



Stadhuiscomplex Doesburg Koopovereenkomst

Datum: 10 december 2025

KOOPOVEREENKOMST

met betrekking tot

Stadhuiscomplex aan de Roggestraat 2 en Philippus Gastelaarsstraat 2 te Doesburg

tussen

Gemeente Doesburg

en

Hof Gelria Onroerend Goed B.V.

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke vennootschap **Gemeente Doesburg**, met zetel te Doesburg aan de Leigraafseweg 8 (6983 BP), rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] J B. van Veldhuizen-van Oort, wethouder, dit ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 december 2025 onder nummer A.6 (hierna **Verkoper**);
2. De besloten vennootschap **Hof Gelria Onroerend Goed B.V.**, statutair gevestigd te Aalten, kantoorhoudende aldaar aan de Broekstraat 24 (7122 LC), geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Hanzestad Doesburg Hotel Groep B.V.** en **Rots Participaties B.V.**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door respectievelijk [REDACTED] J J. Smeltink, [REDACTED] J R.P. Teunissen en [REDACTED] J E.J. Rots (hierna **Koper**),

(hierna tezamen **Partijen** en ieder afzonderlijk **Partij**),

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Verkoper is eigenaar van het Verkochte (als hierna gedefinieerd).
- B. Verkoper heeft een biedingsprocedure ingesteld voor verkoop van het Verkochte, waarbij is gekozen voor een verkoopproces waarbij de meest gunstige ontwikkeling voor de stad Doesburg bepalend is.
- C. [REDACTED] J J. Smeltink heeft, namens een nader op te richten stichting c.q. vennootschap, een bieding ingediend.
- D. De Gemeente heeft bij besluit d.d. 1 juli 2025 de verkoop van het Verkochte voorlopig gegund aan [REDACTED] J J. Smeltink en de gemeenteraad heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om tegen deze voorlopige gunning wensen en bedenkingen naar voren te brengen.
- E. [REDACTED] J J. Smeltink heeft medegedeeld dat de in zijn bieding bedoelde 'nader op te richten stichting c.q. vennootschap' Koper is, waarmee de Gemeente heeft ingestemd.
- F. Partijen hebben vervolgens onderhandeld over het sluiten van een koopovereenkomst en hebben inmiddels overeenstemming bereikt over de voorwaarden van de verkoop en levering respectievelijk koop en aanvaarding van het Verkochte.
- G. Partijen wensen deze overeenstemming ten aanzien van het Verkochte vast te leggen in deze Koopovereenkomst.

EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT

1. ALGEMENE VOORWAARDEN EN DEFINITIES

- 1.1. Op deze Koopovereenkomst zijn de definities, hoofdstuk 1, hoofdstuk 2 en de artikelen 3.3, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.20, 3.21, 3.22 van de als **Bijlage 1** aan de Koopovereenkomst gehechte Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Doesburg, vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Doesburg d.d. 15 mei 2018, nr. A2 (de **Algemene verkoopvoorwaarden**) van toepassing, welke (gedeelten van de) Algemene verkoopvoorwaarden een onverbrekelijk geheel met deze Koopovereenkomst vormen. Indien sprake is van strijdigheid of onverenigbaarheid tussen het in deze Koopovereenkomst bepaalde en de Algemene verkoopvoorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze Koopovereenkomst.
- 1.2. De in de Algemene verkoopvoorwaarden gedefinieerde begrippen zullen in deze Koopovereenkomst worden gebruikt en hebben de betekenis die daaraan in de Algemene verkoopvoorwaarden is gegeven, tenzij hieraan in deze Koopovereenkomst uitdrukkelijk een andere betekenis is gegeven.
- 1.3. In aanvulling op de in de Algemene verkoopvoorwaarden gedefinieerde begrippen wordt in deze Koopovereenkomst verstaan onder:

Aanvullende informatie:

de (aanvullend ten opzichte van de Biedingsinformatie) door Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot het Verkochte sub B, waarvan als **Bijlage 2** een inventarislijst aan deze Koopovereenkomst is gehecht.

Artikel:

een artikel uit deze Koopovereenkomst.

Bijlage:

een bijlage bij deze Koopovereenkomst.

Biedingsinformatie:

alle bescheiden en overige informatie met betrekking tot het Verkochte en het sluiten van deze Koopovereenkomst, die door Verkoper aan Koper ter beschikking is gesteld via het platform Vendr.nl, waarvan als **Bijlage 3** een

3 van 26

Paraaf Verkoper



Paraaf Koper



Inschrijvingsdatum:

inventarislijst aan deze
Koopovereenkomst is gehecht.

de datum waarop de inschrijving
plaatsvindt van de Notariële akte in
het Kadaster.

Kadaster:

de openbare registers voor
registergoederen, gehouden door de
Dienst voor het kadaster en de
openbare registers, als bedoeld in
artikel 3:16 van het Burgerlijk
Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de
Kadasterwet.

Kwaliteitsrekening:

de in artikel 25 van de Wet op het
Notarisambt bedoelde bijzondere
rekening ten name van de Notaris.

Leveringsdatum:

de datum waarop de Notariële akte
wordt verleden.

Notaris:

een (toegevoegd) notaris dan wel
diens waarnemer verbonden aan
notariskantoor Van Weeghel
Doppenberg Kamps Notarissen, ten
overstaan van wie de Notariële akte
zal worden verleden.

Omgevingsvergunning:

de omgevingsvergunning, als
bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a en
b en lid 2 onder a Omgevingswet,
benodigd voor realisatie van het
Project.

Principeakkoord:

de door Verkoper (in haar
hoedanigheid van bevoegd gezag)
verstreckte voorlopige positieve
reactie op het VO, aan welke reactie
Koper niet het gerechtvaardigd
vertrouwen kan ontleen dat de
Omgevingsvergunning wordt
verleend.

Project:

de door Koper voorgenomen
(her)ontwikkeling van het Verkochte,
bestaande uit een hotel en woningen,
gebaseerd op en vormende een

Paraaf Verkoper



Sluitdatum:

redelijke uitwerking van de bieding van Koper in de hiervoor genoemde biedingsprocedure.

de datum waarop deze Koopovereenkomst door beide Partijen is ondertekend.

Verkochte sub A:

de percelen plaatselijk bekend Roggestraat 2 en Philippus Gastelaarstraat 2 te Doesburg, kadastraal bekend gemeente Doesburg, sectie C nummers 841, 844, 845, 846, 2539, groot respectievelijk 91 m², 390 m², 76 m², 390 m², 101 m² en 1.048 m², e.e.a. zoals door middel van rode streeparcering is aangegeven op de als **Bijlage 4** aan deze Koopovereenkomst gehechte situatietekening.

Verkochte sub B:

het perceel plaatselijk bekend nabij Roggestraat 2 en Philippus Gastelaarstraat 2 te Doesburg, uitmakende twee gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Doesburg, sectie C nummer 3276 en 3699, groot circa 158,4 m², e.e.a. zoals door middel van blauwe streeparcering is aangegeven op de als **Bijlage 5** aan deze Koopovereenkomst gehechte situatietekening en met blauwe lijnen is aangegeven op de als **Bijlage 6** aan deze Koopovereenkomst gehechte fotorapportage.

Verkochte:

het Verkochte sub A en het Verkochte sub B tezamen.

VO:

het voorlopig ontwerp voor het Project, welk voorlopig ontwerp de navolgende informatie met betrekking tot het Project dient te bevatten:

- (Situatie)tekeningen
- Materialisatie

Paraaf Verkoper



J



J

- Ruimtelijke onderbouwing
- Parkeervoorzieningen
- Omgevingsaspecten (geluid, veiligheid, milieu)
- Communicatie met de omgeving

Werkdag:

een dag (niet zijnde een zaterdag, zondag of erkende feestdag) waarop banken in Nederland over het algemeen geopend zijn.

2. INTERPRETATIE

- 2.1. De Bijlagen waarnaar in deze Koopovereenkomst wordt verwezen, vormen een integraal en onlosmakelijk deel van deze Koopovereenkomst. In geval van strijdigheid of onverenigbaarheid tussen de inhoud van de Bijlagen en de inhoud van deze Koopovereenkomst prevaleert de inhoud van deze Koopovereenkomst. Bij onderlinge strijdigheid tussen Bijlagen prevaleert de inhoud van de meest recente Bijlage.
- 2.2. De kopjes in deze Koopovereenkomst zijn slechts opgenomen ten behoeve van overzichtelijkheid en verwijzing, en niet ten behoeve van de uitleg van deze Koopovereenkomst.
- 2.3. In deze Koopovereenkomst:
- (a) zijn verwijzingen naar overwegingen, artikelen en bijlagen verwijzingen naar overwegingen, artikelen en bijlagen van deze Koopovereenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven;
 - (b) zullen woorden die het enkelvoud aangeven tevens het meervoud omvatten en vice versa;
 - (c) zullen woorden die een geslacht aangeven alle geslachten omvatten;
 - (d) worden woorden als “waaronder begrepen”, “inclusief”, “omvatten” of “met inbegrip van” gebruikt om aan te geven dat de opsomming waarop zij betrekking hebben niet limitatief is;
 - (e) zal een verwijzing naar een dag of datum die geen Werkdag is, worden opgevat als een verwijzing naar de eerstvolgende Werkdag.
- 2.4. Een bepaling van deze Koopovereenkomst mag niet ten nadele van een Partij worden uitgelegd enkel vanwege het feit dat die Partij verantwoordelijk was voor het opstellen van de betreffende bepaling.



3. KOOP

- 3.1. Verkoper verkoopt hierbij het Verkochte aan Koper, die hierbij het Verkochte van Verkoper koopt. Het Verkochte sub B is globaal aangegeven op de als **Bijlage 5** aan deze Koopovereenkomst gehechte situatietekening en met blauwe lijnen op de als **Bijlage 6** aan deze Koopovereenkomst gehechte fotorapportage en zal door het Kadaster worden ingemeten en tussen Partijen worden vastgesteld.
- 3.2. In de koop zijn roerende zaken begrepen die op de als **Bijlage 7** aan deze Koopovereenkomst gehechte lijst zijn weergegeven, alsmede de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Verkochte duurzaam te dienen in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek (voor zover die roerende zaken niet toebehoren aan derden). Ten aanzien van de op Bijlage 7 vermelde roerende zaken komen Partijen overeen dat Koper deze aanvaardt in de staat waarin deze zich bevinden op de Leveringsdatum, met alle al dan niet zichtbare gebreken en dat Koper ten aanzien van de staat waarin deze zaken zich bevinden geen enkele vordering op Verkoper zal hebben.

4. INSCHRIJVING KOOPOVEREENKOMST

- 4.1. Partijen geven de Notaris **wel** opdracht deze Koopovereenkomst in te schrijven in het Kadaster.
- 4.2. Voor het geval deze Koopovereenkomst wordt ontbonden, verlenen Partijen bij dezen aan de Notaris een volmacht om zorg te dragen voor de doorhaling van de inschrijving van deze Koopovereenkomst in het Kadaster.
- 4.3. De aan deze inschrijving en doorhaling verbonden kosten komen voor rekening van Koper.

5. ONDERTEKENING NOTARIËLE AKTE

- 5.1. De Notariële akte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris uiterlijk 20 Werkdagen na de dag waarop de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, doch uiterlijk 20 Werkdagen na de in Artikel 24.1.1 vermelde datum, of zoveel eerder of later als Partijen nader schriftelijk zullen overeenkomen.
- 5.2. Een afschrift of uittreksel van de Notariële akte zal in het Kadaster worden ingeschreven.
- 5.3. Partijen erkennen dat de Notaris bij zijn werkzaamheden (waaronder begrepen het doen van uitbetalingen) de notariële beroeps- en gedragsregels in acht dient te nemen.
- 5.4. Op het moment van feitelijke levering wordt het Verkochte feitelijk ter beschikking gesteld, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en vrij van gebruikers zonder

Paraaf Verkoper



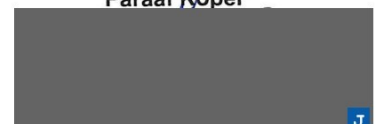
recht of titel, geheel ontruimd – dit met uitzondering van de in Artikel 3.2 bedoelde roerende zaken- bezemschoon en ongevorderd.

6. KOOPSOM

- 6.1. De Koopsom voor het Verkochte bedraagt € 700.450,00 kosten Koper (zegge: zevenhonderdduizend vierhonderdvijftig Euro) en dient, dit vooruitlopend op de overdracht, uiterlijk op 28 januari 2026, door Koper te worden voldaan op de kwaliteitsrekening van de Notaris. Uitbetaling zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij het Kadaster is gebleken dat de inschrijving van de in Artikel 6.5 bedoelde hypotheek is geschied zonder inschrijvingen van hypotheeken en beslagen in die registers die bij het verlijden van de hypotheekakte niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het verlijden van de hypotheekakte en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
- 6.2. Koper heeft geen aanspraak op rente of enige andere vergoeding in verband met vooruitbetaling van de Koopsom, ook indien de Koopovereenkomst wordt ontbonden, anders dan op grond van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper.
- 6.3. In afwijking van artikel 2.3 onder b Algemene verkoopvoorwaarden zal verrekening van de waarborgsom plaatsvinden op het moment van betaling van de Koopsom. Het voorstaande laat het bepaalde in Artikel 10.2, alsmede het bepaalde in artikel 2.3 onder d en e Algemene verkoopvoorwaarden onverlet.
- 6.4. Onverminderd het bepaalde in de bepalingen waarnaar wordt verwezen in de laatste zin van het vorige lid en onverminderd het recht van Verkoper op opschorting en/of verrekening, dient Verkoper de Koopsom binnen 14 dagen na ontbinding van de Koopovereenkomst aan Koper terug te betalen.
- 6.5. Verkoper zal - dit voor rekening van Koper - op 28 januari 2026 ten gunste van Koper een eerste recht van hypotheek vestigen op het Verkochte sub A, dit conform de als **Bijlage 8** aan deze Koopovereenkomst gehechte conceptakte, ter meerdere zekerheid voor de nakoming van de (eventueel) uit Artikel 6.4 voor Verkoper voortvloeiende verplichting om de Koopsom terug te betalen aan Koper.

7. KOSTEN EN BELASTINGEN

- 7.1. Alle kosten en rechten ter zake de levering van het Verkochte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, waaronder begrepen de kosten in verband met de kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van Koper. De kosten in verband met het opstellen van deze Koopovereenkomst zijn voor rekening van Verkoper.
- 7.2. De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de betreffende adviseur heeft verleend.



- 7.3. Partijen verklaren dat wegens de levering van het Verkochte geen omzetbelasting verschuldigd is. Mocht blijken dat omzetbelasting verschuldigd is, dan dient de Koopsom met omzetbelasting te worden verhoogd en dient Koper deze omzetbelasting op basis van een door Verkoper te verstrekken factuur te voldoen.
- 7.4. De overdrachtsbelasting, indien verschuldigd ter zake de verkrijging van het Verkochte, is voor rekening van Koper.

8. BATEN EN LASTEN; VERREKENINGEN

- 8.1. De baten en lasten van het Verkochte zijn vanaf het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Koper.
- 8.2. De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte zullen op de Leveringsdatum en per die datum naar tijdsgelang tussen Partijen worden verrekend, onverminderd het bepaalde in Artikel 27. De hoogte van het te verrekenen bedrag zal tussen Partijen op basis van de meest recente gegevens worden begroot voor zover ter zake nog geen aanslag is opgelegd. De gebruikerslasten zullen niet worden verrekend.
- 8.3. Een kopie van de aanslag(en) zakelijke lasten over het kalenderjaar 2025 is/zijn als **Bijlage 9** aan deze Koopovereenkomst gehecht.

9. BETALINGEN

- 9.1. De betaling van de Koopsom vindt plaats op de in Artikel 3.1 vermelde wijze. De verrekening van de baten en lasten en overige kosten, rechten en belastingen geschiedt via de Kwaliteitsrekening.
- 9.2. Koper is verplicht de Koopsom te betalen op de in Artikel 3.1 vermelde wijze en verder al hetgeen hij overigens ter zake van deze Koop verschuldigd is op de Kwaliteitsrekening storten, en wel vóór het verlijden van de Leveringsakte en met de valuta- en boekingsdatum van uiterlijk de Leveringsdatum.
- 9.3. Uitbetaling van ten gunste van Verkoper op de Kwaliteitsrekening gestorte bedragen zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij het Kadaster is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen van hypotheek en beslagen in die registers die bij het verlijden van de Notariële akte niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het verlijden van de Notariële akte en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
- 9.4. In en bij de Notariële akte zal de Verkoper aan de Koper kwijting verlenen voor de betaling van de Koopsom.

Paraaf Verkoper



10. WAARBORG SOM, BANKGARANTIE

- 10.1. De in artikel 2.3 Algemene verkoopvoorwaarden vermelde waarborgsom bedraagt € 70.045,00 en dient uiterlijk op binnen 10 Werkdagen na de Sluitdatum te worden betaald op bankrekening NL87 BNGH 0285 0019 57 ten name van Gemeente Doesburg.
- 10.2. In aanvulling op artikel 2.3 Algemene verkoopvoorwaarden vervalt de waarborgsom aan Verkoper in geval Verkoper deze Koopovereenkomst ontbindt op grond van Artikel 22.2 onder (b) of Artikel 25.4.

