Gemeente Heerde

# Huurkoopovereenkomst

**Ondergetekenden:**
de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Heerde, kantoorhoudende aan de Eperweg 5 te 8181 ET Heerde, hierbij op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw mr. J.A. Koops-Scheele, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Heerde tot het aangaan van deze overeenkomst, genomen in zijn vergadering van 16 april 2019;

hierna te noemen: “huurverkoper”;

**en**
Stichting Scouting Buys Ballot Epe/Heerde, statutair gevestigd te Heerde, kantoorhoudende aan de Hammerstraat 10, 8161 te Epe, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel Zwolle onder dossiernummer 41038025, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer N. Niesen;

hierna te noemen: “huurkoper”;

de verkoper en koper hierna ook te noemen: partijen;

**komen het volgende overeen:**

**Artikel 1 – Huurkoopovereenkomst**
De huurverkoper verklaart in huurkoop te verkopen aan de huurkoper, die in huurkoop verklaart te kopen, de onder artikel 2 vermelde onroerende zaak.

**Artikel 2 – Onroerende zaak**
De huurkoop heeft betrekking op het perceel aan de Kooiweg 8a, plaatselijk bekend als het scoutingterrein ‘Buys Ballot’, kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie H, nummer 3127, kadastraal groot 6.505 m2, zoals schetsmatig is weergegeven op een aan bij deze huurkoopovereenkomst gehechte tekening (bijlage X), hierna: het perceel;

**Artikel 3 – Taxatie**
De verkoopwaarde van de onroerende zaak, is getaxeerd door de door hen in onderlinge overeenstemming aangewezen beëdigde makelaar Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V. te Nijverdal, die van zijn taxatie een rapport heeft uitgebracht, waarvan een exemplaar aan deze akte is gehecht (bijlage X).

**Artikel 4 – Huurkoopprijs**
De huurkoopprijs voor de onroerende zaak bedraagt € 65.050,-.
De huurkoper en de huurverkoper zijn met de notaris overeengekomen dat hij een gedeelte van de koopprijs, te weten € 25.000,- , voor de huurkoper (voor het bedrag dat hij blijkens de afrekening onder de notaris hebben gestort) respectievelijk voor zijn hypotheekhouder(s) (voor het bedrag dat de hypotheekhouder(s) blijkens de afrekening onder de notaris heeft/hebben gestort) houdt totdat een afschrift/uittreksel van deze akte in de openbare registers is ingeschreven en de onroerende zaak niet belast met andere inschrijvingen dan uit deze akte

blijken door de huurkoper is verkregen, en daarvan aan de notaris is gebleken na inzage in de basisregistratie Kadaster, vanaf dat moment houdt de notaris de huurkoopprijs voor de huurverkoper (voor het nettobedrag dat hij blijkens de afrekening uit de verkoopopbrengst uitgekeerd krijgen) dan wel voor zijn hypothecaire financier(s) (voor het bedrag dat deze(n) blijkens de afrekening uit de verkoopopbrengst uitgekeerd krijgt/krijgen).
De huurverkoper verleent de huurkoper kwijting voor deze betaling op grond van gemelde storting van de huurkoopprijs en van de te verrekenen heffingen en verschuldigde belasting(en).

**Artikel 5 – Betaling huurkooptermijnen**

a. De koper is verplicht de hoofdsom in jaarlijkse termijnen van € 2.000,- af te lossen gedurende een periode van twintig jaar, voor het eerst per 1 januari 2019;
b. Gelet op het vorenstaande wordt de verschuldigde termijn jaarlijks gefactureerd in de maand januari;
c. De huurkoper is steeds bevoegd tot vervroegde betaling van een of meer volgende termijnen of van het gehele resterende gedeelte van de huurkoopprijs.

**Artikel 6 – Notariële akte van levering**

Als de gehele huurkoopsom door de huurkoper is voldaan of de schuld tot betaling daarvan op andere wijze geheel is gekweten, is de huurverkoper verplicht zijn medewerking te verlenen aan het tot stand komen van een notariële akte tot levering, welke zal worden verleden voor Feijen & De Vries Notarissen te Heerde, en de inschrijving daarvan in de openbare registers, bedoeld in artikel 3:16 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

**Artikel 7 – Kosten en belasting**

a. De kosten van de bovenvermeld taxatierapport met de beschrijving en beoordeling, zijn voor rekening van de huurverkoper.
b. Alle overige kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariële kosten, de overdrachtsbelasting en het kadastraal tarief, zijn voor rekening van de huurkoper.

**Artikel 8 – Betaling**

a. Alle betalingen door de huurkoper zullen geschieden op een door de huurverkoper aan de huurkoper nader op te geven bankrekening.
b. Betaling van het door de huurkoper reeds aan de notaris betaalde gedeelte van de huurkoopprijs aan de huurverkoper zal eerst plaatsvinden zodra de notaris is gebleken dat de inschrijving van deze akte is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van deze akte niet bekend waren. De huurverkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.
c. De huurkoper heeft het recht zich te allen tijde geheel of gedeeltelijk van zijn verplichtingen uit de huurkoopovereenkomst te bevrijden met toepassing van de regels van artikel 7:127 BW.

**Artikel 9 – Feitelijke levering, staat van het verkochte**

a. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de huurkoper zal op de datum van ondertekening van deze overeenkomst plaatsvinden in de staat waarin het zich op dat moment bevindt. De huurkoper aanvaardt het gekochte in gebruik en genot in de onderhoudstoestand overeenkomstig de beschrijving en beoordeling in het voormelde taxatierapport.
b. De huurkoper is voornemens de gekochte onroerende zaak te gebruiken als scoutingterrein. De onroerende zaak zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. De huurverkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door de huurkoper als bovenbedoeld in de weg staan. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan huurkoper kenbare gebreken staat de huurverkoper niet in.

**Artikel 10 – Verplichtingen huurkoper**

a. De huurkoper is verplicht het perceel voor zijn rekening in goede staat te onderhouden en het overigens te laten in de toestand, waarin hij het heeft aanvaard. Noodzakelijke herstellingen vallen onder het in goede staat onderhouden. Verandering van de inrichting van het gekochte zullen slechts met tevoren verkregen schriftelijke goedkeuring van de huurverkoper mogen geschieden en dan geheel voor rekening van de huurkoper.

b. Het is de huurkoper toegestaan om het gekochte geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven, zij het dat hiervan een mededeling geldt voor de huurkoper aan de grondeigenaar. Het betreft hier alleen niet-commerciële activiteiten.

c. Het is de huurkoper toegestaan een vaste kampvuurkuil op het terrein te hebben en te houden. Voor het geval deze kuil naar een ander terreingedeelte moet worden — verplaatst dient hiertoe vooraf overleg te worden gepleegd en overeenstemming te zijn bereikt met de beheerder van gemeentebossen of diens vervanger.

d. Het is toegestaan dat in tenten op het terrein voor eigen gebruik wordt overnacht mits dit scoutingactiviteiten betreft. Bij ingebruikgeving aan andere scoutinggroepen is dit slechts toegestaan indien dit vooraf wordt gemeld aan huurverkoper.

**Artikel 11 – Rechten en lasten**

a. De onroerende zaak zal in huurkoop worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

b. De huurverkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.

c. De onroerende zaak is niet belast met landinrichtingsrente.

d. Op de onroerende zaak rusten blijkens de basisregistratie Kadaster en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.

e. Blijkens het gemeentelijke beperkingenregister rusten er geen voorkeursrechten ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op de onroerende zaak.

f. De huurkoper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende alsmede de hiervoor genoemde lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de huurkoper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

**Artikel 12 – Overdracht aanspraken**

Alle aanspraken die de huurverkoper ten aanzien van de onroerende zaken kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemers(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of terzake van aan het verkochte toegebrachte schade, gaan over op de huurkoper op de voet van artikel 6:251 BW en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de huurkoper. De huurverkoper is niet tot vrijwaring verplicht. De huurverkoper verplicht zich de hem bekende gegevens (zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke) terzake aan de huurkoper te verstrekken en machtigt de huurkoper hierbij, voorzover nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de huurkoper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen. De huurkoper is verplicht al deze aanspraken op gelijke wijze als hiervoor vermeld aan de huurverkoper terug over te dragen indien deze overeenkomst wordt ontbonden.

**Artikel 13 - Oppervlakte**

Indien de werkelijke oppervlakte van de onroerende zaak afwijkt van de kadastrale oppervlakte geeft dat aan geen van partijen het recht de koop te ontbinden of vermeerdering of vermindering van de prijs te vragen.

De huurverkoper staan echter in voor de juistheid van de ter plaatse gebleken of door hen aangewezen grenzen en is ter zake daarvan schadeplichtig.

**Artikel 14 – Overdracht zakelijke lasten**
De eigenaarslasten met betrekking tot het verkochte komen vanaf  datum ondertekening van deze overeenkomst en laste van de huurkoper.

**Artikel 15 – Garantieverklaring van huurverkoper**
a. De huurverkoper verklaart en garandeert, onverminderd het hiervoor sub 5 en 6 bepaalde, het volgende:
1 de huurverkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2 de huurverkoper is niet bekend met beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming en evenmin met feiten die er op wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het blijkens het hiervoor sub 5.b beoogde gebruik door de huurkoper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
    - de huurverkoper heeft zelf geen verontreiniging als bovenbedoeld veroorzaakt gedurende de periode dat hij het verkochte in eigendom of gebruik had;
3 het is de huurverkoper niet bekend dat in de bodem tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks, aanwezig zijn;
4 het is de huurverkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbest of asbesthoudende materialen bevinden;
5 indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur/huurkoop wordt overgedragen, zal het verkochte ten tijde van de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en niet door de overheid gevorderd;
6 aan de huurverkoper zijn van overheidswege geen veranderingen of voorzieningen betreffende de onroerende zaak voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd of door dan wel in opdracht van de overheid zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald; evenmin zijn ten aanzien van het verkochte tot op heden van overheidswege handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld;

7 de onroerende zaak is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
8 aan de huurverkoper is niet bekend dat de onroerende zaak is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a lid 1 of 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a lid 1 of 2 in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
9 ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten dan wel nog niet nagekomen verplichtingen uit hoofde van subsidieverlening;
10 op het verkochte rust geen retentierecht en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte;
11 het verkochte is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool;
12 het verkochte heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg;
13 aan de huurverkoper zijn geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend;
14 aan de huurverkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend;
15 het recht van de huurverkoper op de onroerende zaak is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling;
16 met betrekking tot het verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens werden begrepen arbitrage en bindend advies;
17 de huurkoper kan niet aangesproken worden voor niet door de verkoper opgegeven waarborgsommen.

b. Deze garantiebepalingen van de huurverkoper hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor de huurkoper ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen ten aanzien van bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.
c. De huurverkoper sluit jegens de huurkoper iedere verdere aansprakelijkheid uit ter zake van de gevolgen van bodemverontreiniging met uitzondering van die bedoeld sub a.2 en 3 van deze bepaling, welke uitsluiting door de huurkoper wordt aanvaard, zulks onverlet eventuele aanspraken van en jegens derden.

**Artikel 16 – Informatieplicht verkoper/onderzoeksplicht koper**

De huurverkoper staat er voor in aan de huurkoper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de koper behoort te worden gebracht. De huurkoper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

**Artikel 17 – Risico-overgang, beschadiging**

a. Het verkochte is vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst n alle opzichten voor risico van de huurkoper. Zulks geldt onverkort indien de huurkoper in verzuim is, onverminderd de schadevergoedingsverplichting op grond van het hierna sub c bepaalde. Tot dat moment is de huurverkoper verplicht het verkochte ten genoegen van de huurkoper naar herbouwwaarde (onroerende zaak) casu quo nieuwwaarde (roerende zaken) verzekerd te houden.
b. De huurkoper is, niettegenstaande eventuele waardevermindering, beschadiging of tenietgaan, door welke oorzaak ook, verplicht tot onverkorte nakoming van alle voor hem uit deze overeenkomst en de wet voortvloeiende verplichtingen.

**Artikel 18 – Ingebrekestelling, verzuim/ontbinding en boete**

a. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van acht dagen schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
b. Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor sub 1a gemelde datum van levering, te vergoeden en kan deze nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst door de rechter ontbinden. Ingeval een boete verschuldigd wordt als hierna sub c bedoeld wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.
c. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij, onverminderd het hiervoor sub b bepaalde, ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren naast en onverminderd diens recht op nakoming. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale resterende huurkoopprijs.
d. Wordt de huurkoop ontbonden, dan heeft de huurkoper recht op terugbetaling van de door hem in mindering van de huurkoopsom betaalde aflossingen, onverminderd zijn gehoudenheid tot vergoeding van de door de huurverkoper geleden schade, deze schade bestaat in ieder geval uit het bedrag welke huurverkoper zou hebben ontvangen indien de erfpachtovereenkomst was voortgezet; de huurverkoper zal de vergoeding van deze schade verrekenen met deze terug te betalen aflossingen.

**Artikel 19 – Vrijwillige ontbinding**
Bij vrijwillige tussentijdse ontbinding van deze huurkoopovereenkomst zullen partijen in der minne regelen de onderlinge verrekening van de door de huurkoper gedane aflossing(en) op de huurkoopsom, met dien verstande dat de huurkoper alle door hem betaalde aflossingstermijnen zal terugontvangen, evenwel zonder het bedrag welke huurverkoper zou hebben ontvangen indien de erfpachtovereenkomst was voortgezet. Op bedoelde terug te betalen aflossingstermijnen is ook verrekening mogelijk door de huurverkoper met tegenvorderingen welke hij alsdan op de huurkoper heeft.
De huurkoper zal dit onroerend goed leveren in de juridische situatie, waarin het zich thans bevindt, mitsdien vrij van hypotheken, beslagen, retentierechten van derden, beperkte en zakelijke rechten en vrij van door de huurverkoper aangegane huurovereenkomsten.

**Artikel 20 – Eerste recht van koop**
Indien huurkoper na de eigendomsoverdracht de onroerende zaak wil verkopen, heeft huurverkoper het recht van eerste koop. Huurkoper zal in dat geval de onroerende zaak aanbieden aan huurverkoper. De koopsom zal dan bepaald worden door een onafhankelijke taxateur.

**Artikel 21 – Woonplaatskeuze**
Deze akte zal berusten ten kantore van de hiervoor sub 1 genoemde (eerste) notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

**Artikel 22 – Inschrijving openbare registers**
Deze koop wordt wel ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW.

**Artikel 23 – Woonplaats**
Voor de uitvoering van deze akte in het kader van de Kadasterwet wordt door partijen woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

| | |
|---|---|
| Plaats: Heerde | Plaats: …….. |
| Datum: ……. | Datum: ……. |
| Namens de Gemeente Heerde<br>mr. J.A. Koops-Scheele | namens Stichting Scouting Buys Ballot<br>N. Niesen |