

KOOPOVEREENKOMST PERCEEL GROND VOOR TRAF0

perceel grond aan de Jan Mankesstraat te Nunspeet

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Nunspeet**, gevestigd Markt 1, 8071 GJ Nunspeet, ten deze krachtens artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] J, handelend ter uitvoering van het mandaatbesluit van het College van burgemeester en wethouders van deze gemeente, d.d. 21 juni 2022 alsmede het besluit van genoemd College tot verkoop van het na te noemen Verkochte d.d. ***, hierna te noemen: "**Verkoper**";

en

2. de naamloze vennootschap **Liander N.V.**, statutair gevestigd te Arnhem, met adres Utrechtseweg 68 te 6812 AH Arnhem (met postadres Postbus 50, 6920 AB Duiven), ingeschreven in het handelsregister met nummer 08021677 met vermelding RSIN 003049395, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] J, hierna te noemen: "**Liander**",

Verkoper en Liander hierna tezamen te noemen: "**Partijen**".

OVERWEGINGEN

- A. In de gemeente Nunspeet is sprake van urgente en benodigde versterking én uitbreiding van het energienetwerk om ook in de toekomst (huis-)aansluitingen voor elektriciteit te kunnen borgen.
- B. Liander heeft aan Verkoper in dit kader kenbaar gemaakt op na te melden Verkochte een zogenaamd transformatorstation te willen plaatsen en van het Verkochte de eigendom te willen verwerven.
- C. De gemeente Nunspeet heeft na intern onderzoek ingestemd met de verkoop van na te melden Verkochte maar bij Liander aangegeven op grond van het zogenaamde Didam-arrest (ondanks hetgeen hierna is opgenomen onder D.) een voorbehoud te moeten maken dat zich naar aanleiding van de onder E. genoemde publicatie geen andere gegadigde(n) melden en bij ontbreken van die meldingen pas tot levering kan worden overgegaan.
- D. Verkoper stelt zich nl. op het standpunt dat bij de verkoop van na te melden Verkochte geen mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft te worden geboden, nu bij voorbaat vast staat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slecht één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van na te melden Verkochte, nl. de enige ter plaatse opererende netbeheerder, zijnde Liander.
- E. In het kader van hetgeen onder C. en D. is aangegeven, zal publicatie plaats vinden in het Gemeenteblad en op de website van Verkoper.
- F. Partijen wensen de voorwaarden waaronder de koop van het hierna te melden Verkochte plaatsvindt vast te leggen in de onderhavige koopovereenkomst, hierna te noemen: "**Overeenkomst**".

paraaf Verkoper:

paraaf Koper:

PARTIJEN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Verkoop en Koop / Omschrijving Verkochte / Koopsom

Artikel 1

1. Verkoper koopt van Liander, gelijk Liander aan Verkoper: een perceel grond gelegen nabij de Jan Mankesstraat 36 te Nunspeet, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie A nummer 5512, ter grootte van ongeveer 27 centiare, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige grootte is toegekend, hierna te noemen: “**Verkochte**”.
Het Verkochte is met groene kleur aangegeven op de als **Bijlage I** met kenmerk A-24-07 d.d. 12 juni 2024 aan deze Overeenkomst gehechte tekening.
2. De door Verkoper voorgeschoten kosten aan het kadaster in verband met het toekennen van de voorlopige kadastrale grenzen en de grootte van het Verkochte (€ [redacted] ^G), worden op de nota van afrekening van de Notaris door Koper aan Verkoper vergoed.
3. De koopsom voor het Verkochte bedraagt: € [redacted] ^G, hierna te noemen: “**Koopsom**” en is gebaseerd op de door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nunspeet vastgestelde prijs van € [redacted] ^G per vierkante meter.
De Koopsom wordt niet vermeerderd met omzetbelasting.
Dit kan anders zijn indien Liander gebruik maakt van hetgeen is overeengekomen in artikel 7 van de Overeenkomst en het Verkochte bij het passeren van de akte van levering wordt aangemerkt als bouwterrein op grond van de wet. Alle kosten en belastingen die hiermee verband houden komen in dat geval voor rekening en risico van Liander, de Verkoper volledig vrijwarende. De alsdan mogelijk over de Koopsom verschuldigde omzetbelasting is niet in de Koopsom begrepen.
4. De Koopsom zal via de Notaris worden voldaan op:
IBAN NL05 BNGH 0285 0135 21 ten name van de gemeente Nunspeet.
5. Liander is niet gehouden om een bankgarantie of waarborgsom ten behoeve van Verkoper te stellen casu quo te storten.