11. GEBRUIK EN FUNCTIE

- 11.1. Verkoper verklaart dat het Verkochte vanaf de datum van diens verkrijging van het Verkochte tot heden is gebruikt als stadhuiscomplex respectievelijk stoep en dat het Verkochte reeds geruime tijd nog slechts incidenteel als stadhuis wordt gebruikt.
- 11.2. Koper verklaart voornemens te zijn het Verkochte te gebruiken voor ontwikkeling van het Project.
- 11.3. Het is Koper niet toegestaan om het Verkochte voor andere doeleinden aan te wenden dan voor realisatie van het Project, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper, aan welke toestemming Verkoper voorwaarden kan verbinden. Het bepaalde in artikel 3.21 en 3.22 Algemene verkoopvoorwaarden is op dit verbod van toepassing.

12. EIGENDOMSVERKRIJGING; JURIDISCHE STAAT; GEBRUIKSOVEREENKOMSTEN

- 12.1. Verkoper heeft de eigendom van het Verkochte verkregen blijkens de verkrijgingsakten, die onderdeel zijn van de Biedingsinformatie en de Aanvullende informatie.
- 12.2. Verkoper zal:
- (a) het Verkochte overdragen vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
 - (b) met betrekking tot het Verkochte eigendom overdragen die onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging of welk ander gebrek ook onderhevig is;
 - (c) het Verkochte overdragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken (waaronder erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten);
 - (d) de roerende zaken, die bestemd zijn het Verkochte duurzaam te dienen als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, overdragen vrij van pandrechten en beslagen.



- 12.3. Het Verkochte zal op de Leveringsdatum meteen na het verlijden van de Notariële akte aan Koper in bezit worden gesteld.
- 12.4. Verkoper heeft kennisgegeven van alle haar bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, beperkte zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringen wet Privaatrecht, buurwegen en mandeligheden, en alle door Koper te aanvaarden kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit het Kadaster.
- 12.5. Koper verklaart te hebben ontvangen en bekend te zijn met de Biedingsinformatie en de Aanvullende informatie.
- 12.6. Verkoper verklaart dat ter zake van het Verkochte tot de Sluitdatum geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten. Evenmin zullen op de Leveringsdatum overeenkomsten, als bedoeld in de vorige zin zijn gesloten. Koper aanvaardt die lasten en beperkingen, welke door Verkoper, overeenkomstig het voorgaande lid van dit Artikel, uitdrukkelijk aan Koper ter kennisgeving zijn gegeven.
- 12.7. Koper is ermee bekend dat zich op respectievelijk in het Verkochte sub B diverse zaken van Verkoper c.q. derden bevinden, e.e.a. zoals blijkende uit het als **Bijlage 10** aan deze Koopovereenkomst gehechte document 'Attributen en voorzieningen over te dragen gronden'. Verkoper zal bij de Overdracht van het Verkochte B zakelijke rechten met betrekking tot deze zaken in de omvang en tegen de voorwaarden als Verkoper goeddunkt, voorbehouden. Voor zover Verkoper deze zakelijke rechten niet voorafgaande aan de Overdracht heeft voorbehouden, verbindt Koper zich om op eerste verzoek van Verkoper deze zakelijke rechten ten gunste van Verkoper te vestigen in de omvang en tegen de voorwaarden als Verkoper goeddunkt. De kosten van vestiging komen voor rekening van Koper.

13. AFLEVERING; (NON-) CONFORMITEIT; "AS IS "

- 13.1. De aflevering van het Verkochte vindt plaats in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich op de Leveringsdatum bevindt conform het bepaalde in deze Koopovereenkomst.
- 13.2. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:17 Burgerlijk Wetboek en artikel 2.5 lid b onder 4 Algemene verkoopvoorwaarden:
- (a) zal de Koper het Verkochte op het afleveringsmoment aanvaarden in de (as is, where is) staat waarin het Verkochte zich op de Leveringsdatum bevindt;
 - (b) bevestigt de Koper dat door de Verkoper geen enkele garantie, verklaring, toezegging en/of vrijwaring, expliciet of impliciet, is of wordt gegeven met betrekking tot de feitelijke, bouwkundige, technische en milieukundige staat van het Verkochte, tenzij uit deze Koopovereenkomst uitdrukkelijk anders blijkt;

Paraaf Verkoper



- (c) komt het risico met betrekking tot alle zichtbare en onzichtbare gebreken, alle beperkingen en verplichtingen, alle eventuele kenbare en niet-kenbare gebreken en alle aanwezige of ontbrekende eigenschappen met betrekking tot de feitelijke, bouwkundige, technische en milieukundige staat van het Verkochte voor de Koper, tenzij uit deze Koopovereenkomst uitdrukkelijk anders blijkt;
 - (d) komen alle eventuele feitelijke gebreken en/of belemmeringen, alsmede eventuele afwezigheid van eigenschappen met betrekking tot het Verkochte, die geheel of gedeeltelijk in de weg staan of kunnen staan aan het door de Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte – en/of dat gebruik op enigerlei wijze geheel of gedeeltelijk beperken of kunnen beperken – geheel voor rekening en risico van de Koper.
- 13.3. In verband met het vorige lid van dit Artikel verklaart Koper dat zij ervan op de hoogte is dat het Verkochte ouder is dan 100 jaar en dat het Verkochte herontwikkeld of grondig gerenoveerd dient te worden. Het Verkochte is de laatste jaren niet, of slechts incidenteel, feitelijk gebruikt. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor zichtbare of verborgen gebreken, inclusief constructieve gebreken of afwijkingen van bouwvoorschriften, vergunningen en omgevingsplanbepalingen (voorheen: bestemmingsplanbepalingen).
- 13.4. Partijen verklaren dat met de in de vorige leden opgenomen risicoverdeling rekening is gehouden bij het bepalen van de Koopsom.
- 13.5. Verkoper zal na de Sluitdatum geen onderhoud meer aan het Verkochte uitvoeren anders dan reparatiewerkzaamheden die noodzakelijk zijn en verwacht mogen worden van een eigenaar.
- 13.6. Tot de feitelijke aflevering zal Verkoper voor het Verkochte zorgdragen op de wijze waarop een zorgvuldig eigenaar dat in de gegeven omstandigheden zou doen.
- 13.7. De feitelijke aflevering van het Verkochte zal, tenzij Partijen anders overeenkomen, geschieden bij de ondertekening van de Leveringsakte.
- 13.8. Koper heeft het recht het Verkochte voor de aflevering te inspecteren. Verkoper zal daartoe alle gelegenheid bieden.
- 13.9. Verkoper zal aan Koper uiterlijk op de Leveringsdatum - voor zover in bezit van Verkoper - overhandigen:
- (a) alle titelbewijzen en bescheiden, bouwkundige tekeningen, de tekeningen met betrekking tot de technische installaties, alsmede de vergunningen ter zake van de (ver)bouw van het Verkochte;
 - (b) alle bescheiden met betrekking tot het beheer van het Verkochte voor zover deze voor Koper van belang zijn.

- 13.10. Verkoper heeft als onderdeel van de Biedingsinformatie het energielabel van het Verkochte aan Koper overhandigd.

14. GARANTIES VAN VERKOPER

14.1. Verkoper garandeert aan Koper:

- (a) dat Verkoper ten tijde van de Leveringsdatum bevoegd is tot levering van het Verkochte;
- (b) dat zijn verkrijging van het Verkochte onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, wederinkoop, ontbinding, vernietiging of welk ander gebrek onderhevig is;
- (c) dat het Verkochte op de Leveringsdatum ongevorderd en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zal zijn;
- (d) dat met betrekking tot het Verkochte geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd door nutsbedrijven of de overheid;
- (e) dat het Verkochte een rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg heeft zoals dat ter plaatse blijkt;
- (f) dat met betrekking tot het Verkochte op de Sluitdatum geen verplichtingen bestaan uit opties en/of contractuele voorkeursrechten en dat deze evenmin zullen bestaan op de Leveringsdatum;
- (g) dat met betrekking tot het Verkochte er geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen bestaan, anders dan blijkende uit de Biedingsinformatie en Aanvullende informatie;
- (h) dat, voor zover aanslagen voor zakelijke lasten zijn opgelegd, zijn deze voldaan, of, voor zover de betreffende aanslagen nog niet zijn opgelegd, zullen deze worden voldaan.
- (i) dat er geen rechtsgedingen, bindende adviesprocedures, mediation of arbitrages aanhangig zijn terzake van het Verkochte. Indien per de Leveringsdatum toch dergelijke rechtsgedingen, adviesprocedures, mediation of arbitrages aanhangig zijn dan komen deze voor rekening en risico van Verkoper.

15. MILIEU

15.1. Voor zover aan Verkoper bekend:

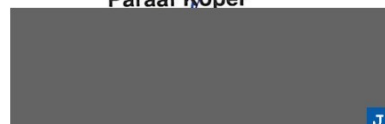
- (a) is met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;

13 van 26

Paraaf Verkoper

 J

Paraaf Koper

 J

- (b) zijn krachtens de Wet bodembescherming (oud) tot op de Sluitdatum ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
- 15.2. Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septicetanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- 15.3. Gezien het bouwjaar van het Verkochte is het mogelijk dat er asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Indien Koper besluit asbesthoudende materialen te verwijderen, is hij verplicht dit te doen conform de geldende wet- en regelgeving. Koper verklaart met deze regelgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid met betrekking tot de aanwezigheid en verwijdering van asbesthoudende materialen in het object. Indien na Leveringsdatum asbesthoudende materialen worden aangetroffen, komen de saneringskosten voor rekening van Koper.
- 15.4. Het risico dat het Verkochte voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen bevat, komt voor rekening van Koper. Het bepaalde in artikel 2.9 onder a en b Algemene verkoopvoorwaarden is niet van toepassing.

16. INFORMATIE- EN ONDERZOEKSPLICHT

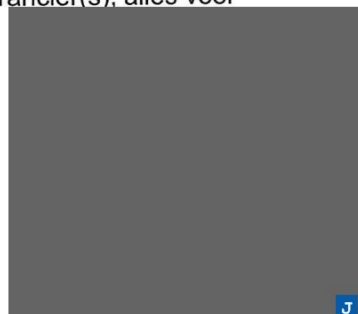
- 16.1. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van beschikbare gegevens, is de Biedingsinformatie slechts indicatief. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn deels gebaseerd op mondelinge informatie en historische documentatie. Verkoper heeft naar eer en geweten alle haar bekende gebreken gemeld. Koper heeft echter een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers.
- 16.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:
 - (a) dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van Koper behoren en voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn, voor risico van Koper komen;
 - (b) die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor Koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

17. OVERGANG AANSPRAKEN

- 17.1. Verkoper draagt onder opschortende voorwaarde van de overdracht van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die de Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van het Verkochte tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s), alles voor

Paraaf Verkoper





zover deze aanspraken niet van rechtswege overgaan als kwalitatieve rechten in de zin van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek en voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan Koper te verstrekken.

- 17.2. Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
- 17.3. Voor zover de betreffende aanspraken en/of rechten niet overdraagbaar zijn, geeft Verkoper bij dezen onder de opschortende voorwaarde van overdracht van het Verkochte onherroepelijk volmacht aan Koper om op naam van Verkoper doch voor rekening en risico van Koper bedoelde niet-overdraagbare aanspraken en/of rechten uit te oefenen.

18. RISICO-OVERGANG

- 18.1. Het Verkochte is - voor zover in deze Koopovereenkomst niet anders is bepaald - met ingang van het moment van het tekenen van de Notariële akte voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper. Het vorenstaande betekent tevens dat (behoudens en voor zover in deze Koopovereenkomst anders is bepaald) alle aanspraken van derden welke zijn ontstaan voor de Leveringsdatum voor rekening en risico van Verkoper zijn onder vrijwaring van Koper ter zake en alle aanspraken van derden welke zijn ontstaan vanaf de Leveringsdatum voor rekening en risico van Koper zijn onder vrijwaring van Verkoper ter zake. Tot dat moment is Verkoper verplicht het Verkochte ten genoegen van de Koper verzekerd te houden. Koper heeft het recht inzage te verlangen van de betreffende verzekeringspolissen en van de premiekwitanties.
- 18.2. Vanaf de Leveringsdatum is het Verkochte voor rekening van Koper en geniet Koper de baten en draagt hij de lasten.

19. KADASTRALE UITMETING; OVER-/ONDERMAAT

- 19.1. Koper geeft hierbij een onherroepelijke volmacht aan Verkoper om na Sluitdatum aan het Verkochte sub B een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toe te kennen dan wel te laten toekennen. Koper geeft voor zover nodig hierbij tevens een onherroepelijke volmacht aan Verkoper om de definitieve grens en oppervlakte van het Verkochte sub B aan de landmeter van het Kadaster aan te wijzen en namens Koper de definitieve grens en oppervlakte van het Verkochte sub B vast te stellen.
- 19.2. Indien de vermelde grootte van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent noch Verkoper noch Koper daaraan rechten. De oppervlakte van het Verkochte is opgemeten aan de hand van de meetinstructie, gebaseerd op de NEN 2580-norm. Deze meetinstructie is bedoeld om op een uniforme wijze de gebruiksoppervlakte te meten, maar sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld

interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De opgegeven oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd. Koper is in de gelegenheid gesteld het te verkopen object en het perceel na te meten en heeft hiervan geen gebruik gemaakt. Makelaar noch Verkoper aanvaarden enige aansprakelijkheid voor afwijkingen in de opgegeven maten.

20. OVERDRAAGBAARHEID VAN RECHTEN

- 20.1. De rechten en verplichtingen van Partijen uit de Koopovereenkomst kunnen niet worden gecedeerd, verpand, of anderszins overgedragen, als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, zonder de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de andere Partij. Partijen kunnen aan het verlenen van goedkeuring voorwaarden verbinden.
- 20.2. Elke cessie, verpanding of andere overdracht in strijd met het vorige lid is ongeldig en nietig.

21. TENIETGAAN, BESCHADIGING

- 21.1 Indien het Verkochte voor het in Artikel 27.1 vermelde tijdstip door overmacht in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen acht weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen Leveringsdatum:
- (a) Koper niettemin uitvoering van deze Koopovereenkomst verlangt, in welk geval Verkoper – dat tegen ontvangst van de volledige Koopsom - tot niets meer gehouden is dan Overdracht en aflevering van het Verkochte in de staat waarin dat zich op de Leveringsdatum bevindt, alsmede gelijktijdige overdracht van alle rechten die Verkoper terzake van de beschadiging danwel het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van het Verkochte - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens derden kan doen gelden; dan wel;
 - (b) Verkoper verklaart de schade binnen acht weken na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van Overdracht verschuift naar de dag volgend op die waarop die acht weken zijn verstreken; vindt herstel binnen acht weken niet ten genoegen van Koper plaats, dan is de Koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die acht weken verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a toegekende recht, in welk geval de Overdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk tien weken daarna plaatsvindt.
- 21.2 Indien het Verkochte vanaf het in Artikel 27.1 vermelde tijdstip door overmacht in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan is Verkoper – dat tegen ontvangst van de volledige Koopsom - tot niets meer gehouden dan Overdracht en aflevering van het Verkochte in de staat waarin dat zich op de



Leveringsdatum bevindt, alsmede overdracht van alle rechten die Verkoper terzake van de beschadiging danwel het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van het Verkochte - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens derden kan doen gelden.

22. INGEBREKESTELLING; VERZUIM; ONTBINDING; BOETE

- 22.1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koopovereenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de andere Partij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige Partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 22.2. Indien een van de Partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van een of meer van haar verplichtingen is deze Partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- (a) uitvoering van de Koopovereenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sindsdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de Koopsom met een maximum van tien procent van de Koopsom; of
 - (b) de Koopovereenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de Koopsom.
- 22.3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 22.4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 22.5. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van Artikel 22.2 zodra de Koopsom is betaald en de Overdracht van het Verkochte heeft plaatsgevonden.

23. AFSTAND RECHT OP ONTBINDING EN Vernietiging

Partijen zullen in de Notariële akte, behalve indien sprake is van bedrog, afstand doen van hun rechten uit hoofde van de artikelen 6:265 tot en met 6:272 Burgerlijk Wetboek, artikel 6:279 lid 2 en 3 Burgerlijk Wetboek en artikel 6:228 Burgerlijk Wetboek om deze Koopovereenkomst al naar gelang het geval, volledig of gedeeltelijk te ontbinden of te vernietigen, of om in rechte volledige of gedeeltelijke vernietiging of ontbinding te vorderen. Daarnaast doen Partijen afstand van hun recht om de Koopovereenkomst op te zeggen dan wel om uit hoofde van artikel 6:230 Burgerlijk Wetboek in rechte te vorderen dat deze Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd.

Paraaf Verkoper



J



J

24. ONTBINDENDE VOORWAARDEN

24.1. Planologische procedure

24.1.1. Iedere Partij is bevoegd deze Koopovereenkomst te ontbinden door het doen van een schriftelijke mededeling aan de andere Partij indien de Omgevingsvergunning niet uiterlijk op 1 juli 2028 onherroepelijk is verleend. Het bepaalde in artikel 2.14 Algemene verkoopvoorwaarden is niet van toepassing.

