

VERKOOPOVEREENKOMST

Versie 2 25-9-2024

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **De Provincie Groningen**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd aan het Martiniekerkhof 12 te Groningen (correspondentieadres: postbus 50040, 9400 LA Assen), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de programmamanager van Prolander, ing. E. Bos MSc. mcd, ingevolge het bepaalde in het Mandaatbesluit medewerkers Prolander, hierna te noemen: "**Verkoper**" of "**de Provincie**".
2. **[naam bedrijf]**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te **[plaats]**, kantoorhoudende te **[postcode] [plaats], [adres]**, ingeschreven in het handelsregister onder **[nummer]**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw **[naam]**,
Of
 - 2a. de heer/mevrouw **[naam]**, geboren te **[plaats]** op **[datum]**, wonende aan de **[adres met huisnummer]** te **[plaats]**, (on)gehuwd,
 - 2b. de heer/mevrouw **[naam]**, geboren te **[plaats]** op **[datum]**, wonende aan de **[adres met huisnummer]** te **[plaats]**, (on)gehuwd,hierna te noemen: "**Koper**".

Verkoper en Koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "**Partijen**".

CONSIDERANS

- De Provincie heeft in het kader van een ecologische verbindingzone het voormalige café Friescheveen aangekocht. Na afronding hiervan is het object openbaar te koop aangeboden bij openbare inschrijving;
- Koper heeft hierop ingeschreven;
- Koper heeft een rechtsgeldige inschrijving gedaan;
- Op basis van de inschrijving van koper heeft verkoper besloten het object definitief aan koper te gunnen;
- Na gunning wensen partijen de koop te doen plaatsvinden door middel van het vastleggen van de afspraken in deze verkoopovereenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

I. HET REGISTERGOED

1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:
het registergoed dat bestaat uit een voormalig café bestaande uit een woning en aangebouwde zaalruimte gelegen aan de **Meerweg 136, 9752 XE te Haren**,

kadastraal bekend

gemeente **Haren**, sectie **I**, nummer **2780**, groot 00 ha 16 a 62 ca*

gemeente **Haren**, sectie **I**, nummer **2782**, groot 00 ha 00 a 23 ca*

hierna ook wel aangeduid als "**het Gekochte**".

*betreffen voorlopige oppervlaktes. Deze dienen nog definitief te worden ingemeten door een landmeter van het Kadaster en kunnen om die reden afwijken van de opgegeven maat.

Nog te vestigen recht van opstal voor leiding waterschap Noorderzijlvest:

- het gekochte wordt belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van waterschap Noorderzijlvest gevestigd te Groningen. Deze akte dient nog in de openbare registers te worden ingeschreven. Op de aan deze overeenkomst gehechte tekening (bijlage 3) is de ligging van het zakelijk recht ingetekend. Koper verklaart bekend te zijn met de ligging van de leiding en aanvaard het opstalrecht nutsvoorzieningen.

II. VOORWAARDEN EN BEDINGEN

Op de verkoop en koop zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

Artikel 1 Leveringsdatum | Akte van levering

- 1.1 De akte van levering zal ten overstaan van notaris **Smid Netwerk notarissen te Zuidhorn**, hierna: "**de Notaris**", worden verleden op **16 december 2024**, of zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen.
- 1.2 Verkoper staat er jegens Koper voor in dat hij op moment van ondertekening van de akte van levering bevoegd is tot verkoop en levering van het Gekochte.

Artikel 2 Koopsom

- 2.1 Voor de verkrijging van het Gekochte is Koper aan Verkoper de koopsom verschuldigd, zijnde een bedrag van **€ (inschrijfsom)**, zegge: [bedrag in letters], hierna: "**koopsom**".