Leveringsverplichting

Artikel 2

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte zal geschieden in de staat, waarin het zich bij het tot stand komen van de Overeenkomst bevindt. Het Verkochte zal de eigenschappen bezitten, die Liander op grond van de Overeenkomst mag verwachten. Verkoper is er mee bekend, dat het Verkochte zal worden gebruikt voor het stichten van een transformatorstation met toebehoren, met in de grond aan te brengen kabels. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een door Liander -hiervoor aangegeven - beoogd gebruik, in de weg staan.
2. Over- of ondermaat zal aan geen van Partijen enig recht verlenen.
3. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden bij het passeren van de in artikel 3 lid 1 genoemde notariële akte. Het risico van het Verkochte gaat op Liander over bij het ondertekenen van de akte van levering met in achtneming van het bepaalde in artikel 7.
4. De eigendomsoverdracht vindt plaats met alle bij het Verkochte behorende rechten.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Liander:

5. Alle - niet in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek begrepen - aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op Liander op de datum van levering van het Verkochte. Verkoper is niet tot vrijwaring verplicht. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Liander te verstrekken en machtigt Liander hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van Liander te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Levering / Kosten

Artikel 3

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van (een waarnemer van) Notaris Wijnmaalen van het kantoor Dirkzwager te Arnhem, hierna te noemen "**Notaris**", binnen twee (2) maanden nadat Verkoper deze Overeenkomst heeft getekend danwel zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen.
2. Alle kosten betrekking hebbende op de akte van levering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting/omzetbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Liander.
3. Alle lasten en belastingen betrekking hebbende op het Verkochte zijn met ingang van de eerste dag van het volgend kalenderjaar volgend op de datum van levering voor Liander.
4. De betaling van de Koopsom en de overige kosten verband houdende met de Overeenkomst zal geschieden via één van de kwaliteitsrekeningen van de Notaris. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is er mee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen enkele werkdagen verstrijken.
5. In geval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van het in vervulling gaan van (een) ontbindende voorwaarde(n), zoals bedoeld in artikel 8, zijn de kosten van de door de Notaris ter uitvoering van deze Overeenkomst reeds verrichte werkzaamheden volledig voor rekening van Liander, de Verkoper vrijwarende.

Vestiging bijzondere bepalingen, erfdienstbaarheid, etc.

Artikel 4

In verband met de bereikbaarheid van het Verkochte behoeven geen zakelijke rechten te worden gevestigd, aangezien het Verkochte is gelegen in de openbare ruimte.

Verklaringen Verkoper

Artikel 5

1. Verkoper verklaart het volgende:
 - a. Verkoper is niet bekend met feiten die er op wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door Liander van het Verkochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte ten aanzien het voorgenomen gebruik door Liander, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
 - b. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
 - c. Verkoper is niet bekend met het feit dat het Verkochte onder omstandigheden door gebruikers van naburige erven als noodweg (in de zin van artikel 57 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek) kan worden aangewend.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Liander:

- d. Het Verkochte zal worden geleverd ongevorderd, vrij van huur, pacht, huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
 - e. Verkoper heeft zogenaamde Klic-melding gedaan, waarvan de uitkomsten uit het als **Bijlage II** aan deze Overeenkomst gehechte document blijkt. Liander aanvaardt de uitkomsten uit deze Klic-melding en vrijwaart Verkoper voor mogelijke aanspraken in deze.
 - f. Het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
 - g. Ten aanzien van het Verkochte bestaat geen verplichting het Verkochte te koop aan te bieden aan de Provincie, de Staat of enig andere derden op grond van een voorkeursrecht of optierecht.
 - h. Met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding of arbitrage aanhangig.
 - i. Het Verkochte zal aan de Liander feitelijk worden afgeleverd c.q. in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze Overeenkomst bevindt, leeg en ontruimd en ongevorderd doch wel met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Liander aanvaardt deze staat en daarmee ook de op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen "bijzondere lasten" zijn.
 - j. Liander aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op het Verkochte rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op het Verkochte, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.
2. Verkoper staat er voor in dat zij aan Liander met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen heeft verschaft, die naar geldende opvattingen ter kennis van Liander behoren te worden gebracht. Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken over feiten en omstandigheden die naar geldende opvattingen voor risico van Liander komen, zoals feiten en omstandigheden welke aan Liander bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek van Liander verlangd mag worden.