24.1.2. Op vervulling van deze ontbindende voorwaarde kan iedere Partij een beroep doen en wel uiterlijk binnen 10 Werkdagen na de bij deze voorwaarde genoemde of bedoelde datum. Doen Partijen niet tijdig een beroep op de vervulling van deze ontbindende voorwaarde, dan is deze ontbindende voorwaarde vervallen.

24.2. Voorkeursrecht Omgevingswet

Deze Koopovereenkomst kan door ieder van de Partijen worden ontbonden indien Verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet niet in staat is om de eigendom van het Verkochte op de Leveringsdatum over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat zij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan haar verplichting tot levering kan voldoen, Koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

24.3. Kennisgeving Notaris.

Indien een Partij een beroep doet op een ontbindende voorwaarde in dit artikel op de wijze zoals hiervoor bepaald, zal hij de Notaris een kennisgeving van het beroep op de ontbindende voorwaarde zenden. Het al dan niet verzenden van deze kennisgeving doet niet af aan de rechtsgeldigheid van de ontbinding.

25. ONTWERP; OMGEVINGSVERGUNNING; REALISATIE

25.1. Koper is verplicht om uiterlijk op 1 mei 2026 het VO bij Verkoper in te dienen. Verkoper zal het VO toetsen en bij instemming het Principeakkoord verstrekken. Indien Verkoper niet kan instemmen met het VO, zal zij dat gemotiveerd aan Koper kenbaar maken, welke motivatieverplichting ten hoogste éénmaal geldt. Indien het Principeakkoord wordt geweigerd, zal Koper uiterlijk binnen 2 maanden en met inachtneming van de motivatie van de weigering (indien verstrekt) een aangepast VO indienen.

25.2. Koper is verplicht om uiterlijk op 1 juli 2026 een ontvankelijke aanvraag in te dienen voor de Omgevingsvergunning, welke aanvraag dient te zijn gebaseerd op het aan het Principebesluit ten grondslag liggende VO. Koper dient vervolgens (telkenmale) binnen een redelijke termijn door Verkoper verzochte aanvullende gegevens aan Verkoper te verstrekken.

Paraaf Verkoper

- 25.3. Koper is – dit in afwijking van artikel 3.3 onder b en c van de Algemene verkoopvoorwaarden - verplicht om:
- (a) binnen 18 maanden na de dag waarop Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden de bouwwerkzaamheden ter realisatie van het Project aan te vangen;
 - (b) de bouwwerkzaamheden in één bouwstroom uit te voeren en te voltooien binnen 24 maanden na aanvang van deze bouwwerkzaamheden.
- 25.4. Indien Koper in gebreke is met een in Artikel 25.1 of 25.2 opgenomen verplichting, zal Verkoper Koper in gebreke stellen en Koper een redelijke termijn van ten minste 14 dagen gunnen om alsnog aan haar verplichting te voldoen. Indien Koper niet binnen de in de vorige zin vermelde redelijke termijn alsnog aan haar verplichting heeft voldaan, is Verkoper gerechtigd deze Koopovereenkomst te ontbinden.
- 25.5. Indien Koper in gebreke is met de in Artikel 25.3 onder (a) opgenomen verplichting, zal Verkoper Koper in gebreke stellen en Koper een redelijke termijn van ten minste 14 dagen gunnen om alsnog aan haar verplichting te voldoen. Indien Koper niet binnen de in de vorige zin vermelde redelijke termijn alsnog aan haar verplichting heeft voldaan, is, zulks ter keuze van Verkoper:
- (a) het bepaalde in artikel 3.3 onder h Algemene verkoopvoorwaarden van overeenkomstige toepassing; of
 - (b) Koper ten gunste van Verkoper de in artikel 3.3 onder i Algemene verkoopvoorwaarden vermelde boete verschuldigd, te vermeerderen met een boete groot € 1.000,00 (duizend Euro) voor iedere dag dat Koper in gebreke blijft met de nakoming van de in Artikel 25.3 onder (a) opgenomen verplichting, onverminderd het recht van Verkoper om nakoming te vorderen.
- 25.6. Indien Koper in gebreke is met de in Artikel 25.3 onder (b) opgenomen verplichting, zal Verkoper Koper in gebreke stellen en Koper een redelijke termijn van ten minste 14 dagen gunnen om alsnog aan haar verplichting te voldoen. Indien Koper niet binnen de in de vorige zin vermelde redelijke termijn alsnog aan haar verplichting heeft voldaan, is Koper ten gunste van Verkoper de in artikel 3.3 onder i Algemene verkoopvoorwaarden vermelde boete verschuldigd, te vermeerderen met een boete groot € 1.000,00 (duizend Euro) voor iedere dag dat Koper in gebreke blijft met de nakoming van de in Artikel 25.3 onder (b) opgenomen verplichting, onverminderd het recht van Verkoper om nakoming te vorderen.
- 25.7. Het bepaalde in artikel 3.21 Algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing op de leden 3 en 5 van dit Artikel 26.

26. DOORVERKOOP; ZELFBEWONING EN ANTI-SPECULATIE

- 26.1. Het is Koper niet toegestaan om binnen twee (2) jaar na Overdracht (gedeelten van) het Verkochte over te dragen aan derden, of hierop zakelijke genotsrechten te vestigen,

19 van 26

Paraaf Verkoper



Paraaf Koper



anders dan na daarvoor schriftelijke toestemming van Verkoper te hebben verkregen, aan welke toestemming Verkoper voorwaarden kan verbinden.

- 26.2. Het in Artikel 26.1 vermelde verbod geldt niet voor overdracht van een gedeelte van het Verkochte aan Appartementen Hof Gelria B.V., zulks onder de voorwaarde dat het bepaalde in dit artikel wordt opgelegd aan en aanvaard door Appartementen Hof Gelria B.V..
- 26.3. Het in Artikel 26.1 vermelde verbod geldt niet voor verkoop van de door Koper/Appartementen Hof Gelria B.V. te realiseren appartementsrechten/woningen aan eindgebruikers van die appartementenrechten/woningen.
- 26.4. Het bepaalde in artikel 3.21 Algemene verkoopvoorwaarden is op de vorige leden van Artikel 26 van toepassing. De in artikel 3.21 Algemene verkoopvoorwaarden bedoelde boete bedraagt € 1.000.000,= (éénmiljoen Euro).
- 26.5. Het in dit Artikel bepaalde laat het verbod van artikel 3.3 onder d Algemene Verkoopvoorwaarden onverlet, op welk verbod het bepaalde in artikel 3.21 Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing is.
- 26.6. Partijen komen ten aanzien van de te realiseren appartementen voor bewoning (hierna: **de Woning**) overeen dat Koper en haar eventuele rechtsopvolgers, niet zijnde de individuele koper van een woning (hierna: **Eindgebruiker**), de Woning niet aan een Eindgebruiker zullen vervreemden zonder dat in de notariële akte van levering het hierna te vermelden zelfbewoningsbeding en anti-speculatiebeding is opgenomen:

Zelfbewoning:

- I. *Eindgebruiker dient de woning ná oplevering zelf te bewonen. Deze eigen bewoningsplicht geldt voor een periode van twee jaar gerekend vanaf de dag van oplevering van de Woning. Hierbij geldt dat bewoning, huur of gebruik door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Eindgebruiker gelijkgesteld wordt met eigen bewoning.*
- II. *Van het in lid I bepaalde kan de gemeente Doesburg in geval van bijzondere (persoonlijke) omstandigheden ontheffing verlenen, aan welke ontheffing de gemeente Doesburg voorwaarden kan verbinden en welke ontheffing niet zal gelden voor opvolgend Eindgebruikers. Hiervoor dient Eindgebruiker een gemotiveerd verzoek richten aan het college van B&W van de gemeente Doesburg.*
- III. *Ontheffing zal in ieder geval worden verleend bij een noodzakelijke verhuizing vanwege werk, gezondheid of echtscheiding of in andere bijzondere gevallen, waarbij het handhaven van de bewoningsplicht jegens Eindgebruiker kennelijk onredelijk is en enige coulance past.*
- IV. *Om in aanmerking te komen voor ontheffing in verband met overdracht van de Woning dient de Eindgebruiker tenminste acht weken*

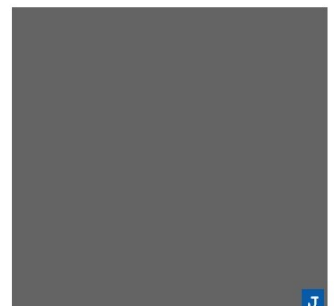


voorafgaande aan de voorgenomen overdracht een verzoek om ontheffing aan te vragen bij de gemeente Doesburg.

- V. *Bij iedere overtreding van het in lid I. van dit artikel bepaalde na verloop van een redelijke termijn nadat de gemeente Doesburg de Eindgebruiker in gebreke heeft gesteld, is de Eindgebruiker een boete aan de gemeente Doesburg verschuldigd groot € 10.000,00, te vermeerderen met een boete van € 1.000,00 voor iedere dag dat deze overtreding voortduurt.*
- VI. *Het bepaalde in de leden I t/m V van dit artikel wordt hierbij overeengekomen als kwalitatieve verplichting en zal derhalve voor de in artikel I bedoelde duur op rechtsopvolgers van Eindgebruiker overgaan. Het bepaalde in de leden I t/m V van dit artikel, alsmede het in deze zin bepaalde, dient tevens voor de in lid I vermelde duur door Eindgebruiker bij wijze van kettingbeding aan rechtsopvolgers in de eigendom van de Woning te worden opgelegd en namens de gemeente Doesburg te worden aangenomen, bij gebreke waarvan Eindgebruiker een aan de gemeente Doesburg verschuldigde boete verbeurt groot € 100.000,00.*

Anti-speculatie:

- VII. *Eindgebruiker verplicht zich, bij wijze van onherroepelijk derdenbeding ten gunste van de gemeente Doesburg, welk derdenbeding verkoper namens de gemeente Doesburg aanvaardt, indien hij binnen de in lid I vermelde termijn de Woning overdraagt aan een derde, uiterlijk op het moment van overdracht een vergoeding gelijk aan de volledige netto verkoopwinst aan de gemeente Doesburg te betalen volgens onderstaande criteria:*
- a. *De netto verkoopwinst is het verschil tussen de koopsom waarvoor Eindgebruiker de Woning aan een derde overdraagt en het bedrag dat Eindgebruiker voor de woning heeft betaald, minus de verkoopkosten;*
- b. *Ter bepaling van de hoogte van de netto verkoopwinst dient de Eindgebruiker aan de Gemeente Doesburg alle documenten te overhandigen waaruit de hoogte van de door Eindgebruiker betaalde koopsom voor de Woning, de door Eindgebruiker te ontvangen koopsom voor de Woning en de gemaakte verkoopkosten valt af te leiden.*
- VIII. *De akte van levering aan een opvolgend Eindgebruiker zal niet eerder worden verleden dan nadat de gemeente Doesburg de aan haar verschuldigde vergoeding heeft vastgesteld en de opvolgend Eindgebruiker dit bedrag heeft gestort op de derdengeldenrekening van de notaris die de akte zal verlijden en de Eindgebruiker de notaris heeft gemachtigd om deze vergoeding onverwijld na de juridische levering van de Woning aan een derde, aan de gemeente Doesburg door te betalen.*



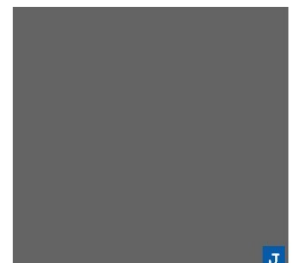
- IX. *Het bepaalde in de leden VII t/m IX van dit artikel bepaalde, dient tevens voor de in lid I vermelde duur door Eindgebruiker bij wijze van kettingbeding aan rechtsopvolgers in de eigendom van de Woning te worden opgelegd en namens de gemeente Doesburg te worden aangenomen, bij gebreke waarvan Eindgebruiker een aan de gemeente Doesburg verschuldigde boete verbeurt groot € 100.000,00.*

- 26.7. Op het bepaalde in Artikel 26.6 is artikel 3.21 en 3.22 Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing. De boete voor iedere overtreding van Artikel 26.6 bedraagt € 100.000,00.

27. EXPLOITATIEKOSTEN TOT OVERDRACHT

- 27.1. Aangezien Partijen Overdracht van het Verkochte uiterlijk op 31 januari 2026 hadden gepland, doch om juridische en fiscale redenen wensen dat Overdracht eerst plaatsvindt op het in Artikel 5.1 vermelde tijdstip, zal Koper met ingang van 1 februari 2026 tot aan het moment van Overdracht de exploitatielasten van het Verkochte dragen.
- 27.2. Onder exploitatielasten, als bedoeld in het vorige lid worden begrepen:
- a. De (zakelijke) lasten en belastingen;
 - b. Schoonmaakkosten, met uitzondering van schoonmaakkosten als gevolg van gebruik van het Verkochte door of namens Verkoper;
 - c. Verzekeringskosten;
 - d. Energiekosten, met uitzondering van energiekosten als gevolg van gebruik van het Verkochte door of namens Verkoper;
 - e. Kosten watervoorziening, met uitzondering van kosten als gevolg van gebruik van het Verkochte door of namens Verkoper;
 - f. Beveiligings- c.q. antikraakkosten;
 - g. Kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van (onderdelen van) het Verkochte.
- 27.3. Verkoper zal de door haar gemaakte exploitatielasten per kwartaal achteraf aan Koper factureren, zulks onder gelijktijdige verstrekking van de betreffende bewijsstukken waaruit de omvang van de gemaakte kosten blijkt. Koper dient de betreffende facturen (telkenmale) binnen 14 dagen na ontvangst aan Verkoper te betalen.
- 27.4. Met betrekking tot de in Artikel 27.2 onder g bedoelde kosten, zal Verkoper zich zoveel mogelijk beperken tot de kosten als vermeld in Artikel 13.5 en zullen Partijen, behoudens in geval van de noodzaak spoedeisende maatregelen te treffen, voorafgaand aan het maken van deze kosten, overleggen over de te treffen maatregelen en de wijze waarop en door wie deze worden getroffen.

Paraaf Verkoper



- 27.5. Verkoper is verplicht – dit op kosten van Koper – om bij het nemen van maatregelen ter behoud van (de waarde van) het Verkochte (hieronder valt onderhoud, verzekering en beveiliging) het Verkochte zich te conformeren aan redelijke instructies van Koper.
- 27.6. Indien deze Koopovereenkomst wordt ontbonden, blijft het uit hoofde van Artikel 27 door Verkoper betaalde verschuldigd en kan Koper geen aanspraak maken op terugbetaling hiervan noch een beroep doen op ongerechtvaardigde verrijking, tenzij ontbinding plaatsvindt als gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, in welk geval deze kosten hebben te gelden als schade die Koper heeft geleden als gevolg van deze toerekenbare tekortkoming.

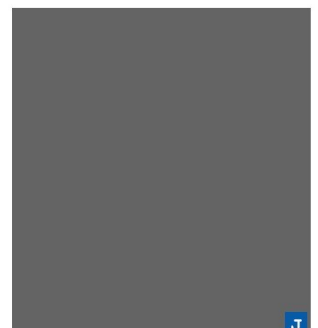
28. DIDAM

- 28.1. In verband met het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) verklaart Verkoper dat bij het aangaan van de Koopovereenkomst voor wat betreft het Verkochte sub A is gehandeld conform de door de Hoge Raad gegeven criteria voor het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten door een overheidslichaam. Dit blijkt uit de gehanteerde openbare verkoopprocedure. Verkoper is van mening dat hiermee wordt voldaan aan het vereiste gelijkheids- en transparantiebeginsel.
- 28.2. Deze Koopovereenkomst wordt voor wat betreft het Verkochte sub B gesloten onder de opschortende voorwaarde, dat naar aanleiding van een door Verkoper uiterlijk op 26 januari 2026 verrichtte zogenaamde Didam-publicatie, in welke publicatie Verkoper zich op het standpunt zal stellen dat Koper met betrekking tot het Verkochte sub B kwalificeert als enige serieuze gegadigde, binnen de in die publicatie vermelde termijn van (ten minste) twintig dagen geen derde zich bij Verkoper heeft gemeld, welke derde zich op het standpunt stelt dat Verkoper op grond van het gelijkheidsbeginsel, zoals uitgelegd in het Didam-arrest en aanverwante jurisprudentie, in redelijkheid geen (verdere) uitvoering aan deze Koopovereenkomst kan/mag geven, althans van mening is dat Verkoper door wel (verdere) uitvoering aan deze Koopovereenkomst te geven onrechtmatig jegens hem/haar handelt.
- 28.3. Het niet intreden van deze opschortende voorwaarde laat deze Koopovereenkomst voor wat betreft het Verkochte sub A onverlet, waarbij zal gelden dat de koopsom voor het Verkochte sub A gelijk is aan de volledige (in Artikel 6.1 vermelde) Koopsom.