Artikel 3 Kosten en belastingen

- 3.1 De overdrachtsbelasting, kadastrale kosten alsmede de kosten wegens de levering en overdracht van het Gekochte, waaronder begrepen het notarieel honorarium alsmede de over die kosten eventueel verschuldigde omzetbelasting en kosten voor eventuele kadastrale splitsing van het betrokken kadastrale perceel of percelen, zijn voor rekening van Koper.
- 3.2 De koopsom als bedoeld in artikel 2 is exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW) en zal door Koper worden voldaan door storting op de rekening van de notaris, voor welk bedrag Verkoper kwijting verleent.
- 3.3 Eventuele overige kosten die de Notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

Artikel 4 Betaling

- 4.1 Betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen, alsmede betaling van tussen Partijen krachtens de Verkoopovereenkomst te verrekenen bedragen, vindt plaats via het kantoor van de Notaris ten tijde van het passeren van de akte van levering.

- 4.2 Koper stemt ermee in dat de Notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het Gekochte geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen door de Notaris één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 5 Juridische levering

- 5.1 Het Gekochte wordt door Verkoper aan Koper geleverd in juridische zin door de ondertekening van de akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers.
- 5.2 Verkoper is op basis van de gegevens welke aan hem door zijn rechtsvoorganger ter beschikking zijn gesteld, slechts bekend met bezwarende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die zijn vermeld in de akten van levering waarbij (een rechtsvoorganger van) Verkoper het Gekochte in eigendom verkreeg.
- 5.3 Het Gekochte zal worden overgedragen met alle eventueel daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.
- 5.4 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle ter zake het Gekochte bestaande lasten en beperkingen uit hoofde van beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, zoals onder andere blijkend uit de openbare registers.

Artikel 6 Feitelijke levering (aflevering)

- 6.1 De aflevering van het Gekochte zal geschieden op **de datum van juridische levering. Indien de aflevering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de akte van levering, eindigt de zorgplicht van Verkoper per het tijdstip van aflevering, tenzij anders wordt overeengekomen.**
- ~~6.2 Voor het gebruik tussen de datum van aktepassering en de aflevering zijn Partijen over en weer geen vergoeding in welke vorm dan ook verschuldigd.~~
- 6.3 Verkoper garandeert dat het Gekochte ten tijde van de aflevering leeg en ontruimd is en vrij is van huur en/of gebruiksrechten en overigens niet door derden zonder recht of titel in gebruik is.
- 6.4 Indien Koper dit wenselijk acht heeft Koper het recht het Gekochte tussentijds en/of kort vóór de levering, in- en uitwendig te (doen) inspecteren dan wel te laten onderzoeken en/of taxeren. Koper dient Verkoper hierover voorafgaand te informeren.
- 6.5 Verkoper is verplicht het Gekochte feitelijk af te leveren met achterlating van de eventueel tot het Gekochte als bestanddelen behorende zaken, voorzieningen en installaties.

Artikel 7 Gebruik | omschrijving feitelijke staat van het Gekochte

- 7.1 De levering van het Gekochte vindt plaats in de staat waarin het zich ten tijde van het ondertekenen van deze Verkoopovereenkomst bevindt. Het is koper bekend dat het object al geruime tijd leegstaat en niet meer in gebruik is. Derhalve kan koper geen enkele garantie geven voor het gebruik van het object, de werking van de installaties en de bouwkundige staat van het geheel.
- 7.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het Gekochte. Voor zover deze bekend zijn bij Verkoper en blijken en/of voortvloeien uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW, heeft Verkoper van al deze akten de letterlijke tekst aan Koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

- 7.3 Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag van het tot stand komen van deze Verkoopovereenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen, herstellingen of saneringen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien na het moment van het sluiten van deze Verkoopovereenkomst en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van Koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van Verkoper indien deze verband houdt met het niet nakomen van uit de wet of deze Verkoopovereenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.
- 7.4 Verschil tussen de opgegeven (vastgestelde kadastrale maat) en de werkelijke grootte verleent geen der Partijen enig recht.
- 7.5 Partijen komen overeen dat er geen quota van welke aard zullen worden overgedragen.
- 7.6 Het verkochte beschikt over een energielabel (label G). Het label is aan koper ter hand gesteld.