Bijzondere bepalingen ten aanzien van kleur en groen (rondom) transformatorstation

Artikel 6

1. Liander is verplicht het voor eigen rekening en risico op het Verkochte te plaatsen transformatorstation uit te voeren in een diep donkere groene kleur (RAL 6009) en deze kleur eeuwig te onderhouden en te handhaven.
2. Partijen verzoeken de Notaris het bepaalde in dit artikel te citeren in de akte van levering.

Feitelijke aflevering van het Verkochte voor passeren akte van levering

Artikel 7

Indien Liander ervoor kiest om het Verkochte eerder dan na het passeren van de akte van levering in gebruik te nemen en daarop maar ook in de omgeving van het Verkochte werkzaamheden te verrichten ten behoeve van het door haar gewenste transformatorstation (waaronder begrepen het oprichten van dit bouwwerk) dan zijn Partijen het volgende overeenkomen:

1. Liander neemt het Verkochte alsdan voor eigen rekening en risico in gebruik, de Verkoper volledig vrijwarende voor welke aanspraken dan ook.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Liander:

2. Indien voor de voorgenomen werkzaamheden vergunningen nodig zijn, dan verplicht Liander zich geen aanvang te nemen met de werkzaamheden voordat de vergunningen door het bevoegde gezag zijn verleend.
3. Indien de door Liander te verrichten werkzaamheden tot mogelijke waardevermeerdering van het Verkochte mocht leiden, dan kan Verkoper hierop geen aanspraak maken en draagt Verkoper op de datum van levering zonodig alle rechten op hetgeen door Liander op het Verkochte is aangebracht eveneens in eigendom over.
4. In geval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van het in vervulling gaan van de opschortende en/of ontbindende voorwaarden, zoals genoemd in artikel 8, zijn de kosten van de door de Notaris ter uitvoering van deze Overeenkomst reeds verrichte werkzaamheden volledig voor rekening van Liander.
5. In geval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van het in vervulling gaan van de opschortende en/of ontbindende voorwaarden, zoals genoemd in artikel 8, verplicht Liander zich indien zij het Verkochte reeds in gebruik heeft genomen, voor eigen rekening en risico op eerste vordering van Verkoper alle aan of op het Verkochte verrichte werkzaamheden ongedaan te maken en het Verkochte aldus weer in de oorspronkelijke staat waarin het Verkochte zich bevond op het moment van tekenen van de Overeenkomst, in de feitelijke macht aan Verkoper terug te brengen.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 8

1. Deze overeenkomst zal ontbonden zijn indien voor de juridische levering ten aanzien van het verkochte een aanwijzing op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet heeft plaats gevonden, tenzij:
 - a. of Verkoper ingevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de desbetreffende gemeente, provincie of het Rijk vrij is tot vervreemding aan Liander;
 - b. of een in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet gemelde uitzondering van toepassing is.
2. Deze Overeenkomst kan door Liander ontbonden worden vóór ondertekening van de akte van levering indien het nieuw te bouwen of te verplaatsen transformatorstation om welke reden dan ook niet daadwerkelijk gerealiseerd zal kunnen worden op het Verkochte.
3. Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop.
4. In geval van ontbinding op grond van dit artikel door één of beide Partijen, kunnen Partijen wederzijds geen rechten ontlenen aan vergoeding van kosten en zijn Partijen niet schadeplichtig jegens elkaar.

Woonplaatskeuze / Rechtskeuze

Artikel 9

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze Overeenkomst en/of de in de akte van levering vervatte Overeenkomst mochten ontstaan, is de Rechtbank Gelderland bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze Overeenkomst en op de akte van levering is Nederlands recht van toepassing.
3. Verkoper en Liander verklaren uitdrukkelijk dat zij voor fiscale aangelegenheden met betrekking tot de Overeenkomst woonplaats kiezen ten kantore van de Notaris.

Bijlagen:

- I. Tekening Verkochte
- II. Klic-melding

Aldus opgesteld en getekend,

te Nunspeet

op

koper,

te Arnhem

op

Liander,



Paraaf Verkoper:

Paraaf Liander:

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.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

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