29. MEDEWERKING VERKOPER EN PUBLIEKRECHTELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

- 29.1. Partijen zullen in een afzonderlijke anterieure overeenkomst afspraken maken over de publiekrechtelijke medewerking van Verkoper en het aan het Project verbonden kostenverhaal. Verkoper zegt hierbij evenwel toe, zulks onder de voorwaarde dat Partijen overeenstemming bereiken over het sluiten van een anterieure overeenkomst, dat zij de aanvraag voor de Omgevingsvergunning, mits deze is gebaseerd op het aan

Paraaf Verkoper



het Principeakkoord ten grondslag liggende VO, op voortvarende wijze in behandeling zal nemen.

- 29.2. Verkoper houdt bij de nakoming van al hetgeen in deze Koopovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van Verkoper geen sprake zal zijn van tekortkomen in de nakoming van deze Koopovereenkomst, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat Verkoper rechtshandelingen verricht of nalaat te verrichten, die strijd opleveren met in deze Overeenkomst opgenomen verbintenissen en/of niet in het voordeel zijn van de strekking van deze Overeenkomst.

30. SLOTBEPALINGEN

- 30.1. Op de in deze Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van (overeenkomstige) toepassing.
- 30.2. Deze Koopovereenkomst en de overeenkomsten die ter uitvoering van of in samenhang met deze Koopovereenkomst worden gesloten, worden beheerst door en zullen worden uitgelegd overeenkomstig Nederlands recht.
- 30.3. Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met deze Koopovereenkomst mochten ontstaan, zullen door Partijen worden voorgelegd aan de rechtbank Gelderland, locatie Arnhem.
- 30.4. Deze Koopovereenkomst bevat alle afspraken die door Partijen ten aanzien van de onderhavige verkoop en koop van het Verkochte zijn gemaakt.
- 30.5. Wijzigingen van of aanvullingen op deze Koopovereenkomst of de Bijlagen gelden slechts indien en voor zover deze schriftelijk door Partijen zijn vastgelegd.

31. NOTARIS ALS PARTIJADVISEUR

- 31.1. Partijen zijn ermee bekend dat de Notaris werkzaam is bij Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem, het kantoor dat Koper in deze transactie adviseert. Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) verklaren Partijen uitdrukkelijk er mee in te stemmen dat:

- (a) de Notaris desondanks de Notariële akte van levering zal verlijden; en
- (b) Koper zal worden bijgestaan en vertegenwoordigd door Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem met betrekking tot de Koopovereenkomst, de Notariële akte van levering en enige in verband daarmee te sluiten overeenkomsten of gerezen conflicten.

24 van 26

Paraaf Verkoper



Paraaf Koper



32. BIJLAGEN

32.1. De volgende Bijlagen maken deel uit van deze Koopovereenkomst of worden dat na gereedkoming. Alle Bijlagen zijn als zodanig door beide Partijen gewaarmerkt.

- Bijlage 1: Algemene verkoopvoorwaarden
- Bijlage 2: Inventarislijst Aanvullende informatie
- Bijlage 3: Inventarislijst Biedingsinformatie
- Bijlage 4: Situatietekening van het Verkochte sub A
- Bijlage 5: Situatietekening van het Verkochte sub B
- Bijlage 6: Fotorapportage Verkochte B
- Bijlage 7: Roerende zakenlijst
- Bijlage 8: Concept hypotheekakte
- Bijlage 9: Aanslag(en) zakelijke lasten over het kalenderjaar 2025
- Bijlage 10: Attributen en voorzieningen over te dragen gronden



Deze Koopovereenkomst is overeengekomen en ondertekend door:



Gemeente Doesburg

(namens deze: B. van Veldhuizen-van Oort)

Op: 10-12 2025.



(namens deze: J. Smeltink)

Op: 10-12 2025.



Hof Gelria Onroerend Goed B.V.

(namens deze: R. P. Teunissen)



Hof Gelria Onroerend Goed B.V.

(namens deze: E.J. Rots)

Op: 10-12 2025.

Paraaf Verkoper





ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN ONROERENDE ZAKEN GEMEENTE DOESBURG

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Doesburg d.d. 15 mei 2018, nr. A2.

Inleiding

Hierbij treft u aan de **Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken (AVOZ) van de gemeente Doesburg**. Een eerdere vastgestelde AVOZ van 31 maart 2009 is hiermede komen te vervallen. Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een onroerende zaak dan zijn er **altijd** bepalingen uit deze algemene voorwaarden op uw koopovereenkomst van toepassing. In de koopovereenkomst wordt naar de voor u toepasselijke bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden verwezen. Voor u is het van belang om voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan. Bij koop zijn, behoudens uitzondering, het hele hoofdstuk 1 en het hele hoofdstuk 2 van toepassing. Daarnaast zijn er vaak nog artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing. Aan het artikelnummer kunt u zien in welk hoofdstuk het artikel thuis hoort: artikel 3.4 is artikel 4 van hoofdstuk 3. In de koopovereenkomst staat precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden. De koopovereenkomst is de overeenkomst waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de koopovereenkomst vindt u altijd **kernbedingen** en soms **bijzondere bedingen**. Kernbedingen zijn de **namen** van de koper en de verkoper (de gemeente), **wat** er verkocht wordt, **wat de prijs** is en **waarvoor** de zaak is bestemd. Daarnaast kunnen in de koopovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen en wordt aangegeven welke bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn. Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een overeenkomst worden opgenomen, maar voor dat bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar het kan ook voorkomen wanneer er rechten van anderen op de onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad. De koopovereenkomst zal u ter ondertekening worden aangeboden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit betekent dat nadat de koopovereenkomst door u is ondertekend, de koopovereenkomst ter besluitvorming aan het college van Burgemeester en Wethouders zal worden voorgelegd. Indien het college van Burgemeester en Wethouders het besluit tot verkoop heeft genomen zal de koopovereenkomst worden ondertekend. Op basis van de getekende koopovereenkomst zal de notariële akte van levering opgesteld worden door de aangewezen notaris. Na de ondertekening van de koopovereenkomst zijn zowel de verkoper als de koper gehouden alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van de levering van de onroerende zaak en de daarvoor benodigde notariële akte van levering. Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze algemene voorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven.

Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Doesburg

Definities

Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek
Algemene verkoopvoorwaarden: de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Doesburg die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente onroerende zaken verkoopt

Buikbare omgevingsvergunning: een vergunning om te mogen bouwen, waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de vergunning geen bezwaarschrift is ingediend, dan wel een omgevingsvergunning waartegen tijdig een ontvankelijk bezwaarschrift is ingediend maar binnen tien weken na bekendmaking van de vergunning geen verzoek tot schorsing is ingediend, dan wel een omgevingsvergunning waartegen tijdig een ontvankelijk bezwaarschrift is ingediend en binnen tien weken na bekendmaking van de vergunning een verzoek tot schorsing van de vergunning is ingediend en dit verzoek is ingetrokken of door een bevoegde rechterlijke instantie is afgewezen. Onder schorsing van een omgevingsvergunning wordt verstaan een voorlopige voorziening van een bevoegde rechterlijke instantie tot schorsing van de werking van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning

Bruto vloeroppervlak (BVO): bruto vloeroppervlakte op basis van het NEN blad 2580 (1 mei 2007) van het Nederlands Normalisatie Instituut

Bouwaanvraag: een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend conform Besluit indieningvereisten aanvraag omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders: het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Doesburg

BW: Burgerlijk Wetboek

Gemeente: de gemeente Doesburg



Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst

Ingebrekestelling: een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder

Koop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen

Koopovereenkomst: de op schrift gestelde, tot levering verpflichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn

Koopsom: de overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst

Koper: de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst

Maatschappelijke voorzieningen: de categorie die een ideële en/of publieke functie dient en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt

Notariële akte: de voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van levering

Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren

Opstallen: de op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen

Overdracht: de juridische eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers

Partij: de gemeente of de koper

Partijen: de gemeente en de koper gezamenlijk

Sociale huurwoningen: de sociale huursector die valt onder de categorie bereikbaar. De grens van de categorie bereikbaar wordt jaarlijks vastgesteld en bekendgemaakt door het ministerie van Binnenlandse Zaken

Vervreemden: juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven

Hoofdstuk 1 Bepalingen Algemeen

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Doesburg en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekkelijk geheel.
- b. Het gehele hoofdstuk 1, het gehele hoofdstuk 2, maar uitsluitend die artikelen uit hoofdstuk 3, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

Artikel 1.2 Definities

De definities maken onlosmakelijk deel uit van deze algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 1.3 Tekening

Van elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop onder meer de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer en een dagtekening aangeduid.

Artikel 1.4 Indexering

- a. De boetes genoemd in de artikelen van deze algemene verkoopvoorwaarden (prijsspeil 2010) worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2011, aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijs-indexcijfer (CPI) alle huishoudens. De genoemde boetes zullen worden aangepast met behulp van een factor waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS-indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van herziening en in de noemer het CBS-indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar, met dien verstande dat de boetes nimmer zullen dalen beneden de in deze algemene verkoopvoorwaarden vastgestelde boetes.
- b. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zonedig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 1.5 Inwerkingtreding

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn door Burgemeester en Wethouders vastgesteld op 15 mei 2018 en treden na vaststelling onmiddellijk in werking.
- b. De algemene verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op de gevallen, waarin voor de inwerkingtreding door Burgemeester en Wethouders reeds een aanbieding tot verkoop van een onroerende zaak is gedaan of overeenstemming over de verkoop van een onroerende zaak is bereikt.

Artikel 1.6 Titel

De algemene verkoopvoorwaarden kunnen aangehaald worden onder de titel "Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Doesburg 2018" (AVOZ 2018).

Hoofdstuk 2 Verkoopbepalingen

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar koper(s) waarin de algemene verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2 Betaling koopsom

- a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.
- b. Indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 2.4 lid a respectievelijk artikel 2.4 lid b van deze algemene verkoopvoorwaarden is de koper in verzuim en is de koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 2.4 lid a respectievelijk artikel 2.4 lid b van deze algemene verkoopvoorwaarden tot aan de datum van levering, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de koopsom verschuldigd, exclusief omzetbelasting.

Artikel 2.3 Waarborgsom

- a. De koper zal binnen vier weken na het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, een waarborgsom van tien procent van de koopsom, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting storten of overmaken. De waarborgsom dient volgens factuur te worden voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.
- b. Het in het lid a van dit artikel bedoelde bedrag zal bij het notarieel transport worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
- c. De waarborgsom dient tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst.
- d. In het geval van ontbinding als bedoeld in artikel 2.10 van deze algemene verkoopvoorwaarden, zal het in het lid a van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald.
- e. In het geval van ontbinding als bedoeld in artikel 2.14, 3.10 en 3.20 van deze algemene verkoopvoorwaarden, zal het in het lid a van dit artikel bedoelde bedrag worden terugbetaald.

Artikel 2.4 Aanvraag om een omgevingsvergunning, overdracht en aanvaarding

- a. De koper, die een bouwplicht als bedoeld in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden met de gemeente overeen is gekomen, is verplicht een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen, binnen vier weken na het tot stand komen van het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, tenzij in de koopovereenkomst een andere termijn is overeengekomen. De notariële akte wordt ondertekend binnen vier weken nadat de koper de beschikking heeft over een bruikbare omgevingsvergunning. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, eventueel onder nieuwe voorwaarden verlengen. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom en de eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig zijn betaald, een bruikbare omgevingsvergunning aanwezig is en de notariële akte is ondertekend.
- b. In het geval geen bouwplicht als bedoeld in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden is overeengekomen of het bouwverbod als bedoeld in artikel 3.19 van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing is verklaard, wordt de notariële akte ondertekend binnen acht weken na het tot stand komen van het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, eventueel onder nieuwe voorwaarden verlengen. De koper kan in dit geval de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom en eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.
- c. Het risico van de verkochte onroerende zaak is vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte voor de koper.

Artikel 2.5 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte.
- b. De gemeente is gehouden de onroerende zaak te leveren:
 - 1. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten;
 - 2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt;
 - 3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard;
 - 4. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2.6 Lasten, baten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering van de onroerende zaak, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van ondertekening van de notariële akte. Bij het passeren van de notariële akte zullen de lopende baten en lasten ten overstaan van de notaris tussen partijen worden verrekend.

Artikel 2.7 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden gemerkt en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De vindplaats van de merktekens wordt met piketten gemarkeerd. De koper verplicht zich het bouwwerk binnen de grenzen van de onroerende zaak te plaatsen overeenkomstig de aanwijzingen van de ambtenaar belast met het uitzetten van het bouwwerk. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.
- b. De gemeente is gemachtigd de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.

Artikel 2.8 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat of het te verrekenen bedrag minimaal € 750,00 exclusief omzetbelasting bedraagt, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte. De verrekening ten gunste van de koper zal enkel geschieden, indien de koper daarom binnen drie maanden, nadat de koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, schriftelijk verzoekt.

Artikel 2.9 Milieukundig onderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente te verkopen onroerende zaak, wordt een in de koopovereenkomst nader aangegeven verkennend bodemonderzoek (conform de NEN-5740) verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. De koper heeft recht op inzage van het rapport.
- b. De gemeente verklaart aan de hand van het rapport dat er geen reden is om aan te nemen dat stoffen, als bedoeld in lid a van dit artikel, aanwezig zijn in de bodem in gehalten boven de toetsingswaarden. In het geval de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin, asbest of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.
- d. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen.
- e. Behoudens (schriftelijke) andersluidende afspraken dient de koper de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Bouwstoffenbesluit, voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken.

Artikel 2.10 Ontbinding in geval van verontreiniging

Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte zou blijken van aanwezigheid van de in artikel 2.9 lid a van deze algemene voorwaarden vermelde stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders te ontbinden en zal de onroerende zaak weer ter vrije beschikking van de gemeente komen.

Artikel 2.11 Faillissement en beslag

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling is verleend, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 2.12 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en zelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.13 Boetebepaling.

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
- c. Het in lid a van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel 2.14 Ontbindingsmogelijkheid

- a. In het geval een bouwplicht als bedoeld in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden is overeengekomen, heeft iedere partij het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien de koper uiterlijk op de in de koopovereenkomst aangegeven datum, buiten toedoen van partijen, daaronder mede begrepen de verantwoordelijkheid die de gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden ter zake heeft, geen beschikking heeft over een bruikbare omgevingsvergunning.
- b. Op de vervulling van de ontbindende voorwaarden kan door iedere partij een beroep worden gedaan door binnen twee weken na de in lid a van dit artikel bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan de andere partij in te roepen en aan de andere partij bekend te maken. Terzake van deze ontbinding is geen van de partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere partij.

Artikel 2.15 Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders voor het ondertekenen van de notariële akte van levering rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 2.16 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

Titel 1 Algemene Bepaling

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Titel 2 Bebouwing

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat.
- b. Onder "bouwrijpe staat" wordt verstaan:
 - grond, waar nodig opgehoogd en ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten, waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; alsmede met (afhankelijk van de keuze van het - door of namens de gemeente aan te leggen - rioleringsstelsel) aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper.
- c. Voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.
- d. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor gas, water, elektriciteit en telecommunicatie, deze kosten komen voor rekening van de koper.

Artikel 3.3 Bouwplicht

- a. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.
- b. De koper is verplicht om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken en om vervolgens de bouw in een voor betreffende bouw normaal tempo voort te zetten. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.
- c. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.
- d. Zolang de te stichten bebouwing niet is voltooid en gebruiksklaar is mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- e. Het bepaalde in lid d van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.

- f. De in lid d van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- g. Het in dit artikel in lid f gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
- h. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid b van dit artikel om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken, is de koper verplicht om, indien de gemeente dat vordert, aan de gemeente de onroerende zaak terug over te dragen, zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand, tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom verminderd met tien procent schadevergoeding. De kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.
- i. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid c van dit artikel, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 3.4 Aanleg parkeerplaats

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing, voor zijn rekening op de onroerende zaak (een) van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken.
- b. De koper verbindt zich de op zijn onroerende zaak aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.
- c. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b van dit artikel is de koper na ingebrekestelling door Burgemeester en Wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de koper in gebreke is.

Artikel 3.5 Bouwbepaling kavels

- a. Het is de koper niet toegestaan om op de verkochte onroerende zaak het aantal te stichten vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO) of het aantal te stichten woningen uit te breiden, boven de in de notariële akte aangegeven bebouwing, zonder dat door Burgemeester en Wethouders daarvoor uitdrukkelijk vooraf toestemming is verleend. Het verlenen van een omgevingsvergunning kan nimmer worden beschouwd als het verlenen van deze toestemming.
- b. Aan de toestemming als bedoeld in lid a van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders de voorwaarde verbinden dat de koper verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters BVO, dan wel meer te realiseren aantal woningen, dan de in de notariële akte aangegeven bebouwing, tegen de alsdan geldende grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.