Artikel 8 Milieubepalingen

- 8.1 Op het Gekochte is geen milieu hygiënisch vooronderzoek uitgevoerd. In de nabijheid van het verkochte is door Mug Ingenieursbureau een vooronderzoek uitgevoerd, vastgelegd in de rapportage met kenmerk20300449 d.d. 15 juli 2020. Een afschrift hiervan is gedeeld met Koper die verklaart kennis te hebben genomen van de rapportage.
- 8.2 Op het Gekochte is een asbestinventarisatie uitgevoerd door Find d.d. 21-12-2023 met kenmerk 21-B-3640. Hieruit volgt dat er op een aantal plekken asbest is aangetroffen. Een afschrift hiervan is gedeeld met Koper die verklaart kennis te hebben genomen van de rapportage.
- 8.3 Mede in verband met het gestelde in lid 1 en 2 aanvaardt Koper de milieukundige toestand van het Gekochte, daaronder onder meer begrepen de tot het Gekochte behorende grond, het grondwater en de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende of andere voor het milieu en/of de volksgezondheid of anderszins gevaarlijke stoffen en ondergrondse tanks en de eventuele gevolgen daarvan. Koper is ermee bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende stoffen mogelijk op grond van de ter zake alsdan geldende toepasselijke wet- en regelgeving speciale maatregelen genomen moeten worden.
- 8.4 Voorts zal in de akte van levering worden bepaald dat – mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is dan die Partijen op het moment van sluiten van de Verkoopovereenkomst voor ogen stond respectievelijk het door Koper beoogde gebruik niet toestaat – zulks nimmer aanleiding zal zijn tot enige aanspraak van Koper jegens Verkoper, noch aanleiding zal zijn tot (gehele of gedeeltelijke) ontbinding van de Verkoopovereenkomst en/of de goederenrechtelijke overeenkomst als neergelegd in de akte van levering, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening, in welke vorm en uit welke hoofde ook.

Artikel 9 Garanties en/of verklaringen van Verkoper

- 9.1 Onverminderd de overige in de Verkoopovereenkomst opgenomen garanties en/of verklaringen verklaart Verkoper naar zijn beste weten jegens Koper – zulks op basis van de verklaringen door de rechtsvoorganger van Verkoper jegens Verkoper en zonder dat Koper jegens Verkoper op de juistheid van deze verklaringen een beroep kan doen:
- a. Dat het Gekochte niet is geplaatst op een door een daartoe bevoegde instantie opgemaakte voorlopige of definitieve monumentenlijst, terwijl ook geen aanvragen of aanwijzingsbesluiten daartoe zijn ingediend;

- b. Dat met betrekking tot het Gekochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- c. Dat er geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten bestaan ten aanzien van het Gekochte;
- d. Dat aan het Gekochte geen mandeligheid is verbonden;
- e. Dat met betrekking tot het Gekochte geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is;
- f. Dat het Verkoper niet bekend is dat het Gekochte aan de Staat, de Provincie of de gemeente te koop moet worden aangeboden op grond van de Hoofdstuk 9 Omgevingswet (voorkeursrecht) of dat er beleidsvoornemens zijn terzake een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening, waaronder het Gekochte is begrepen dan wel een voornemen tot onteigening van het Gekochte;
- g. Dat op het Gekochte, waaronder begrepen de daarbij behorende bestanddelen, geen retentierechten rusten;
- h. Dat voor het Gekochte geen beschikkingen of bevelen zijn genomen, die hebben geleid of zouden kunnen leiden tot verplichte sanering dan wel het nemen van andere maatregelen en die publiekrechtelijke beperkingen met zich brengen. Voor zover aan Verkoper bekend:
 - is met betrekking tot het Gekochte door de daartoe bevoegde instanties nimmer een aanwijzing uitgebracht tot het doen van een verkennend bodemonderzoek;
 - zijn op grond van artikel 55 wet Bodembescherming of artikel 13.5 Omgevingswet tot op heden ten aanzien van het Gekochte geen beschikkingen of bevelen gegeven door de daartoe bevoegde instanties;
- i. Dat er geen herplantplicht aan het Gekochte verbonden is conform artikel 4.3. lid 1 Wet natuurbescherming of artikel 11.129 lid 1 Ba;
- j. Dat het Verkoper niet bekend is dat er sprake is van invasieve gewassen en/of bodemziekten en/of aaltjes in/op het Gekochte;
- k. Dat het Gekochte niet in een Natura 2000-gebied (artikel 2.1. Wet natuurbescherming of artikel 2.2. Omgevingswet) ligt;
- l. Dat het Gekochte niet binnen Nieuwe Natuur als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (artikel 1.12 lid 2 Wet natuurbescherming of artikel 2.44 lid 4 Omgevingswet);
- m. Dat het Gekochte niet in een waterwingebied, een grondwaterbeschermingsgebied ligt;

~~9.2 Dat voor het Gekochte geen subsidie is verleend voor (agrarisch) land- en/of natuurbeheer of op grond van de Stimuleringsregeling Duurzame Energieproductie (SDE+), dan wel op grond van vergelijkbare/vervangende subsidies.~~

9.3 De hiervoor bedoelde garanties en/of verklaringen alsmede de overige in de Verkoopovereenkomst bedoelde garanties gelden zowel bij de ondertekening van de Verkoopovereenkomst alsook bij de ondertekening van de akte van levering. Verkoper is verplicht Koper terstond te informeren indien zich ten aanzien van de hiervóór vermelde onderwerpen na heden een wijziging voordoet. Ingeval van bedoelde wijziging(en) zal Verkoper die (rechts)maatregelen nemen die Koper wenselijk acht.

Artikel 10 Baten en lasten | verrekening lasten

10.1 De baten en lasten van het Gekochte komen met ingang van de datum van juridische levering ten gunste dan wel voor rekening van Koper.

Artikel 11 Risico-overgang | beschadiging

- 11.1 Het Gekochte komt voor risico van Koper zodra de feitelijke levering heeft plaatsgevonden.

Artikel 12 Voorkeursrecht (Hoofdstuk 9 Omgevingswet) | overige ontbindende en/of opschortende voorwaarden

- 12.1 De Verkoopovereenkomst is van rechtswege ontbonden als er tussen het tijdstip van het sluiten van de verkoopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van het Gekochte een voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in artikel 9.1 Omgevingswet is geschied, tenzij Verkoper:
- ingevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, het betreffende overheidsorgaan dan wel door verval van rechtswege van de (voorlopige) aanwijzing; of
 - ingevolge een in artikelen 9.8, 9.9 en 9.10 Omgevingswet gemelde uitzondering;
- ten tijde van het overeengekomen moment van levering van het Gekochte op grond van genoemde wet vrij is tot vervreemding aan Koper.
- 12.2 De Verkoopovereenkomst kan door Verkoper tot het moment van ondertekening van de akte van levering worden ontbonden indien om wat voor reden dan ook Verkoper het Gekochte niet geheel (en onbezwaard) in eigendom verkrijgt.
- 12.3 Behoudens de in de Verkoopovereenkomst opgenomen ontbindende en/of opschortende voorwaarde(n), zijn Partijen in verband met de Verkoopovereenkomst noch ten behoeve van Koper noch ten behoeve van Verkoper andere ontbindende en/of opschortende voorwaarden overeengekomen.

Artikel 13 Ingebrekestelling | verzuim | ontbinding en boete

- 13.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de Verkoopovereenkomst anders dan door 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 in verzuim is.
- 13.2 Partijen stellen vast dat als redelijke termijn als bedoeld in art. 6:82, lid 1, BW heeft te gelden een termijn van acht (8) kalenderdagen.
- 13.3 Wanneer een Partij in verzuim is heeft de andere Partij – onverminderd het recht om naast na te melden boetes aanvullende schadevergoeding te vorderen - de keuze tussen:
- a. uitvoering van de Verkoopovereenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht (8) dagen voor elke nadien ingegane dag tot aan de dag van nakoming aan de andere Partij een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van drie promille (3‰) van de koopsom; of
 - b. de Verkoopovereenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden in welk geval de nalatige Partij een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zal zijn ten behoeve van de andere Partij van tien procent (10%) van de koopsom.
- Ingeval een Partij, nadat zij conform het hiervoor sub a vermelde uitvoering van de Verkoopovereenkomst heeft verlangd, alsnog vanwege het niet nakomen door de andere Partij de Verkoopovereenkomst conform het sub b bepaalde ontbindt, is de Partij die in verzuim is de sub b bedoelde boete verschuldigd vermeerderd met een rentevergoeding van acht procent (8%) op jaarbasis over het bedrag van de koopsom vanaf het moment dat de Partij die in verzuim is tot aan de datum van de sub b bedoelde ontbinding, en vervalt de hiervoor sub a vermelde boete.
- 13.4 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

- 13.5 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op de eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Betaling van boetes laat het recht op onverkorte nakoming van de verplichtingen uit de Verkoopovereenkomst alsmede het recht op schadevergoeding onverlet.

Artikel 14 Jachthuur

- 14.1 De Provincie verklaart dat er geen jachtrecht op het Gekochte rust en dat er derhalve geen jachthuurovereenkomst is afgesloten op het Gekochte.

Artikel 15 Speculatie- en kettingbeding

- 15.1 Het is Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming of medewerking van Verkoper niet toegestaan om binnen een termijn van 6 jaren:
- het Gekochte geheel of gedeeltelijk in juridisch eigendom over te dragen aan, toe te delen aan of in te brengen in een rechtspersoon of samenwerkingsverband, in juridisch eigendom over te dragen of toe te delen aan één of meerdere natuurlijke perso(o)n(en), dan wel over te dragen in economische eigendom.
 - het juridisch/economisch eigendom van het Gekochte of enig deel daarvan te splitsen door overdracht of toedeling of te splitsen in appartementsrechten, waarbij onder splitsing tevens wordt verstaan het door koper verlenen van deelnemings- en/of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het Gekochte en/of de voorzieningen;
 - als Koper een vennootschap of samenwerkingsverband is: (een deel van) de aandelen te verkopen of (een deel van) het samenwerkingsverband over te dragen;
- zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die handelt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming of medewerking van Verkoper, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftiengduizend euro (€ 25.000,-) ten behoeve van Verkoper zonder dat enige ingebrekestelling daartoe is vereist, zodat de bedongen boete terstond kan worden gevorderd
- 15.2 Aan het verlenen van toestemming kan Verkoper voorwaarden stellen.
- 15.3 Wanneer Koper binnen 6 jaar (zegge: 72 maanden) na het ondertekenen van deze akte van levering het Gekochte aan een derde overdraagt, zal hij gehouden zijn om de door hem gerealiseerde winst (het verschil tussen de door Koper betaalde koopsom en de gerealiseerde verkoopsom) aan Verkoper af te staan. Verrekening van de gerealiseerde winst zal plaatsvinden ten tijde van de akte van levering.
- 15.4 Koper verbindt zich dit artikel bij elke vervreemding in eigendom van het Gekochte of een gedeelte daarvan, zo ook bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het Gekochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke vervreemding van dat zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht op te leggen, ten behoeve van Verkoper te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit lid bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor de Koper en/of iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te doen nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,- (zegge: vijftiengduizend euro) ten behoeve van Verkoper, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd.

Artikel 16 Nadere afspraken Gekochte

- 16.1 Koper heeft het verkochte gegund gekregen middels openbare verkoop bij inschrijving. Bij de openbare inschrijving heeft verkoper getracht alle beschikbare informatie aan potentiële gegadigden, waaronder koper, ter hand te stellen. Koper verklaart kennis genomen te hebben van deze stukken, te weten:
- De **verkoopleidraad** Meerweg 136 te Haren d.d. **25-09-2024**.
 - Het kavelpaspoort d.d. 20-03-2024.
 - Asbestinventarisatie d.d. 21-12-2023 met kenmerk 21-B-3640.
 - Bouwtechnische keuring d.d. 5-12-2023 met nummer TVA_231180.
 - Eigendomsakte HYP4 no. 82326 deel 146 d.d. 12-10-2021.
 - Cultuurhistorische quickscan Meerweg 136, Haren.
 - Saneringscertificaat olietank.
 - Verkennend en actualiserend (water)bodemonderzoek, uitgevoerd door MUG Ingenieursbureau d.d. 15 juli 2020 met kenmerk 20300449.
 - **Conceptovereenkomst vestiging zakelijk recht van opstal voor inlaatleiding.**
- 16.2 In het kader van het de herontwikkeling van het gekochte heeft de gemeente Groningen een kavelpaspoort opgesteld. Op basis hiervan heeft verkoper een voor het Gekochte een schets/globaal inrichtingsplan gemaakt, dat nader zal moeten worden uitgewerkt door koper. Koper verklaart zich bekend met het kavelpaspoort en de eisen die hierin zijn opgenomen. Koper kan nimmer verkoper aanspreken wanneer blijkt dat de door de gemeente gestelde eisen niet aansluiten op de wensen en eisen van koper. Dit is geheel voor risico van koper.

Artikel 17 Meerwaardeclausule

- 17.1 ~~De Provincie en Koper hebben tijdens de verkooponderhandelingen voor wat betreft de vaststelling van de koopsom als uitgangspunt genomen dat de bij deze Verkoopovereenkomst Gekochte de bestemming/functie hebben/heeft die gelijk is aan de bestemming/functie overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan (van rechtswege) beheersverordening Paterswoldsemeer, vastgesteld op 24 juni 2013, te weten de bestemming/functie 'Horeca 1'.~~
- 17.2 ~~Verrekening bij realisering van een hoogwaardiger bestemming/functie:~~
- a. ~~Koper verplicht zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk jegens de Provincie om in geval van realisering van een andere, hoogwaardiger bestemming/functie van één of meerdere van de in lid 1 genoemde percelen binnen 10 jaar na passering van de leveringsakte, aan de Provincie een bedrag te voldoen. Dit bedrag zal gelijk zijn aan het alsdan door niet-ambtelijk deskundigen bindend te taxeren verschil tussen de op de taxatiedatum geldende marktwaarde van de in lid 1 genoemde percelen bij een gelijk blijvende bestemming/functie als bedoeld in lid 1 en de op de taxatiedatum geldende marktwaarde van de in lid 1 genoemde percelen met inachtneming van de hoogwaardiger bestemming/functie, met dien verstande dat per jaar gerekend vanaf de datum waarop de leveringsakte wordt gepasseerd het te verrekenen bedrag met 10% wordt verminderd.~~
 - b. ~~Er is sprake van realisering van een andere hoogwaardiger bestemming/functie in geval van het onherroepelijk worden van een besluit tot vaststelling, wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan, een inpassingsplan dan wel een omgevingsplan (van rechtswege).~~
 - c. ~~De Provincie is gehouden schriftelijk, bij aangetekende post, beroep te doen op het sub a. bedoelde bedrag, en wel binnen drie jaar na de sub b. genoemde realisering van de andere, hoogwaardiger bestemming/functie op straffe van het vervallen van de rechten voortvloeiende uit deze clausule.~~

d. Met een hoogwaardiger bestemming/functie wordt bedoeld een bestemming die een in financieel opzicht hogere waarde heeft ten opzichte van de bestemming/functie van de in lid 1 genoemde percelen. Onder een hoogwaardiger bestemming/functie wordt nimmer verstaan een bestemming/functie ten behoeve van een natuurterrein, een bosgebied, openbare openluchtrecreatie, (wandel)paden, wegen en/of water.

17.3 De in lid 2 geduide niet-ambtelijke deskundigen zullen door elk der Partijen zelf worden benoemd. In geval beide deskundigen in onderling overleg niet tot overeenstemming geraken, zal de bindende taxatie van het verschil bedoeld in lid 2 worden gedaan door drie deskundigen. De beide door Partijen benoemde deskundigen zullen de derde deskundige aanwijzen. Deze derde deskundige zal tevens als voorzitter van het driemanschap fungeren.

17.4 De kosten van de deskundigen zal door elk der Partijen zelf worden gedragen. Indien uit de taxatie blijkt dat geen sprake is van een verschil in waarde als bedoeld in lid 2, komen de kosten van de deskundige voor rekening van de Provincie.

In geval van een driemanschap komen de kosten van de derde deskundige voor rekening van de Provincie en Koper gezamenlijk, elk voor een gelijk deel. Indien uit de taxatie blijkt dat geen sprake is van een verschil in waarde als bedoeld in lid 2, komen de kosten van de derde deskundige volledig voor rekening van de Provincie.

17.5 De benoeming van de deskundigen zal geschieden binnen 2 maanden nadat de Provincie een verzoek conform het in lid 2 genoemde heeft gedaan aan Koper om tot verrekening over te gaan.

17.6 Indien Koper niet binnen drie maanden na het definitief gereed komen van de rapportage van de deskundige(n) als bedoeld in lid 2 respectievelijk lid 3 aan deze verplichting tot verrekening heeft voldaan, heeft de Provincie recht op een direct opeisbare boete ter grootte van honderdduizend euro, onverminderd het recht op voornoemde meerwaardevergoeding.

17.7 Koper verbindt zich het in dit artikel bepaalde, voor zover de in lid 2 onder a genoemde datum niet is verstreken, bij elke vervreemding in eigendom van de in lid 1 genoemde percelen of een gedeelte daarvan, zo ook bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op van de in lid 1 genoemde percelen of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke vervreemding van dat zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht op te leggen, ten behoeve van de Provincie te bedingen en aan te nemen en om dit beding, alsmede het in dit lid bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht, woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en/of iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te doen nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) ten behoeve van de Provincie, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd.

Artikel 18 — Kettingbeding

18.1 Koper verbindt zich het in de artikelen 15 en 17 alsmede in dit artikel bepaalde, bij elke vervreemding in eigendom van het Gekochte of een gedeelte daarvan, zo ook bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het Gekochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke vervreemding van dat zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht op te leggen, ten behoeve van de Provincie te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit lid bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor de Koper en/of iedere opvolgende verkrijger in

~~eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te doen nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) ten behoeve van de Provincie, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd.~~

Artikel 19 Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 7.1 van de koopakte omschreven gebruik.

Artikel 20 Niet bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 7.1 van deze verkoopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Artikel 21 Asbest

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak hetgeen is gebleken uit de asbestinventarisatie uitgevoerd door Find d.d. 21-12-2023 met kenmerk 21-B-3640. Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 7.1 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Artikel 22 Ingrekestelling en ontbinding

- 22.1 Indien de Koper, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van een of meer van haar uit deze Verkoopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de Provincie deze Verkoopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de Koper.
- 22.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de Verkoopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de Koper ten behoeve van de Provincie een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 25.000,-

(zegge vijftienduizend euro) verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van de kosten van verhaal.

- 22.3 Indien de Provincie geen gebruik maakt van zijn recht de Verkoopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de Koper ten behoeve van de Provincie na afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van 25 procent van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van de kosten van verhaal.
- 22.4 Indien de Provincie na verloop van tijd de Verkoopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de Verkoopovereenkomst ontbonden is, waarbij de boete zoals genoemd in lid 2 van dit artikel dan niet verschuldigd is.
- 22.5 Indien de Koper na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de Provincie diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 22.6 De Notaris wordt bij deze verplicht en voor zover nodig door Partijen onherroepelijk gemachtigd, om indien Koper een boete is verschuldigd dan wel in het geval van faillissement van de Koper, het bedrag van deze boete uit het aan de Notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de Notaris gestorte waarborgsom, aan de Provincie te betalen.

Artikel 23 Slotbepalingen

- 23.1 Op de in de Verkoopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
- 23.2 Op deze Verkoopovereenkomst zijn de Wet Bibob en de Beleidsregels Bibob provincie Groningen 2024 van toepassing. Door ondertekening verklaart Koper kennis te hebben genomen van voornoemde Beleidsregels.
- 23.3 Partijen zullen in de akte van levering ter zake de inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de Openbare Registers alsmede ter zake de overdrachtsbelastinggevolgen van de (uitvoering van de) Verkoopovereenkomst woonplaats kiezen op het kantoor van de Notaris.
- 23.4 De Verkoopovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- 23.5 Eventuele geschillen voortvloeiende uit de Verkoopovereenkomst zullen in eerste aanleg worden beslecht door de daartoe bevoegde sector van de rechtbank binnen wiens rechtsgebied het Gekochte is gelegen.
- 23.6 Ingeval twee (2) of meer personen Koper zijn, geldt:
- a. bedoelde personen kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Verkoopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
 - de desbetreffende personen bij deze elkaar onherroepelijk volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan de uitvoering van de Verkoopovereenkomst;
 - een mededeling of kennisgeving door één van de personen van de betreffende partij gedaan aan de Koper geldt als gedaan mede namens de andere perso(o)n(en); en
 - b. voor alle uit de Verkoopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen is ieder van de personen van de betreffende partij hoofdelijk verbonden.
- Onder 'personen' in voorgaande zin verstaan Partijen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen.
- 23.7 Indien en voor zover bepalingen uit de Verkoopovereenkomst geheel of gedeeltelijk tegenstrijdig mochten zijn met eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten of de eerder tussen of namens Partijen gevoerde correspondentie of andere documenten, prevaleert de tekst van de Verkoopovereenkomst.

23.8 Indien een bepaling van de Verkoopovereenkomst in enig rechtsgebied onwettig, ongeldig of onafdwingbaar is, heeft dat geen invloed op:

- a. de geldigheid of afdwingbaarheid in dat rechtsgebied van de andere bepalingen van de Verkoopovereenkomst; of
- b. de geldigheid of afdwingbaarheid in andere rechtsgebieden van die of andere bepalingen van de Verkoopovereenkomst.

Partijen komen overeen dat zij te goeder trouw zullen onderhandelen om een bepaling van de Verkoopovereenkomst die niet afdwingbaar is, te vervangen door een bepaling die wel afdwingbaar is en waarvan de inhoud zo veel mogelijk gelijk is aan de niet-afdwingbare bepaling.

Artikel 24 Bijlagen

24.1 Aan de Verkoopovereenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

- Bijlage 1 Kadastraal kaartbeeld van het Verkochte;
- Bijlage 2 Kadastrale uittreksels;
- Bijlage 3 Kavelpaspoort, schetsontwerp en cultuurhistorische quickscan;
- Bijlage 4 Uitgevoerde (bodem)onderzoeken;
- Bijlage 5 Energielabel;
- Bijlage 6 Verkrijgingsakte;
- Bijlage 7 Conceptovereenkomst vestiging zakelijk recht van opstal voor inlaatleiding,

hierna: "de Bijlagen"

24.2 Verkoper en Koper verklaren door parafering op deze pagina van de Bijlagen te hebben kennisgenomen, daarmee akkoord te gaan en deze als onderdeel van de Verkoopovereenkomst te accepteren, zodat zij mitsdien ervan afzien om de Bijlagen afzonderlijk te paraferen.

24.3 In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de Verkoopovereenkomst en het bepaalde in de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Verkoopovereenkomst, behoudens voor zover in de Verkoopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald.

24.4 De Bijlagen en de eventuele annexen bij die Bijlagen vormen een integraal onderdeel van de Verkoopovereenkomst.

ONDERTEKENING

In enkelvoud ondertekend,

KOPER

in de plaats [plaats], de datum _____

.....
[naam]

.....
[naam]

VERKOPER

namens deze:

in de plaats Groningen, de datum _____

.....
ing. E. Bos MSc. mcd