Artikel 3.6 Functiebescherming kavels bestemd voor maatschappelijke voorzieningen

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend te zullen gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen. Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet toegestaan om de te stichten bebouwing anders te gebruiken dan voor maatschappelijke voorzieningen.
- b. Aan de toestemming tot ander gebruik dan voor maatschappelijke voorzieningen, als bedoeld in lid a van dit artikel, kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden omtrent het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.
- c. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over het te betalen bedrag als bedoeld in lid b van dit artikel, dan zal dit bedrag door drie deskundigen (waarvan de koper en de gemeente er ieder een aanwijzen, die gezamenlijk de derde aanwijzen) worden vastgesteld. De hiermee gemoeide kosten worden gelijkkelijk door de partijen gedeeld.

Titel 3 Woningen

Artikel 3.7 Functiebescherming kavels bestemd voor sociale huurwoningen

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te stichten woning(en) uitsluitend te zullen gebruiken als sociale huurwoningen. Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet toegestaan om de te stichten woning(en) anders te gebruiken dan als sociale huurwoning(en).
- b. Aan de toestemming tot ander gebruik als bedoeld in lid a van dit artikel, kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van het omzetten naar het andere gebruik en omtrent het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak door het andere gebruik. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.
- c. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over het te betalen bedrag als bedoeld in lid b van dit artikel, dan zal dit bedrag door drie deskundigen (waarvan de koper en de gemeente er ieder een aanwijzen, die gezamenlijk de derde aanwijzen) worden vastgesteld. De hiermee gemoeide kosten worden gelijkkelijk door de partijen gedeeld.

Artikel 3.8 A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat de koper haar rechten op overdracht van de onroerende zaak overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de koper en diens kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen aangegeven in de koopovereenkomst integraal worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.9 Achterpaden

De koper verleent medewerking om bij het passeren van de notariële akte alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van achterpaden voor de toegang van de achterzijde van de woningen overeenkomstig een bij de koopovereenkomst gevoegde tekening te waarborgen.

Artikel 3.10 Ontbindende voorwaarde van financiering voor woningbouw

- a. De koper kan de koopovereenkomst ontbinden indien de koper vóór de in de koopovereenkomst genoemde datum voor de financiering van de onroerende zaak en de daarop te stichten bebouwing, geen hypothecaire lening of een aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling heeft gekregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan de in de koopovereenkomst vermelde bruto jaarlast of een rentepercentage niet hoger dan het in de koopovereenkomst vermelde rentepercentage.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen twee weken na de in lid a van dit artikel bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. De mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

Titel 4 Bedrijven

Artikel 3.11 Verbod tot verkoop van goederen, waren of diensten aan de consument

- a. Het is de koper verboden de onroerende zaak en/of de daarop staande of te stichten bebouwing te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen, waren of diensten direct aan de consument plaatsvindt.
- b. Bij overtreding van het onder lid a van dit artikel bedoelde verbod zal de koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 5.000,00 voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, dit nadat de koper terzake van de overtreding door Burgemeester en Wethouders bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld en hem een redelijke termijn is geboden om publiekelijk bekend te maken, dat géén verkoop meer aan de consument zal plaatsvinden.

Artikel 3.12 Erfafscheiding

De koper verplicht zich tegenover de gemeente de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet-ontsierende afscheiding.

Titel 5 Algemeen

Artikel 3.13 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

- a. Koper is verplicht te gedogen, dat al het geen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De koper is verplicht al het geen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.
- d. De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- e. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.14 Drainage

- a. Ter voorkoming van wateroverlast zijn in de onroerende zaak drainageleidingen aangebracht overeenkomstig een bij de gemeente verkrijgbaar drainageplan. Voor zover desondanks nog sprake is van wateroverlast, zijn de kosten van opheffing daarvan voor de koper.
- b. De koper is gehouden de aangelegde drainage te gedogen en ervoor zorg te dragen dat deze niet beschadigd wordt door graafwerkzaamheden, het slaan van palen, ingroeien van wortels van bomen of anderszins.
- c. De bepalingen in de leden a en b van dit artikel zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte op de onroerende zaak gevestigd worden en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Artikel 3.15 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Op het bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven natuurlijk of rechtspersoon (opstaller) wordt bij notariële akte gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben of te verkrijgen in de onroerende zaak. De opstaller behoudt zich het recht voor om de nutsvoorzieningen te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling zal worden verleend.
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 3.16 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

Ten behoeve en ten laste van de op de onroerende zaak te stichten opstallen, worden – voorzover nodig- gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.17 Slootkanten

Het is de koper bekend dat de onroerende zaak grenst aan een sloot, stroom of andere watergang en dat daar de desbetreffende keur van het betreffende waterschap van toepassing is. Het is de koper verboden om het talud, alsmede de nader in de keur bepaalde strook vanuit het talud landinwaarts te bebouwen, van een hekwerk te voorzien, met ontoegankelijk makende beplanting te beplanten of anderszins de vrije doorgang ten behoeve van controle, onderhoud en herstel door of namens het waterschap te belemmeren. De eventuele kosten die het waterschap bij overtreding van dit verbod moet maken om de vrije toegang over het bedoelde deel van de uitgegeven onroerende zaak te verkrijgen, zijn volledig voor rekening van de koper.

Artikel 3.18 Herbouwverplichting

De koper is verplicht bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, verwoesting of anderszins van de op de onroerende zaak aanwezige opstallen, deze binnen een door Burgemeester en Wethouders, in overleg met koper, te bepalen termijn te doen herbouwen. Indien er sprake is van een tenietgaan van een groot deel van de opstallen kan in overleg met burgemeester en wethouders worden bepaald dat door koper hieraan een andere invulling wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen hieraan voorwaarden verbinden.

Artikel 3.19 Bouwverbod

De koper verbindt zich tegenover de gemeente de onroerende zaak niet te bebouwen met een omgevings-vergunningsplichtig bouwwerk. Bij overtreding van het verbod is de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Aan de ontheffing kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden. Het verlenen van een omgevingsvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk door Burgemeester en Wethouders op schriftelijk verzoek van de koper te zijn afgegeven.

Artikel 3.20 Ontbindende voorwaarde van financiering

- a. De koper kan de koopovereenkomst ontbinden indien de koper vóór de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen twee weken na de bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. De mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

Artikel 3.21 Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete waarvan de hoogte in de koopovereenkomst is vastgelegd, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid a van dit artikel en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.22 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.

Bijlage 2: Inventarislijst Aanvullende informatie na bieding

- Gegevens met betrekking tot SIM subsidie (rijksmonumenten)
- Een overzicht van de onderhoudscontracten
- Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Doesburg
- Doesburgse archeologische publicatie met betrekking tot het stadhuis 1995
- EAN-gegevens gas en elektra
- Exploitatielasten stadhuis tot 12-11-2025;
- Over te dragen gronden stadhuis
- Over te dragen gronden compleet
- Overeenkomst opstalrecht format
- Stoeppenbeleid binnenstad

Bijlage 3: Inventarislijst Biedingsinformatie

Inventarislijst biedingsinformatie biedboek

Biedboek Doesburg Redres de Bouwkunstmakelaar

Bijlagen

1. Asbestonderzoek

160906 (OV) Rapport ai type A Philip Gastelaarstraat 2.pdf

2. Bestemmingsplan

Bestemmingsplankaart Roggestraat 2 Doesburg.png

Doesburg Roggestraat 2 artikel 4 Centrum.pdf

NL.IMRO.0221.BPL09002HBI-VA02.pdf

3. Bibob

Formulier_Bibob_RIEC V2 december 2024.pdf

Memo toelichting bij het Bibob-vragenformulier DEF Versie december 2024.pdf

4. Bouwhistorie

Bouwhistorisch onderzoek stadhuis-31-03-2023-01-25.pdf

5. Energielabel en verduurzaming

160216 Energielabel - Stadhuis Doesburg.pdf

160627 EPA-U Rapport - stadhuis.pdf

181211(LU) Energieconcept Stadhuis Doesburg 1.1.pdf

6. Haalbaarheidsonderzoek

23001-A3-PRESENTATIEBLAD STADHUIS DOESBURG.pdf

Haalbaarheidsonderzoek Stadhuis Doesburg 11-11-2023.pdf

7. Kadaster

Eigendomsinformatie_-_Doesburg_C_841.pdf

Eigendomsinformatie_-_Doesburg_C_844.pdf

Eigendomsinformatie_-_Doesburg_C_845.pdf

Eigendomsinformatie_-_Doesburg_C_846.pdf

Eigendomsinformatie_-_Doesburg_C_2539.pdf

Kadastrale_kaart_-_Doesburg_C_846.pdf

8. MJOP

230203(RK) MJOP Stadhuis Doesburg (Roggestraat 2) v2.0.pdf

230203(RK) Stadhuis Doesburg (Philippus Gastelaarsstraat 2) v2.0.pdf

9. Monumentenwacht

Stadhuis - Koepoortstraat 1

Monumentenwacht - inspectierapport Koepoortstraat 1 - 2023 bijlage.pdf

Monumentenwacht - inspectierapport Koepoortstraat 1 - 2023.pdf

Monumentenwacht - inspectierapport Koepoortstraat 1 - 2024 - 3686.pdf

Monumentenwacht - inspectierapport Koepoortstraat 1 - 2024 bijlage.pdf

Stadhuis - Koepoortstraat 3-5

Monumentenwacht - inspectierapport Koepoortstraat 3-5- 2023.pdf

Monumentenwacht - inspectierapport Koepoortstraat 3-5- 2024 _ 3687.pdf

Stadhuis - Roggestraat 2

Monumentenwacht - inspectierapport Roggestraat 2 - 2023 bijlage.pdf

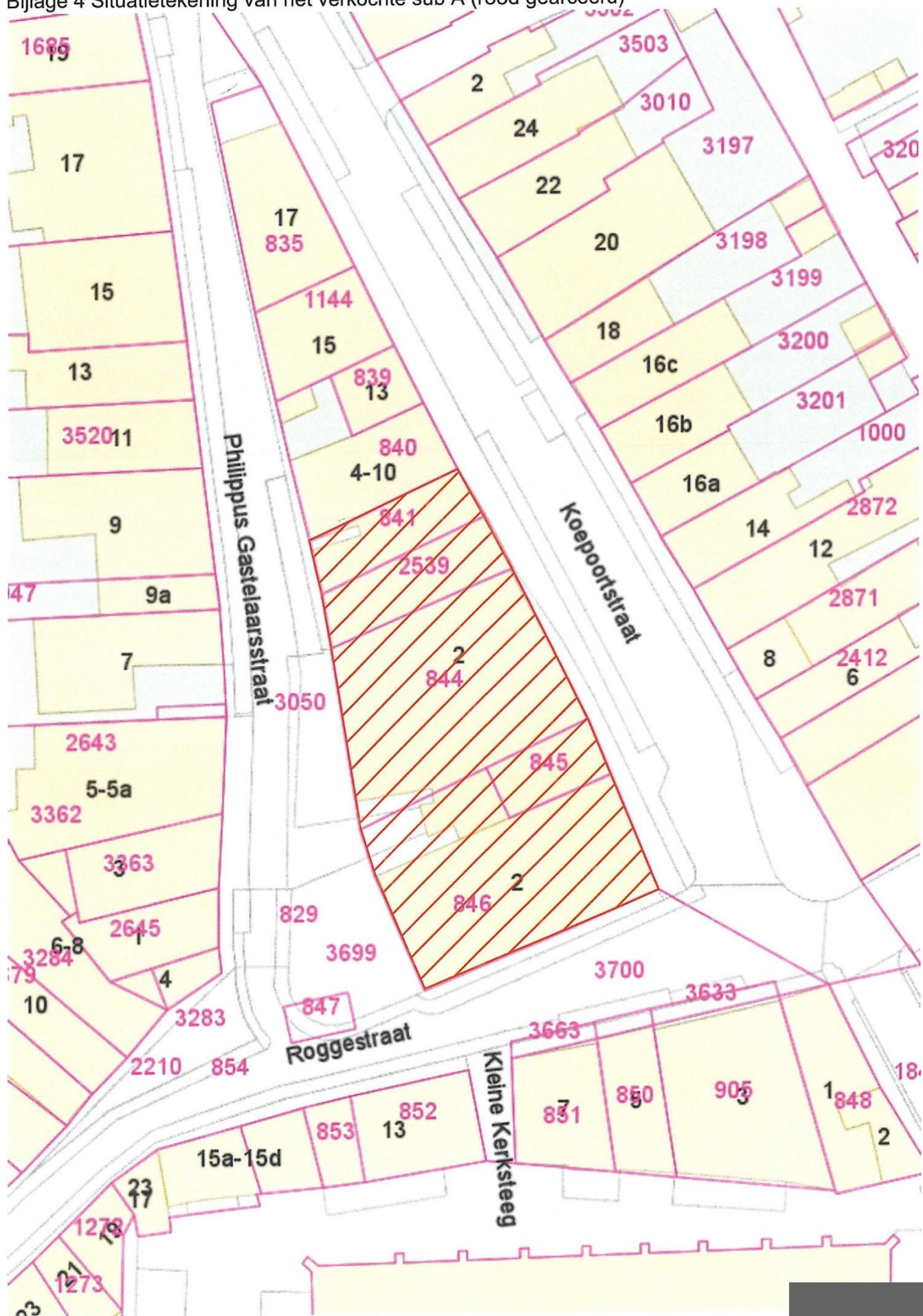
Monumentenwacht - inspectierapport Roggestraat 2 - 2023.pdf
Monumentenwacht - inspectierapport Roggestraat 2 - 2024 -1660.pdf
Monumentenwacht - inspectierapport Roggestraat 2 - 2024 bijlage.pdf

10. NEN 2580 metingen
200617 Nibag - Rapportage NEN2580 - Philippus Gastelaarsstraat 2 v1.pdf

11. Taxatie
Taxatierapport -Philippus Gastelaarsstraat 2 Doesburg.pdf

12. Tekeningen
0 - Philippus Gastelaarsstraat 2.dwg
1 - Philippus Gastelaarsstraat 2.dwg
2 - Philippus Gastelaarsstraat 2.dwg
3 - Philippus Gastelaarsstraat 2.dwg
HPSC0172.pdf
HPSC0173.pdf
HPSC0174.pdf
HPSC0175.pdf
HPSC0176.pdf
HPSC0177.pdf
HPSC0178.pdf
HPSC0179.pdf
K - Philippus Gastelaarsstraat 2.dwg

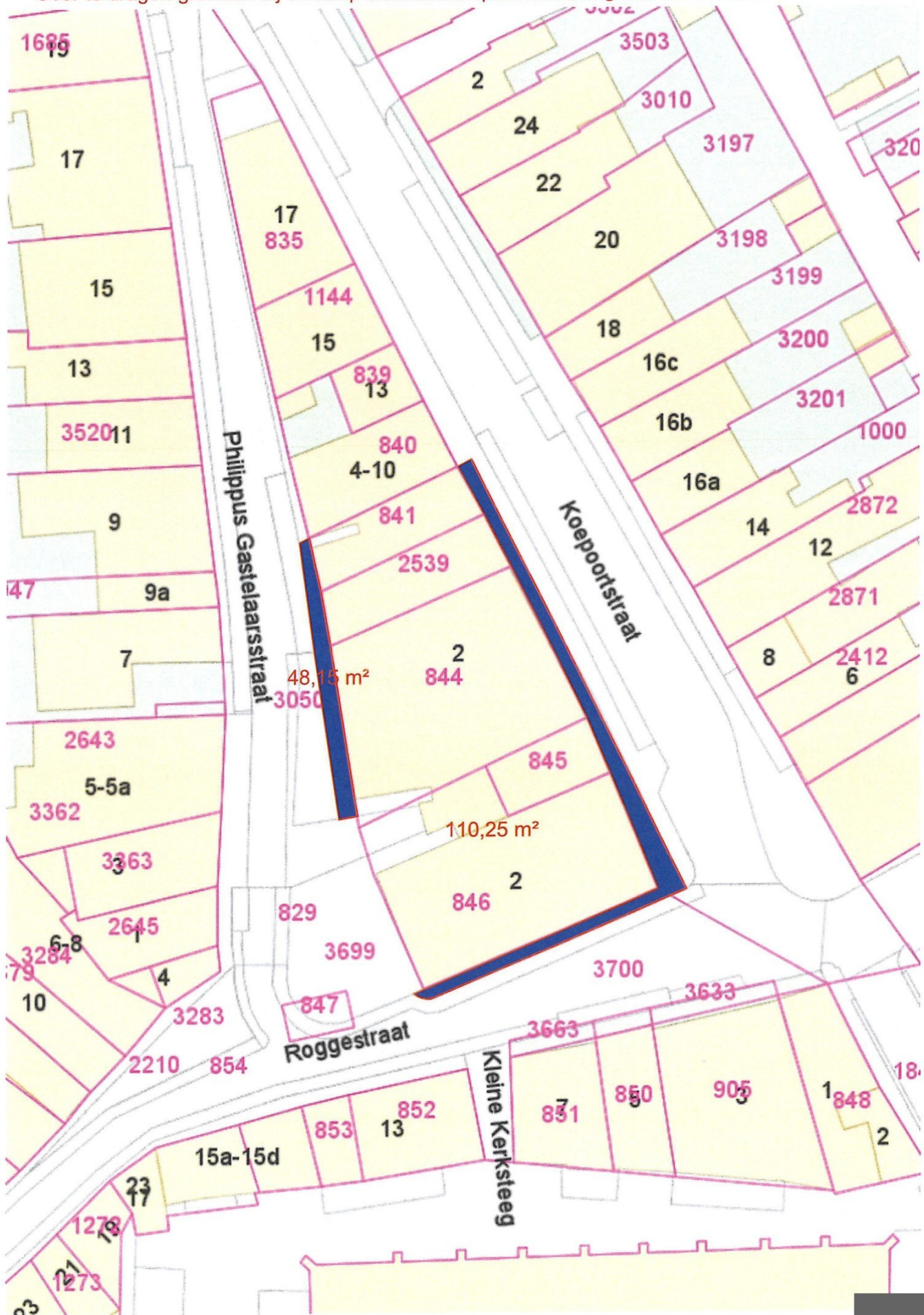
Bijlage 4 Situatietekening van het verkochte sub A (rood gearceerd)



Schaal 1:500

Stadhuis Doesburg

Stadhuis Doesburg



48,15 m2 Philippus Gastelaarsstraat
110,25 m2 Koepoortstraat/Roggestraat
158,40 XXXXXXXXXX

Schaal 1:500

Stadhuis Doesburg

Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend. Deze is bedoeld ter verduidelijking van de situatie voor over te dragen gronden.

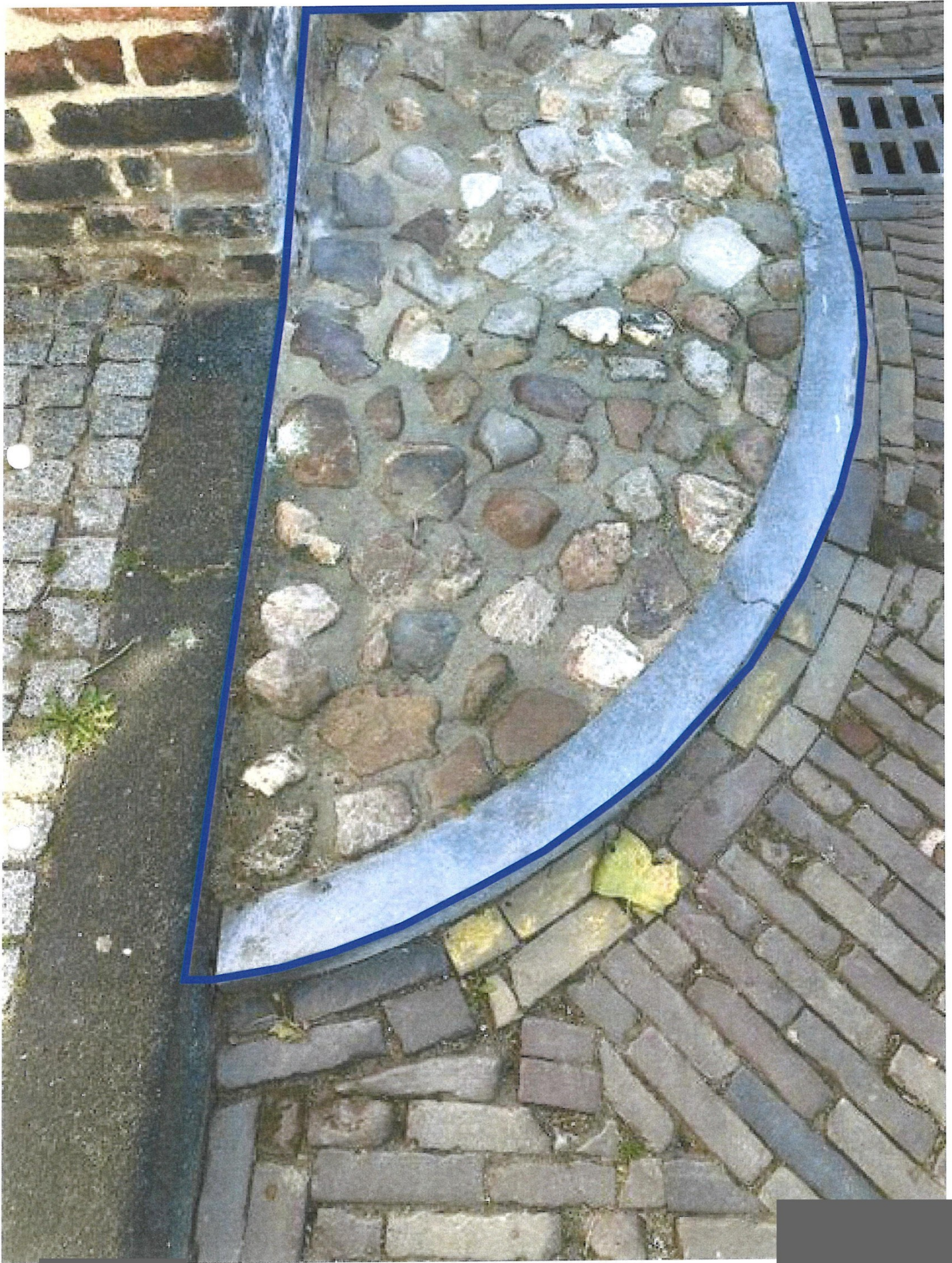








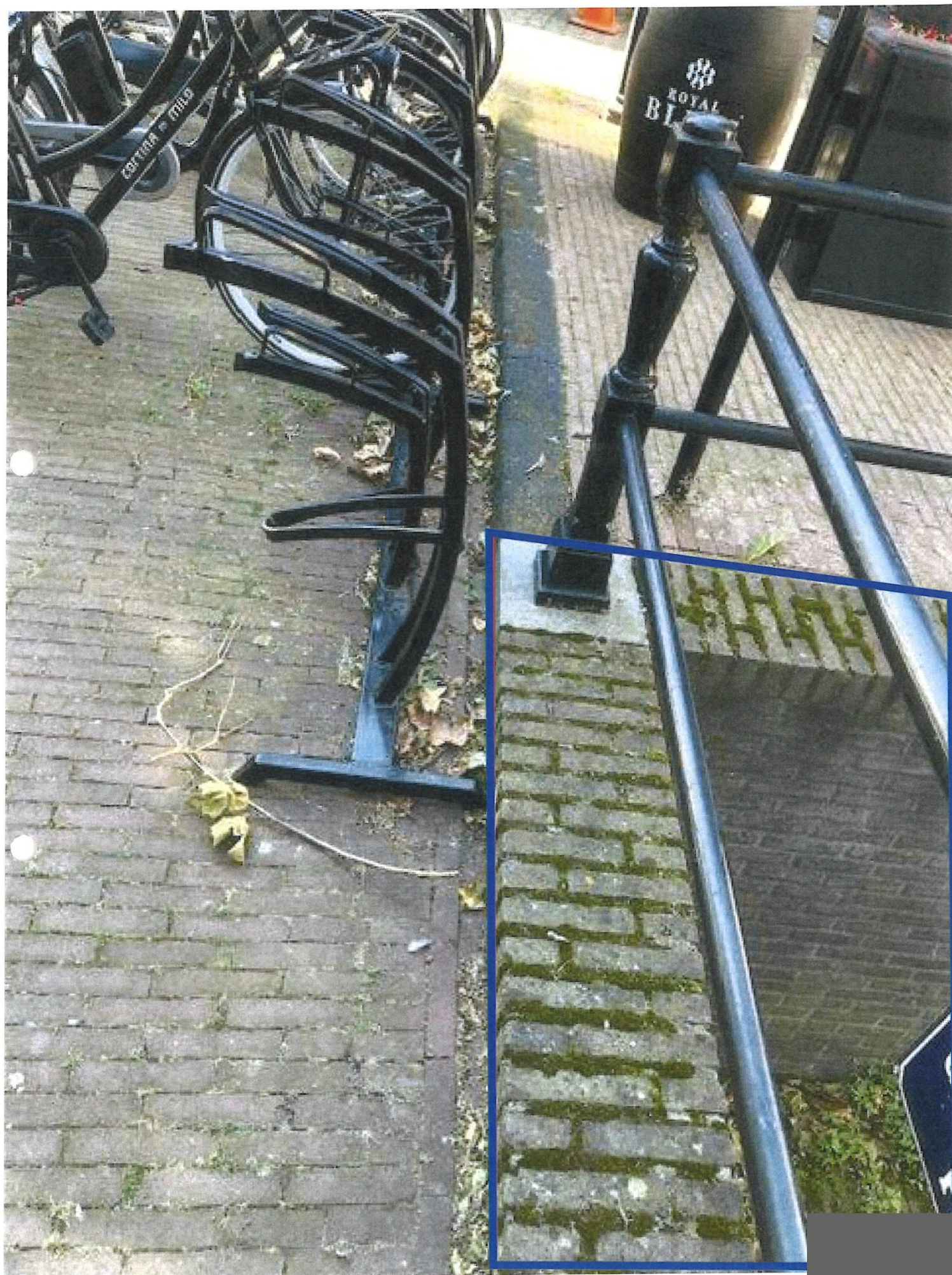


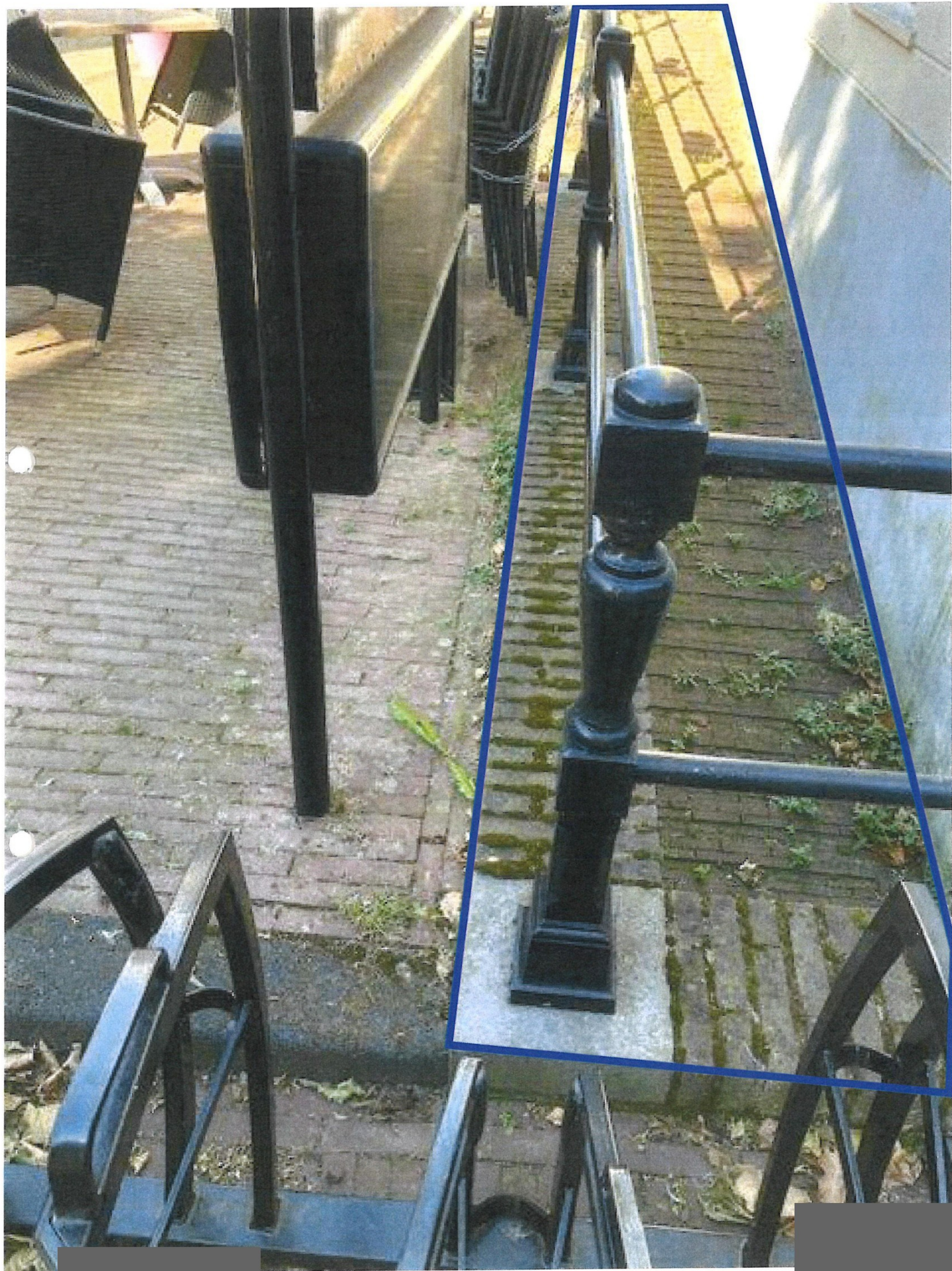


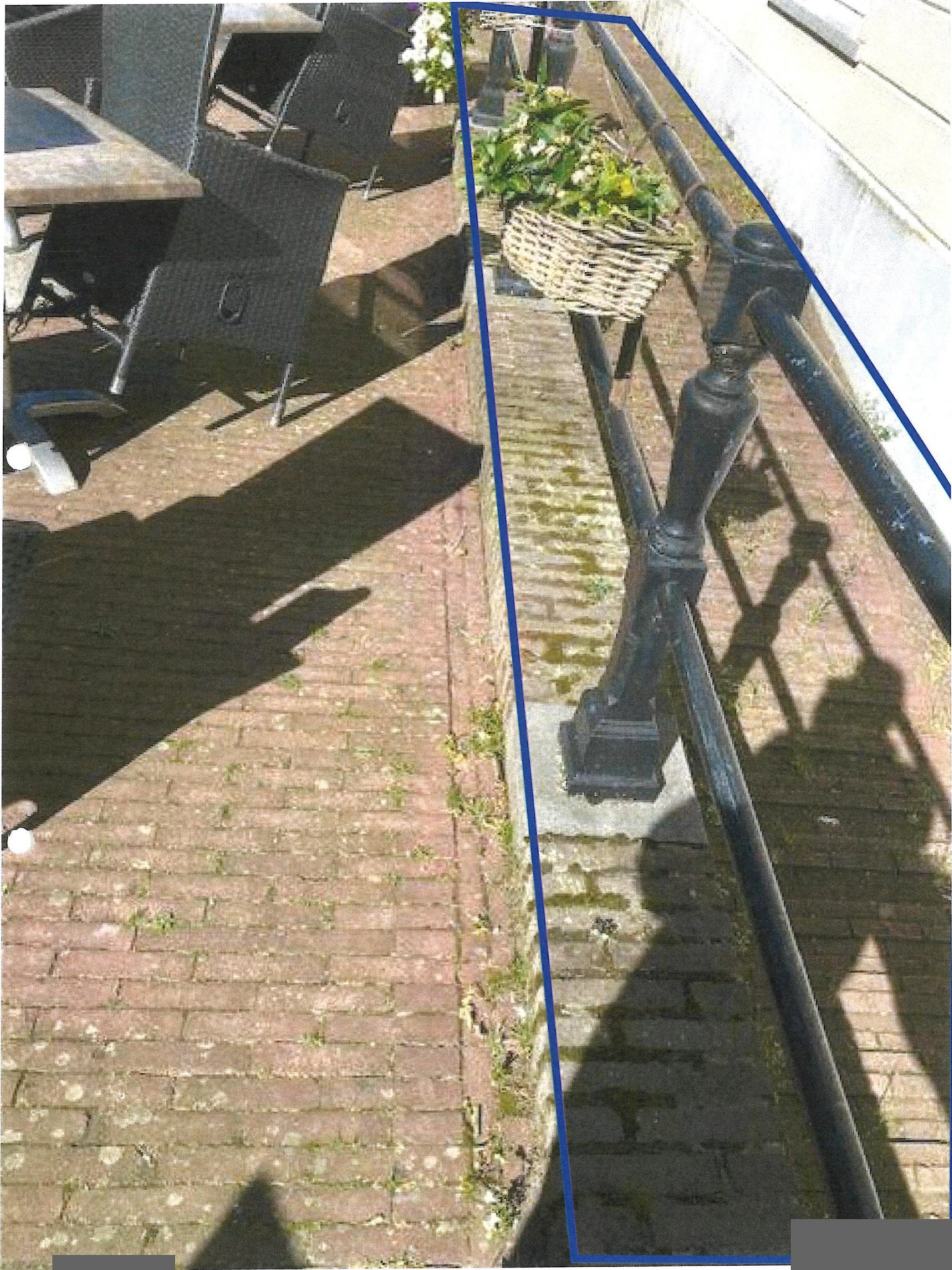




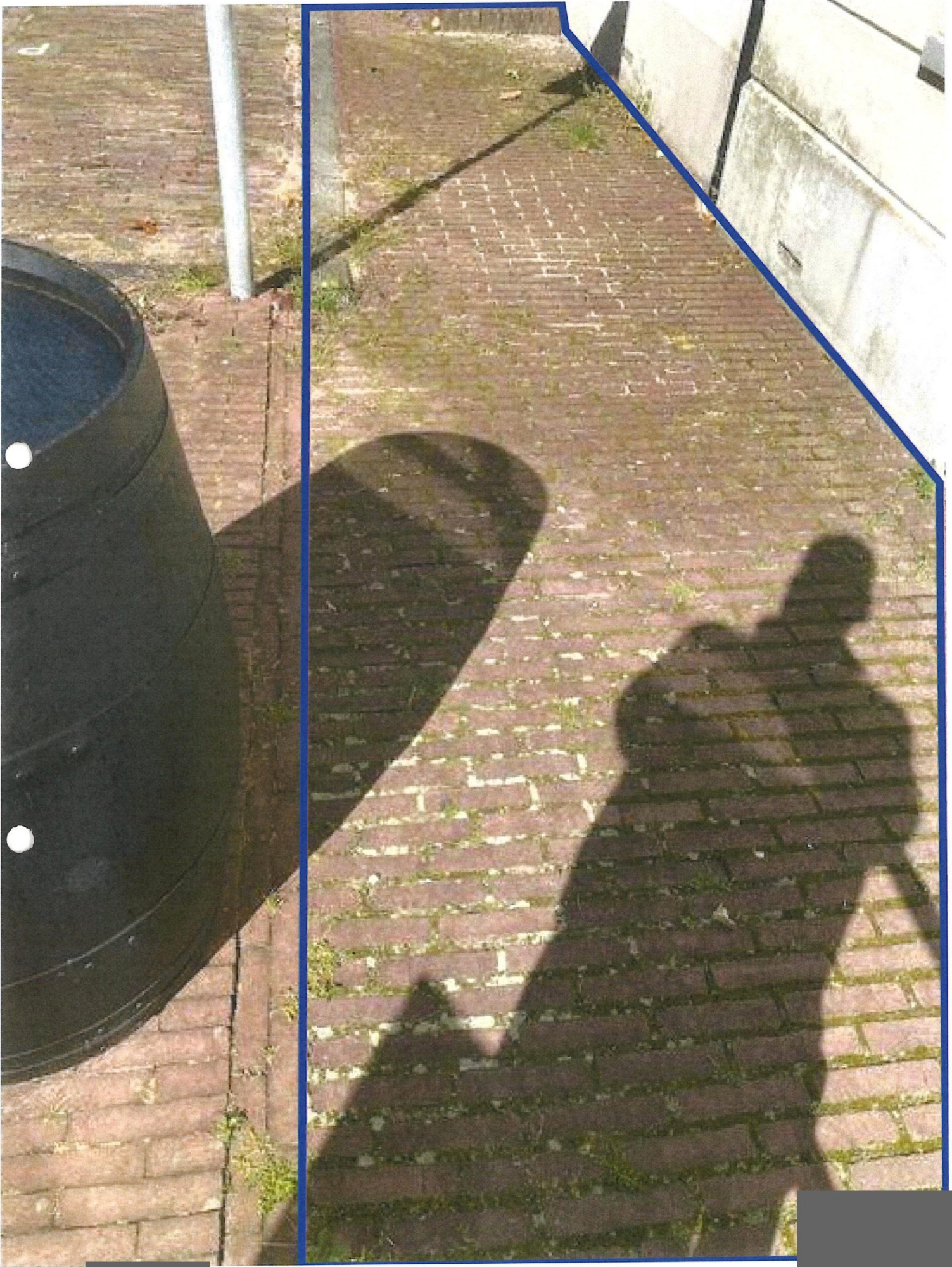
GEEN RIJWIELEN
PLAATSEN



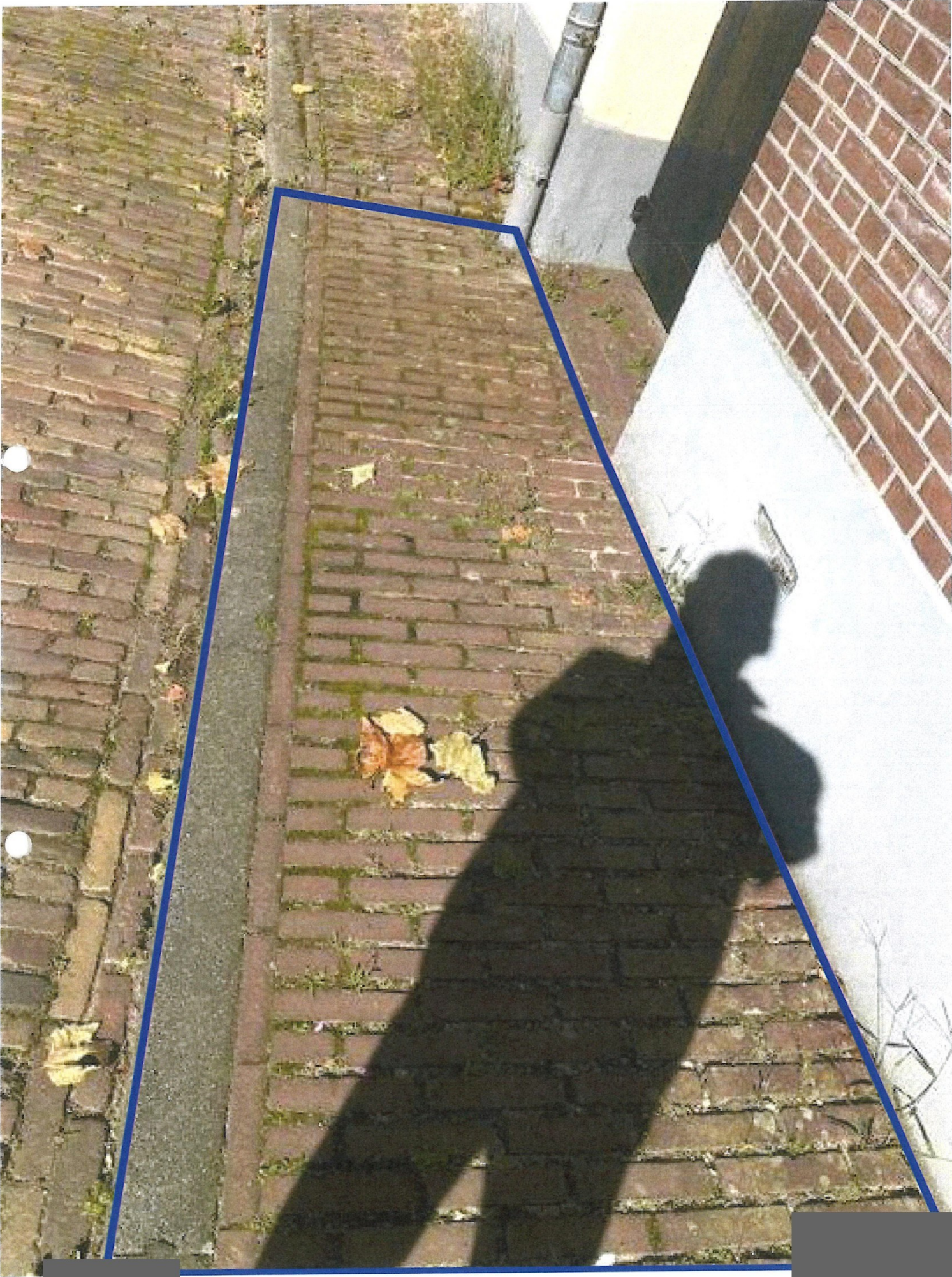












Bijlage 7: Roerende zakenlijst verkoop stadhuis

Overeenkomstig de koopovereenkomst wordt het stadhuis leeg opgeleverd vrij van meubilair en goederen. Uitzondering hierop zijn de nader te benoemen roerende zaken, deze blijven achter in het pand.

Onderstaand overzicht beschrijft deze roerende zaken.

Roerende zaken welke achterblijven in het pand

Algemeen

- Verlichting: alle verlichting inclusief de monumentale kroonluchters. Deze kroonluchters behoren tot het cultureel erfgoed en behoren bij het monument.
- Vaste vloerbedekking: tapijt, marmoleum, laminaat, houtenvloeren, etc...
- Raambekleding: zonwering, rolgordijnen, screens, lamellen, jaloezieën.
- Brandpreventie apparatuur: brandblussers, brandslanghaspels, brandmeldinstallatie, inclusief melders, infrastructuur en alle toebehoren.

Specifiek

- Keukens: begane grond, 1ste en 2de verdieping compleet inclusief nog aanwezig apparatuur
- Toiletruimten: in alle toiletruimten de nog aanwezige accessoires
- Doucheruimte in de kelder, alle nog aanwezige accessoires
- Vlaggenmast constructie inclusief vlaggenmast en diverse vlaggen
- Paternosterkasten 2x (kamer begane grond en kamer 1ste verdieping)
- Sleutelkluisjes 3x (kamer bode, kamer secretariaat, werkkast 1ste verdieping)
- Brandkast in de kelder onder de trap
- Archiefstellingen in de archiefkluis in de kelder
- Receptiebalie compleet (exclusief verlichting)
- Bar compleet met installatie in de raadskelder
- Koepoortzaal (vergaderruimte) de vergadertafel, 8 stoelen en lage kast

2025.1572.01/JSC/hob

- 1 -

HYPOTHEEK

Stadhuiscomplex Roggestraat 2 & Philippus Gastelaarsstraat 2 te Doesburg

Vandaag, @achtentwintig januari tweeduizend zesentwintig, verschenen voor mij, _____

 JEROEN FRANCISCUS MARIA SCHOOT, notaris te Doetinchem: _____

1. @, hierbij handelend in @haar@zijn hoedanigheid van @waarnemend _____
burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Doesburg**, _____
statutair gevestigd en kantoorhoudende te Leigraafseweg 8, 6983 BP _____
Doesburg, handelsregisternummer: 09222121, ter uitvoering van het besluit van _____
het college van burgemeester en wethouders de dato @ onder nummer @, _____
waarvan een afdruk aan deze akte zal worden gehecht (**Bijlage 1**) en als _____
zodanig deze gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigende, _____
hierna: **Verkoper of: Hypotheekgever**; _____

2. a.  Joost SMELTINK, geboren te  op  _____
, van wie de identiteit, door mij, notaris, werd _____
vastgesteld aan de hand van een identiteitsdocument als bedoeld in artikel _____
1 Wet op de identificatieplicht, te dezer akte woonplaats kiezende te Contre _____
Escarpe 32,  Doesburg, die hierbij handelde als zelfstandig _____
vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap _____
met beperkte aansprakelijkheid: **Hanzestad Doesburg Hotel Groep B.V.**, _____
statutair gevestigd te Doesburg, kantoorhoudende te Contre Escarpe 32, _____
6981 BW Doesburg, handelsregisternummer: 98976117; _____

- b.  Engelbert Johannes ROTS, geboren te  op  _____
, van wie de identiteit, door mij, _____
notaris, werd vastgesteld aan de hand van een identiteitsdocument als _____
bedoeld in artikel 1 Wet op de identificatieplicht, te dezer akte woonplaats _____
kiezende te    die hierbij handelde als enig _____
zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten _____
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Rots Participaties B.V.**, _____
statutair gevestigd te Aalten, kantoorhoudende te Broekstraat 24, 7122 LC _____
Aalten, handelsregisternummer: 98441124, _____

welke vennootschappen hierbij handelden als enige zelfstandig _____
vertegenwoordigingsbevoegde bestuurders van de besloten vennootschap met _____
beperkte aansprakelijkheid: **Hof Gelria Onroerend Goed B.V.**, statutair _____
gevestigd te Aalten, kantoorhoudende te Broekstraat 24, 7122 LC Aalten, _____



- 2 -

handelsregisternummer: @, _____

hierna: **Koper** of: **Hypotheeknemer**; _____Verkoper/Hypotheekgever en Koper/Hypotheeknemer hierna samen: **Partijen**. _____

De verschenen personen verklaarden: _____

OVEREENKOMST & BETALING KOOPSOM _____**Koopovereenkomst** _____

Verkoper en Koper hebben een koopovereenkomst gesloten, getekend door _____

Verkoper op @ en door Koper op @, hierna: **Koopovereenkomst**. _____

Bij de Koopovereenkomst heeft Verkoper verkocht aan Koper, die heeft gekocht de _____

hierna als *Onderpand* te omschrijven registergoederen. _____Een kopie van de Koopovereenkomst zal aan deze akte worden gehecht (**Bijlage** _____**2**). _____

In artikel 6 van de Koopovereenkomst zijn Partijen als volgt overeengekomen, _____

woordelijk luidende: _____

@artikel 6 nog woordelijk overnemen uit de getekende Koopovereenkomst@ _____

Voldoening Koopsom _____

De Koopsom is door Koper, bij wijze van vooruitbetaling, conform artikel 6.1 van de _____

Koopovereenkomst, voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van de _____

notarissen verbonden aan Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen te _____

Doetinchem. _____

Uitbetaling _____

Uitbetaling van de vooruitbetaalde Koopsom zal eerst plaatsvinden, zodra mij, _____

notaris, uit onderzoek bij de openbare registers voor registergoederen gehouden _____

door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel _____

3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 Kadasterwet, hierna: **Openbare** _____**Registers**, is gebleken, dat deze hypotheekstelling is geschied zonder _____

inschrijvingen die bij het verlijden van deze akte 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. _____

VERLENING RECHT VAN HYPOTHEEK EN PAND _____

Ter uitvoering van het hetgeen Partijen bij de Koopovereenkomst zijn _____

overeengekomen verklaarde Hypotheekgever, tot meerdere zekerheid voor de _____

nakoming van de (eventueel) uit Artikel 6.4 van de Koopovereenkomst voor _____

Verkoper voortvloeiende verplichting om de Koopsom terug te betalen aan Koper, _____

ten behoeve van Koper/Hypotheeknemer: _____

a. recht van hypotheek te verlenen aan Hypotheeknemer/Koper, die verklaarde _____

- deze hypotheekverlening aan te nemen, op het hierna te omschrijven _____
registergoed; _____
- b. recht van pand te verlenen (indien en voor zover nodig reeds nu voor alsdan) _____
aan Hypotheeknemer/Koper, die verklaarde deze pandverlening aan te nemen, _____
op de hierna te omschrijven goederen. _____
- Het recht van hypotheek en het recht van pand zijn verleend tot een bedrag van _____
zevenhonderdduizend vierhonderd vijftig euro (€ 700.450,00) te vermeerderen _____
met renten, boeten, kosten en het overigens in verband met het voorstaande _____
verschuldigde, samen begroot op veertig procent (40%) van het hiervoor vermelde _____
bedrag te weten tweehonderd tachtigduizend honderd tachtig euro (€ 280.180,00), _____
derhalve in totaal negenhonderd tachtigduizend zeshonderd dertig euro _____
(€ 980.630,00). _____

REGISTERGOED EN VERKRIJGING

- Het recht van eerste hypotheek wordt gevestigd op: _____
het stadhuiscomplex met ondergrond, erf en verdere toebehoren, plaatselijk _____
bekend Roggestraat 2 en Philippus Gastelaarsstraat 2 te Doesburg, kadastraal _____
bekend: _____
- a. gemeente **Doesburg**, sectie **C**, nummer **841** ter grootte van eenennegentig _____
centiare (91 ca); _____
- b. gemeente **Doesburg**, sectie **C**, nummer **844** ter grootte van drie are en _____
negentig centiare (3 a 90 ca); _____
- c. gemeente **Doesburg**, sectie **C**, nummer **845** ter grootte van zesenzeventig _____
centiare (76 ca); _____
- d. gemeente **Doesburg**, sectie **C**, nummer **846** ter grootte van drie are en _____
negentig centiare (3 a 90 ca); _____
- e. gemeente **Doesburg**, sectie **C**, nummer **2539** ter grootte van één are en _____
één centiare (1 a 1 ca); _____

hierna samen: **Onderpand**. _____

Eigendomsverkrijging

- Het Onderpand werd door Hypotheekgever in eigendom verkregen: _____
- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente **Doesburg**, sectie **C**, _____
nummer **841** door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige _____
bewaring Arnhem) op twee september negentienhonderd vierennegentig in _____
register Hypotheken 4 deel 13171 nummer 26 van een afschrift van een akte _____
van levering na aankoop, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs _____
en afstand van het recht ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen, op _____
één september negentienhonderd vierennegentig voor  P.J.M. Rensing, _____
destijds notaris te Doesburg, verleden; _____

- 4 -

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente **Doesburg**, sectie **C**, — nummer **844** door de overschrijving in de Openbare Registers (voormalige — bewaring Arnhem) op twee februari negentienhonderd éénentachtig in register — Hypotheken 4 deel 6222 nummer 24 van een afschrift van een akte van — levering na aankoop, op zevenentwintig januari negentienhonderd éénentachtig — voor    destijds notaris te 's-Heerenberg, verleden. —
Deze akte houdt in: —
 - a. kwijting voor de betaling van de koopprijs; —
 - b. afstand van het recht ontbinding van de overeenkomst te vorderen op — grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het destijds — geldende Burgerlijk Wetboek; —
- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente **Doesburg**, sectie **C**, — nummer **845** is in opdracht van Hypotheeknemer door het Kadaster een — titelonderzoek verricht. Hieruit blijkt dat in de Openbare Registers geen stukken — voorkomen. Bij de invoering van het Kadaster is het perceel op naam van — Hypotheekgever gesteld; —
- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente **Doesburg**, sectie **C**, — nummer **846** is in opdracht van Hypotheeknemer door het Kadaster een — titelonderzoek verricht. Hieruit blijkt dat het een primitieve tenaamstelling — betreft. Het perceel is bij de invoering van het Kadaster op naam van — Hypotheekgever gesteld; —
- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente **Doesburg**, sectie **C**, — nummer **2539** door de overschrijving in de Openbare Registers (voormalige — bewaring Zutphen) op vijf augustus negentienhonderd vierenzeventig in register — Hypotheken 4 deel 2031 nummer 120 van een afschrift van een akte van — levering na aankoop, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs en — afstand van het recht ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen, op — twee augustus negentienhonderd vierenzeventig voor  P.J.M. Rensing, — destijds notaris te Doesburg, verleden. —
Deze akte houdt in: —
 - a. kwijting voor de betaling van de koopprijs; —
 - b. afstand van het recht ontbinding van de overeenkomst te vorderen op — grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het destijds — geldende Burgerlijk Wetboek. —

Voorbelasting —

Het Onderpand is niet met beslag bezwaard en - behoudens de voor een —
registergoed als het onderhavige gebruikelijke beperkte rechten en kwalitatieve —
verplichtingen die moeten worden geacht de zekerheidswaarde van het Onderpand —

niet te beperken - niet met hypotheek of andere beperkte rechten bezwaard. _____

BEPALINGEN EN BEDINGEN _____

Onderhoud, verzekering, schade _____

1. Het Onderpand moet in goede staat van onderhoud worden gehouden. _____
Hypotheekgever is, onverminderd het bepaalde in artikel 27 van de _____
Koopovereenkomst, verplicht het Onderpand bij een solide maatschappij op zijn _____
kosten tegen herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden tegen alle _____
schade als gevolg van brand, blikseminslag en ontploffing en voorts tegen _____
zodanige andere schade als Hypotheeknemer zal wensen. Op verlangen van _____
Hypotheeknemer moeten de desbetreffende polissen en premiekwitanties hem _____
ter hand worden gesteld. Bij schade moet Hypotheeknemer zo spoedig mogelijk _____
in kennis worden gesteld. _____
2. De regeling van de schadevergoeding met de verzekeraar is aan de _____
voorafgaande goedkeuring van Hypotheeknemer onderworpen. _____
3. Het wettelijk pandrecht op de schadevergoeding en dat op andere _____
vergoedingen die zijn bedoeld in artikel 3:229 Burgerlijk Wetboek kunnen te _____
allen tijde door de pandhouder aan betrokken Verkoper van de vorderingen _____
worden meegedeeld. _____
4. De verzekeringspremies, de lasten en de belastingen die met betrekking tot het _____
Onderpand worden geheven, dienen tijdig te worden voldaan. Bij gehele of _____
gedeeltelijke niet-nakoming van deze verplichting is Hypotheeknemer bevoegd _____
zelf de vereiste betalingen te doen en de aldus gemaakte kosten terug te _____
vorderen van Hypotheekgever. _____

Verbodsbepalingen _____

Het Onderpand mag zonder schriftelijke toestemming van Hypotheeknemer: _____

- a. niet van aard of bestemming, van inrichting of gedaante worden veranderd, _____
tenzij krachtens machtiging als bedoeld in artikel 3:265 Burgerlijk Wetboek; _____
- b. niet met (verdere) hypotheken, erfdienstbaarheden of enig ander beperkt recht _____
of enige kwalitatieve verplichting worden bezwaard; _____
- c. niet worden verhuurd of verpacht, de vooruitbetaling van huur, pachtpenningen _____
en andere vergoedingen is in ieder geval verboden, alsook de vervreemding en _____
verpanding van huur en pachtpenningen en andere uit de huur- of _____
pachtovereenkomst voortvloeiende rechten; _____
- d. niet onder welke andere titel ook in gebruik of genot worden afgestaan. _____

Mede-onderpand _____

De aan het Onderpand aangebrachte veranderingen of toevoegingen, ook die welke _____
zouden vallen onder een hiervoor onder *Verbodsbepalingen* vermeld verbod, mogen _____
in geen geval worden weggenomen. Zij zullen mede tot onderpand voor de _____

- 6 -

verzekerde vordering strekken. Indien zij niettemin worden weggenomen, wordt _____
reeds nu voor alsdan aan Hypotheeknemer een recht van pand verleend op de _____
weggenomen zaken. _____

Voorts wordt, indien en voor zover nodig reeds nu voor alsdan, aan _____
Hypotheeknemer een recht van pand verleend op die roerende zaken die bestemd _____
zijn het Onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te _____
herkennen. Deze kunnen samen met het Onderpand volgens de voor hypotheek _____
geldende regels worden geëxecuteerd. _____

Executie _____

Indien Verkoper in verzuim is met de voldoening van hetgeen waarvoor deze _____
hypotheek tot waarborg strekt is Hypotheeknemer bevoegd het Onderpand, samen _____
met hetgeen tot mede-onderpand strekt, in het openbaar ten overstaan van een _____
notaris te doen verkopen, zoals bepaald in artikel 3:268 en volgende Burgerlijk _____
Wetboek, teneinde uit de opbrengst al het verschuldigde te verhalen. _____

Hypotheeknemer is in geval van executie bevoegd om: _____

- a. de veiling- dan wel verkoopvoorwaarden vast te stellen; _____
- b. erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen te vestigen; _____
- c. het Onderpand te verkavelen en/of te splitsen in appartementsrechten; _____
- d. het Onderpand in gedeelten te doen verkopen; _____

kortom de gehele veiling te regelen, een en ander met inachtneming van de door de _____
wet ter zake gestelde regels. _____

Zowel Hypotheekgever als Hypotheeknemer kunnen de voorzieningenrechter _____
verzoeken onderhandse executie toe te staan als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 _____
Burgerlijk Wetboek. _____

Beheer en ontruiming _____

Indien Hypotheekgever in zijn verplichtingen jegens Hypotheeknemer in ernstige _____
mate tekort schiet, is Hypotheeknemer bevoegd het Onderpand in beheer te nemen, _____
mits de voorzieningenrechter hem daartoe de vereiste machtiging verleent. _____

Voorts is Hypotheeknemer bevoegd om, indien dit met het oog op executie vereist _____
is, het Onderpand onder zich te nemen en te verlangen dat dan ontruiming plaats _____
heeft, zo nodig uit kracht van het afschrift van deze akte. _____

Indien Hypotheeknemer het goed bij executie niet reeds ontruimd onder zich heeft _____
krachtens het hiervoor bepaalde zal ontruiming kunnen geschieden uit kracht van _____
het afschrift van het proces-verbaal van toewijzing (artikel 525 lid 3 Wetboek van _____
Burgerlijke Rechtsvordering) of, indien het een onderhandse executie betreft, van de _____
akte van levering. _____

Opzeggingsbevoegdheid zekerheidsrecht _____

Hypotheeknemer kan door opzegging de aan hem verleende hypotheek- en _____



pandrecht geheel of gedeeltelijk beëindigen. _____

Verzuim _____

Hypotheekgever/Verkoper is in verzuim door het enkele feit der overtreding of het _____
enkele verloop van termijn. _____

Bevoegdheid tot verpanding _____

Hypotheekgever/Verkoper verklaarde tot voorstaande verpanding bevoegd te zijn. _____

GOEDKEURING BESTUURSBESLUIT HYPOTHEEKNEMER/KOPER _____

Op grond van artikel 13 lid 11 van de statuten van Hypotheeknemer/Koper is voor _____
het ter leen verstrekken van gelden door het bestuur van Hypotheeknemer/Koper de _____
goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders vereist. _____

Van de goedkeuring blijkt uit een aandeelhoudersbesluit, dat aan deze akte zal _____
worden gehecht (**Bijlage 3**). _____

KOSTEN _____

De kosten van verlening en vestiging van deze hypotheek komen voor rekening van _____
Koper. Alle andere kosten waartoe deze hypotheek en de daardoor verzekerde _____
schuld nu of te eniger tijd aanleiding mochten geven, zijn voor rekening van _____
Verkoper. _____

NOTARIS ALS PARTIJADVISEUR _____

1. Partijen zijn ermee bekend dat ondergetekende notaris werkzaam is bij Van _____
Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem, het kantoor dat Koper _____
in deze transactie adviseert. Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en _____
gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) verklaren _____
Partijen uitdrukkelijk er mee in te stemmen dat: _____

a. ondergetekende notaris desondanks deze akte zal verlijden; en _____

b. Koper zal worden bijgestaan en vertegenwoordigd door Van Weeghel _____
Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem met betrekking tot de _____
Koopovereenkomst, de onderhavige akte en enige in verband daarmee te _____
sluiten overeenkomsten of gerezen conflicten. _____

2. Verkoper werd in dezen bijgestaan door Nysingh Advocaten en Notarissen. _____

SLOTBEPALINGEN _____

Woonplaatskeuze _____

Partijen kiezen te dezer zake woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze _____
akte. _____

Rectificatievolmacht _____

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, volmacht te _____
verlenen aan alle medewerkers werkzaam ten kantore van Van Weeghel _____
Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem, of ten kantore van de waarnemers _____
of ambtsopvolgers van de notarissen verbonden aan vermeld kantoor, zowel samen _____

- 8 -

als ieder van hen afzonderlijk, om ingeval rectificatie van deze akte noodzakelijk _____
mocht blijken te zijn voor en namens Partijen de akte van rectificatie te doen _____
opmaken, te doen verlijden en te ondertekenen, alles met de macht van substitutie. _____

Aanhechting stukken _____

Aan deze akte zal worden gehecht: _____

- @afdruk besluit van het college van burgemeester en wethouders (**Bijlage 1**); _____
- @kopie Koopovereenkomst (**Bijlage 2**); _____
- @aandeelhoudersbesluit Koper (**Bijlage 3**). _____

Geen van de Bijlagen zal aan het afschrift van deze akte worden gehecht. _____

SLOT _____

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. _____

Ik heb aan hen de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld, daarop een toelichting _____
gegeven en gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. _____

Vervolgens hebben de verschenen personen aan mij verklaard van de inhoud van _____
de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. _____

Tevens hebben zij verklaard uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing _____
van de akte. _____

Onmiddellijk na de beperkte voorlezing is de akte door ieder van de verschenen _____
personen en door mij, notaris, ondertekend. _____

De akte is verleden te Doetinchem op de datum aan het begin van deze akte _____
vermeld, om



Bijlage 9: Aanslag(en) zakelijke lasten over het kalenderjaar 2025

- GBLT gemeente- en waterschapsbelasting (zie bijlage 9.1)
- OZB, Op het gemeentehuis staat een facultatieve vrijstelling, er is geen aanslag OZB opgelegd. De getaxeerde waarde belastingjaar 2025 bedraagt € 2.039.000,-.



gemeente- en
waterschapsbelastingen

30 JAN. 2025

Gemeente Doesburg
Postbus 100
6980 AC Doesburg

Postbus 1098
8001 BB Zwolle
gbt.nl
NL82 DEUT 0319 8046 15



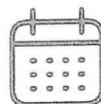
Datum: 15 februari 2025
Aanslagnummer: 106672750

Beste contactpersoon,

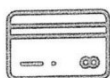
GBLT stuurt u dit aanslagbiljet 2025 voor het waterschap Rijn en IJssel.
Wilt u weten waarom u dit aanslagbiljet ontvangt? Kijk dan voor uitleg op gbt.nl.
Op de volgende pagina('s) ziet u waar dit aanslagbiljet over gaat.



Te betalen bedrag
€ 945,48



Betalen voor 30 april 2025
Zo voorkomt u extra kosten.



Op deze manieren kunt u betalen

U kunt het bedrag overmaken:
- Via iDEAL in Mijn Loket op gbt.nl
- Op NL82 DEUT 0319 8046 15 van GBLT.
Geef hierbij het aanslagnummer 106672750 aan.

Wilt u het bedrag in delen betalen? Dat kan via
automatische incasso. Dit kunt u regelen in Mijn Loket
op gbt.nl. Of u kunt ons bellen, dan sturen wij u een
formulier.



Bezwaar maken

Bent u het niet eens met (delen van) dit aanslagbiljet?
Dan kunt u bezwaar maken. Doe dit binnen zes weken
na de datum van dit aanslagbiljet.

Heeft u vragen of hulp nodig?



Kijk voor meer informatie op gbt.nl
Of bel 088 - 064 55 55 (maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur).



GBLT stuurt u dit aanslagbiljet voor:



WATERSCHAP RIJN EN IJSSSEL
WATERBEHEER, VEILIG EN OP MAAT

Bent u het niet eens met (delen van) dit aanslagbiljet?

Bent u het niet eens met (delen van) dit aanslagbiljet? Dan kunt u digitaal of schriftelijk bezwaar maken. Doe dit op tijd!

Stuur uw bezwaarschrift binnen zes weken na de datum van dit aanslagbiljet aan GBLT.

- Digitaal: Mijn Loket op onze website gblt.nl
- Schriftelijk: GBLT, postbus 1098, 8001 BB Zwolle.

Wat moet er in uw bezwaarschrift staan?

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum;
- het aanslagnummer. Dit nummer staat hieronder;
- waarom u bezwaar maakt, en waar u precies bezwaar tegen maakt;
- of u de betaling wilt uitstellen;
- uw handtekening.

Voorlopige aanslag bedrijfsruimte

Aanslagnummer	Belastingjaar	Datum	Betaal voor		
106672750	2025	15-2-2025	30-4-2025		
Soort belasting	Betreft	Tijdvak	Heffingsmaatstaf	Tarief	Bedrag in euro's
Zuiveringsheffing	Breedestraat 39 (SPORTHAL) Doesburg	1-1 t/m 31-12	6,9 ve	€ 68,02	469,34
Zuiveringsheffing	Nieuwstraat 2 Doesburg	1-1 t/m 31-12	1 ve	€ 68,02	68,02
Zuiveringsheffing	Philippus Gastelaarsstr 2 Doesburg	1-1 t/m 31-12	3 ve	€ 68,02	204,06
Zuiveringsheffing	Wilgenstraat 2 Doesburg	1-1 t/m 31-12	3 ve	€ 68,02	204,06
Te betalen				€	945,48

De ambtenaar belast met de heffing heeft deze aanslag vastgesteld.

Attributen en voorzieningen over te dragen gronden

Foto 15 Informatiepaneel stoep zijde Koepoortstraat

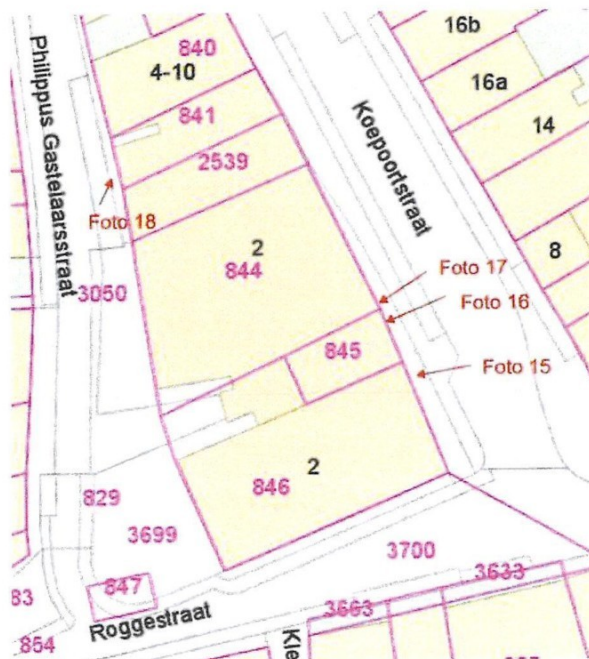


Foto 16 Informatiepanelen (2 stuks) stoep zijde Koepoortstraat



Foto 17 Parkeerautomaat zijde Koepoortstraat

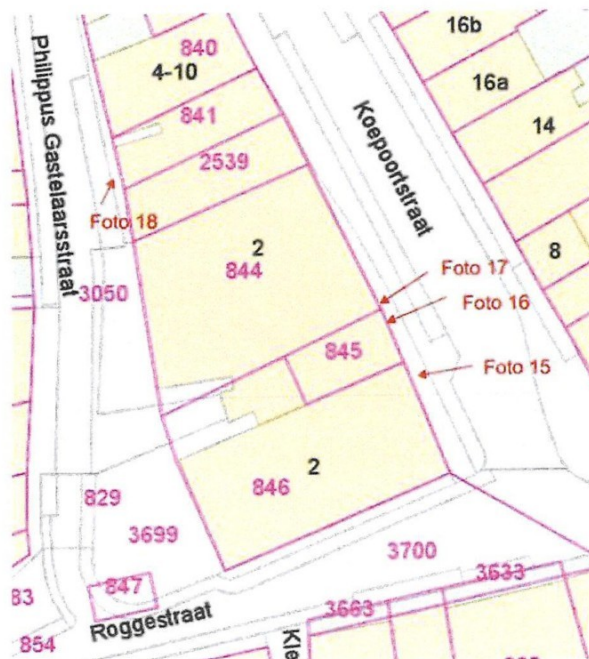


Foto 18 Lichtmast stoep zijde Philipus Gastelaarsstraat



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen