

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Verkoopprocedure 3 kavels kermisexploitanten A1 bedrijvenpark

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 28-03-2023
Notanummer	: 2023-259
Datum	: 28-03-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Walder,
Bijlage(n)	: 20230321 inschrijfformulier kermisexploitanten.pdf,20230321 Model koopovereenkomst Kermisexploitanten.pdf,20230321 Model reserveringsovereenkomst Kermisexploitanten.pdf,20230321 Verkoopprocedure Kermisexploitanten.pdf

### Parafering

<li>22-03-2023: Wethouder</li><li>22-03-2023: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling</li>

### Agendering

\* 27-03-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 23-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

29-03-2023

B & W d.d.: 28-03-2023

### Besluit

1. De verkoopprocedure voor de kavels voor kermisexploitanten vast te stellen en de 3 kavels op de markt te zetten
2. De model reserveringsovereenkomst, model koopovereenkomst en het inschrijfformulier die horen bij deze verkoopprocedure vast te stellen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van vertrouwelijke memo

### Inleiding

Onder de kermisexploitanten bestaat grote behoefte aan extra locaties voor wonen en opslag voor kermis- en soortgelijke attracties. Op A1 Bedrijvenpark Deventer West zijn specifiek voor deze kermisexploitanten 3 koopstandplaatsen/bouwkavels ontwikkeld die nu beschikbaar zijn voor openbare verkoop. De standplaatsen worden zonder woonwag en zonder opslagh als bouwkavel verkocht.

Kermisexploitanten kunnen inschrijven. De uitgifte vindt plaats via loting. Kermisexploitanten uit Deventer krijgen voorrang bij de loting.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

Woon- werklocaties bieden aan kermisexploitanten.

## **Kader**

- \* Vastgesteld bestemmingsplan Chw A1 bedrijvenpark 2020 (vastgesteld 2020-09-23)
- \* Vastgestelde grondexploitatie 2022 en zomeraactualisatie 2022
- \* Nota grondbeleid en grondprijzenbrief 2022

## **Betrokken partijen en participatie**

Er is overleg geweest met de Nationale Bond van Kermisbedrijfhouders BOVAK. In het voortraject is gesproken met een aantal kermisexploitanten die al jaren opzoek zijn naar dergelijke plekken. Parkmanagement is op de hoogte van de wijze van uitgifte.

## **Argumenten voor en tegen**

Argumenten voor

- \* Onder de kermisexploitanten bestaat grote behoefte aan extra locaties voor wonen en opslag voor kermis- en soortgelijke attracties.
- \* Het voorrang geven aan Deventer kermisexploitanten bij de loting zorgt er voor dat de druk op deze huisvesting iets vermindert. Gelijktijdig blijft er een aanzienlijke huisvesting behoefte voor deze doelgroep.
- \* Deze manier van uitgifte wordt de kavel openbaar aangeboden (didam-arrest)

Argumenten tegen

- \* Er is geen uniform uitgifte beleid voor kavels voor kermisexploitanten. Vanuit het A1 bedrijventerrein is hier geen ervaring mee.
- \* Het voorrang geven aan Deventer kermisexploitanten bij de loting ligt gevoelig. Mogelijk dat kermisexploitanten van buiten Deventer dit juridisch willen aanvechten.
- \* Er zijn een aantal families die al jaren lobbyen bij de gemeente voor kavels voor kermisexploitanten. Door de kavels niet een-op-een aan hun te gunnen is het mogelijk dat zij geen kavel krijgen.

## **Financiële consequenties en dekking**

De uitgifte van de kavels is conform de vastgestelde grondexploitatie. De kavelprijzen zijn gebaseerd op de grondprijzenbrief 2023.

## **Openbaarmaking en communicatie**

- \* persbericht
- \* Social media
- \* Publicatie op de website [www.deventerverkoopt.nl](http://www.deventerverkoopt.nl)
- \* Publicatie op de website [www.a1bedrijvenparkdeventer.nl](http://www.a1bedrijvenparkdeventer.nl)

## **Aanpak en uitvoering**

STAPPEN

PLANNING

Publicatie en mogelijkheid tot inschrijving

Van 31-3-2023 tot en met 21-4-2023 uiterlijk 18.00 uur

Beoordeling inschrijvingen

24-4-2023 tot en met 5-5-2023

Loting

8-5-2023

Bekendmaking resultaat loting aan inchrijvers

zo spoedig mogelijk

Ondertekening reservering

binnen 3 weken na toewijzing

Indienen Bibob-vragenformulier met bijlagen

Binnen 3 weken na toewijzing

Reserveringstermijn en Bibob onderzoek

Uiterlijk 6 maanden

Ondertekenen koopovereenkomst

Binnen 4 weken na toezending

Definitieve gunning /verkoopbesluit (na afronding Bibob-onderzoek)

Na afronding van het Bibob-onderzoek zal het bevoegde bestuursorgaan een besluit nemen over de definitieve toewijzing

Eigendomsoverdracht en betaling overeengekomen koopsom

Binnen 4 weken na datum verkoopbesluit

## Verkoopprocedure

### Standplaats/Bouwkavel voor wonen en opslag voor Kermisexploitanten Nabij A1 bedrijvenpark Deventer West

#### Inleiding

Binnen de gemeente Deventer zijn veel bedrijven gevestigd, waaronder ook kermisexploitanten. Onder de kermisexploitanten bestaat grote behoefte aan extra locaties voor wonen en opslag voor kermis- en soortgelijke attracties. In de nabijheid van A1 Bedrijvenpark Deventer West zijn specifiek voor deze kermisexploitanten 3 koopstandplaatsen/bouwkavels ontwikkeld die nu beschikbaar zijn voor openbare verkoop. De standplaatsen worden zonder woonwagen en zonder opslaghal als bouwkavel verkocht.

In dit document vindt u alle informatie over de randvoorwaarden voor inschrijving voor deze bouwkavels en het vervolg. Via [www.deventerverkoopt.nl](http://www.deventerverkoopt.nl) kunt u alle beschikbare informatie over de verkoop downloaden en lezen.

Bij deze uitgifte is geen sprake van een formele aanbesteding. Het definitieve besluit om tot toewijzing van de bouwkavels over te gaan, wordt uiteindelijk genomen door het College van Burgemeester en Wethouders.

#### Woonvisie

In de woonvisie 2018 gemeente Deventer is bepaald dat de gemeente kermisexploitanten in Deventer de mogelijkheid wil bieden te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit. De bouwkavels worden alleen aangeboden aan kermisexploitanten omdat het wonen in deze in Deventer schaarse woonvorm een essentieel onderdeel is van hun identiteit. Om deze reden zijn deze 3 bouwkavels speciaal voor kermisexploitanten ontwikkeld.

#### Procedure

De inschrijving, selectie, toewijzing en verkoop van deze bouwkavels vindt plaats op basis van deze verkoopprocedure en de daarbij behorende verkoopinformatie, waaronder de reserveringsovereenkomst en de modelkoopovereenkomst.

Eerst zal worden getoetst of de inschrijving voldoet aan alle inschrijfvoorwaarden. Toewijzing van de kavels vindt vervolgens plaats door middel van loting. Inschrijvers die binding hebben met Deventer (aantoonbaar voor een langere periode (ca. 10 jaar) in Deventer wonen of gewoond hebben) krijgen voorrang bij de loting.

Voldoet de inschrijving niet aan alle inschrijfvoorwaarden dan is de inschrijving niet ontvankelijk en doet de inschrijving niet mee in de verdere procedure.

De gemeente heeft het recht de voorwaarden waaronder deze verkoop plaatsvindt tussentijds en/of naderhand te wijzigen, af te zien van de toewijzing of de verkoopprocedure te beëindigen, als dit gelet op het proces noodzakelijk blijkt, zonder dat er een beroep gedaan kan worden op enige schadevergoeding. Voor het deelnemen van deze verkoopprocedure krijgen de inschrijvers geen vergoeding.

#### Ligging / Oppervlakte / Koopprijs

De bouwkavels zullen zijn gelegen aan de Kruklandsweg ten zuiden van A1 Bedrijvenpark Deventer. Dit is nabij de toekomstige ontsluitingsweg van het westelijk deel van A1 Bedrijvenpark Deventer. De bouwkavels worden aangeboden voor een vaste prijs exclusief btw en kosten koper. De oppervlakte en de prijzen exclusief en inclusief btw zijn als volgt:

Kavelnummer:	oppervlakte ca. m2:	Kavelprijs 2023 exclusief btw:	Kavelprijs 2023 exclusief btw:
kavel 20	967	€ 159.555,-	€ 193.061,55
kavel 21	965	€ 159.225,-	€ 192.662,25
kavel 22	965	€ 159.225,-	€ 192.662,25

### **Financiering**

Behalve de kosten voor aankoop van de grond dient rekening gehouden te worden met alle bijkomende kosten die horen bij het plaatsen / bouwen van een woonwagen en een opslaghal. Denk daarbij aan;

- Financieringskosten zoals hypotheekkosten, notariskosten, overbruggingskosten, rente
- Reserveringsvergoeding, legeskosten voor de omgevingsvergunning
- Advieskosten voor o.a. procesbegeleiding, architect, constructeur, installatieadviseur, bouwkostendeskundige etc.
- Bouwkosten zoals aanneemsom, kosten nutsaansluitingen, sonderingskosten, tuinrichting etc.

Alvorens zich in te schrijven dient de inschrijver eerst zijn financiële mogelijkheden voor de aankoop van de bouwkaavel en aankoop/plaatsing/bouw van een woonwagen en een opslaghal te onderzoeken bij de daartoe erkende financiële instellingen. In de te sluiten koopovereenkomst is geen ontbindende voorwaarde voor financieringsmogelijkheid opgenomen.

Door ondertekening van het inschrijfformulier verklaart u dat de financieringsmogelijkheden (van de kavel en de bijkomende kosten) voldoende zijn onderzocht, alsmede dat u in staat bent de koop van de kavel en bijkomende kosten te financieren.

### **Bodemrapport**

In opdracht van de Gemeente Deventer zal een verkennend bodemonderzoek op de locatie worden uitgevoerd. Het bodemrapport kan door de inschrijver gebruikt worden bij de aanvraag omgevingsvergunning.

### **Bestemmingsplan, omgevingsvergunning en Ecologische werkprotocol**

De bouwkaavel/standplaats ligt binnen het bestemmingsplan "Chw A1 Bedrijvenpark 2020" en heeft hierin de bestemming "Woonwagenstandplaats en opslag van kermisattracties en soortgelijke attracties". Koper moet zelf zorgen voor de benodigde omgevingsvergunning. In de te sluiten koopovereenkomst is een bepaling opgenomen waarin wordt bepaald dat de koper binnen een 6 maanden na eigendomsoverdracht van de bouwkaavel een onherroepelijke aanvraag om omgevingsvergunning moet indienen. Daarnaast moet het "Ecologisch werkprotocol Bedrijvenpark A1, Deventer" toegepast worden.

### **Nutsvoorzieningen**

Verkoop zal plaatsvinden in de staat waarin de bouwkaavel zich op het moment van eigendomsoverdracht bevindt. Koper dient zelf een aansluiting aan te vragen voor elektriciteit en water. Hoofdleidingen en aansluitingen voor water en elektriciteit worden gerealiseerd nadat een aansluiting is aangevraagd door koper en water /elektriciteit afgenomen wordt. De netbeheerders zijn hiervoor verantwoordelijk en de kosten zijn voor de koper/aanvrager.

Koper moet er rekening mee houden dat vanwege de huidige wetgeving aansluiting op gas niet mogelijk is.

Vanwege opstopping / congestie op het landelijke hoogspanning elektriciteitsnetwerk, moet koper er rekening mee houden dat de netbeheerders de levering van elektriciteit niet altijd (op korte termijn) kunnen garanderen.

Indien een grootverbruikersaansluiting voor elektriciteit nodig is dient er rekening mee gehouden te worden dat, vanwege de opstopping / congestie op het landelijke hoogspanning elektriciteitsnetwerk, een dergelijke aansluiting wel aangevraagd kan worden, maar dat de daadwerkelijke levering van stroom mogelijk pas in 2027-2029 door Tennet en Liander kan worden gerealiseerd. Hiervoor komt de aanvrager op een wachtlijst te staan. In de tussentijd zal voor hogere vermogens op andere manieren dan via het centrale elektriciteitsnetwerk (tijdelijke) oplossingen gevonden moeten worden, totdat de congestie bij Tennet en bij Liander is opgelost.

### **Zelfbewoningsplicht en verbod op doorverkoop**

In de te sluiten koopovereenkomst heeft de gemeente een zelfbewoningsplicht en een verbod op doorverkoop gedurende 5 jaar opgenomen. Na deze periode van 5 jaar moet toestemming worden gevraagd aan de gemeente voor doorverkoop. Dit houdt in dat inschrijver zelf moet gaan wonen op de kavel en de te bouwen opslaghal voor de eigen bedrijfsvoering moet gebruiken. De kavel kan dus niet zomaar worden doorverkocht. Ditzelfde geldt voor verhuur, in erfpacht geven en het vestigen van zakelijke gebruiksrechten op de kavel. Op deze manier wordt toegezien op het langdurig bewoond blijven van de kavels door de beoogde doelgroep kermisexploitanten. Zie voor meer bepalingen “de modelkoopovereenkomst”.

### **Inschrijfperiode**

De inschrijfperiode is opengesteld vanaf **31 maart 2023 tot en met uiterlijk 21 april 2023 tot uiterlijk 18.00 uur**.

Na sluiting van de inschrijfperiode is inschrijving niet meer mogelijk.

### **Wie kan inschrijven?**

- Alleen inschrijvers die voldoen aan en instemmen met de voorwaarden en verkoopprocedure kunnen zich inschrijven. Door in te schrijven geeft de inschrijver aan akkoord te gaan en in te stemmen met de gestelde voorwaarden en de wijze waarop de verkoopprocedure en de toewijzing van de kavels plaatsvindt.
- Uitsluitend natuurlijke personen die ten doel hebben de kavel zelf te bewonen en de te bouwen opslaghal voor eigen bedrijfsvoering te gebruiken kunnen zich inschrijven.
- Inschrijving is alleen mogelijk indien inschrijver 18 jaar of ouder is.
- Inschrijven is alleen mogelijk als u aantoonbaar kermisexploitant bent.
- U kunt zich slechts eenmaal inschrijven. Per huishouden, per persoon, per echtpaar of per samenlevingsverband kan maximaal één inschrijfformulier worden ingediend. Inschrijvers die voornemens zijn een gezamenlijke huishouding te voeren, worden als één inschrijver gezien en kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven. Inschrijvers die op het moment van inschrijving nog op verschillende adressen wonen, maar samen in de op de kavel te plaatsen / bouwen woonwagons willen gaan wonen en de te bouwen opslaghal voor eigen bedrijfsvoering willen gebruiken, mogen gezamenlijk dus slechts één inschrijfformulier indienen.

De gemeente Deventer behoudt zich het recht voor een inschrijving ongeldig te verklaren, indien niet aan het vorenstaande of niet aan de inschrijfvoorwaarden wordt voldaan. Tegen de afwijzing van de inschrijving kan geen bezwaar worden gemaakt.

Makelaars, projectontwikkelaars en/of andere rechtspersonen worden uitgesloten van deelname.

### **Onder kermisexploitant wordt verstaan:**

- Een ondernemer die minimaal 6 maanden als zodanig staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel;
- Behorende tot de reizende beroepsbevolking exploiteert hij/zij één of meerdere attracties/kramen waarmee kermissen/festivals/evenementen worden bezocht in binnen- en buitenland;
- Een kermisondernemer genereert meer dan 70% van zijn/haar jaaromzet uit het exploiteren van kermisattracties en/of is aantoonbaar jaarlijks meer van 140 dagen werkzaam in het kermisbedrijf of;
- Diens (18+) kind(eren) is/zijn aantoonbaar onderdeel van het kermisbedrijf (v.o.f) of zijn aantoonbaar jaarlijks meer dan 140 dagen werkzaam in het kermisbedrijf.

Met een recent uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel, de door u afgelegde route tijdens het kermisseizoen 2019 of 2021 en 2022, gemeentelijke gunningen, jaarrekeningen en eventueel IB-aangiften en kunt u aantonen aan deze omschrijving te voldoen.

### **Kavelvoorkeur**

Er worden drie kavels tegelijk aangeboden. U kunt op het inschrijfformulier de volgorde van uw voorkeur aangeven indien u dat wenst. De op het inschrijfformulier aangegeven voorkeursvolgorde is bindend en onherroepelijk. De voorkeur kan achteraf niet worden gewijzigd. Er kan maar één kavel toegewezen worden.

### **Wet Bibob**

De gemeente behoudt zich het recht voor om inschrijvers te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de wet Bibob. De wet Bibob moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken.

Bij het in reservering nemen van de kavel dient de kandidaat-koper het naar waarheid ingevulde en ondertekende bibob-vragenformulier in, met de daarbij behorende bijlagen.

Het Bibob-onderzoek zal worden uitgevoerd gedurende de reserveringsperiode.

### **Inschrijfvoorwaarden**

Inschrijving is alleen mogelijk door middel van het daarvoor bestemde inschrijfformulier. Dit formulier is te downloaden op [www.deventerverkoopt.nl](http://www.deventerverkoopt.nl). Andere wijze van inschrijving is niet mogelijk.

### **Het inschrijfformulier is alleen geldig als:**

- Alle gevraagde gegevens zijn ingevuld, alle vragen zijn beantwoord, het formulier (door alle betrokkenen) is ondertekend en de gevraagde bijlagen zijn bijgevoegd, te weten:
  - Een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier.
  - Kopie geldig ID-bewijs (voorzijde en achterzijde).

Ingeval inschrijver een eigen kermisbedrijf voert:

- Bewijsstukken waaruit blijkt dat inschrijver minimaal gedurende 6 maanden kermisexploitant is, waaronder:
  - Een recent KvK uittreksel (niet ouder dan 6 weken);
  - Een overzicht van de door inschrijver afgelegde route tijdens het kermisseizoen 2019 of 2021 en 2022;
  - Gemeentelijke gunningen 2019 of 2021 en 2022;
  - Jaarrekeningen 2019 of 2021 en 2022.

Ingeval van inschrijving door (18+) kind(eren) die aantoonbaar onderdeel is /zijn van het kermisbedrijf (v.o.f) van hun ouder(s):

- Bewijsstukken waaruit blijkt dat inschrijver minimaal gedurende 6 maanden onderdeel uitmaakt van het kermisbedrijf van ouder(s) waaronder:
  - Een recent KvK uittreksel van het bedrijf van ouder(s) waar inschrijver onderdeel van is (niet ouder dan 6 weken)
  - Een overzicht van de door inschrijver afgelegde route tijdens het kermisseizoen 2019 of 2021 en 2022
  - Gemeentelijke gunningen 2019 of 2021 en 2022 van het bedrijf van ouder(s) waar inschrijver onderdeel van is;
  - Jaarrekeningen 2019 of 2021 en 2022 van het bedrijf van ouder(s) waar inschrijver onderdeel van is;
  - IB-aangifte 2019 of 2021 en 2022.

- De inschrijving uiterlijk **op 21 april 2023 18.00 uur** is aangeleverd uitsluitend via e-mailadres [kermisstandplaatsa1@deventer.nl](mailto:kermisstandplaatsa1@deventer.nl)

Alle gevraagde stukken die voor of na de inschrijfperiode of op een andere wijze worden ingediend, zijn niet ontvankelijk en doen niet mee met de procedure.

### **Loting**

Toewijzing van de kavels vindt plaats door middel van loting.

Inschrijvers met een binding met Deventer krijgen voorrang bij de loting.

De loting wordt uitgevoerd door een notaris of door een vertegenwoordiger van de gemeente Deventer.

Onder toewijzing door middel van loting wordt verstaan: het reserveren van de kavel.

De gemeente zal aan de inschrijvers die een kavel toegewezen krijgen (de kandidaat-koper) een reserveringsovereenkomst, het formulier "Eenmalige machtiging inning reserveringsvergoeding" en het Bibob-vragenformulier toesturen.

Er wordt een reservelijst bijgehouden voor inschrijvers die geen kavel toegewezen hebben gekregen. Alle inschrijvers worden door de gemeente geïnformeerd over hun plek op deze reservelijst.

Indien de bouwkavel/standplaats niet aan de inschrijver aan wie de kavel na de loting is toegewezen wordt verkocht om wat voor reden dan ook, dan zal de gemeente deze aanbieden aan de inschrijver die als eerste op de reservelijst staat, enzovoort.

De reservelijst komt te vervallen als alle kavels zijn verkocht of na verloop van twee jaren.

### **Kavelreservering en reserveringsvergoeding**

De reserveringstermijn is zes maanden.

Voor het reserveren van de kavel is een reserveringsvergoeding van € 750,- inclusief btw verschuldigd.

De kandidaat-koper moet binnen drie weken na de loting de ondertekende reserveringsovereenkomst, het ondertekende formulier "Eenmalige machtiging inning reserveringsvergoeding" en het naar waarheid ingevulde en ondertekende Bibob-vragenformulier met de gevraagde bijlagen toe sturen aan de gemeente, anders vervalt het recht op de kavel.

Met het ondertekende formulier "Eenmalige machtiging inning reserveringsvergoeding" geeft u de gemeente toestemming om eenmalig de reserveringsvergoeding (€ 750,- inclusief btw) van uw rekening af te schrijven.

Als uw reservering wordt omgezet in koop, wordt de reserveringsvergoeding exclusief btw bij de eigendomsoverdracht bij de notaris afgetrokken van de kavelprijs.

Binnen de reserveringstermijn moet de kandidaat-koper te kennen geven of tot aankoop van de kavel wordt overgegaan. Als de kandidaat-koper gedurende de reserveringsperiode afziet van de aankoop van de kavel, bestaat er geen recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding.

### **Vooroverleg en aanvraag omgevingsvergunning**

Vanuit de gemeente wordt direct bij de toewijzing van de kavel een contactpersoon (klantadviseur) aangesteld waarbij de kandidaat-koper terecht kan voor vragen over de voortgang van het vergunningsproces.

Ter voorbereiding van uw vergunningaanvraag dient u een aanvraag in voor een vooroverleg via [www.deventer.nl/vooroverleg](http://www.deventer.nl/vooroverleg).

Team Ondernemen en Vergunningen kijkt dan welke vergunning(en) u nodig heeft en of uw aanvraag kans van slagen heeft. Eventueel kunt u het plan nog iets aanpassen.

Het resultaat van het vooroverleg is een 'principe-uitspraak', een voorlopig oordeel. U kunt er geen rechten aan ontleen.



### **Koopovereenkomst**

Nadat de kandidaat-koper te kennen heeft gegeven tot aankoop van de kavel over te gaan, wordt de koopovereenkomst ter ondertekening toegestuurd. Binnen één maand moet deze overeenkomst ondertekend en teruggestuurd worden.

De gemeente gaat pas over tot verkoop als het Bibob-onderzoek is afgerond en er geen bezwaren zijn om de transactie aan te gaan. In geval van een negatieve uitslag vervalt het recht op aankoop van de kavel. Er bestaat dan geen recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding. De koopovereenkomst komt pas tot stand als en nadat het daarvoor bevoegde bestuursorgaan het verkoopbesluit heeft genomen. De kandidaat-koper ontvangt een afschrift van dit besluit samen met de door de gemeente medeondertekende koopovereenkomst. Eigendomsoverdracht van de kavel en betaling van de koopsom dient binnen 4 weken na de datum van het verkoopbesluit plaats te vinden bij de notaris.

### **Overige mededelingen**

- De verkoop betreft geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht. Derhalve is de aanbestedingswet niet van toepassing.
- Gemeente Deventer houdt te allen tijde het recht om niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken of te herstarten.
- Een verkregen recht op een standplaats/bouwkavel is strikt persoonlijk en is niet vatbaar voor ruil of overdracht.
- Vanaf het moment dat de nieuwe Omgevingswet van toepassing is gelden de in de Omgevingswet geldende bepalingen.
- Als de kavels twee jaar na de eerste uitgifte nog niet zijn verkocht en in eigendom overgedragen aan de geselecteerde kandidaten, behoudt de gemeente zich het recht voor van het hiervoor benoemde af te wijken en de uitgifte op een andere wijze te laten plaatsvinden.
- Voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst dient financiering voor de aankoop rond te zijn. Er wordt in de koopovereenkomst geen voorbehoud voor financiering opgenomen.

### **Disclaimer**

Hoewel alle informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een inschrijving. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt en het bevoegde bestuursorgaan daartoe heeft besloten. Het doen van een inschrijving houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of uitgifte voor, zonder opgaaf van redenen.

<b>STAPPEN</b>	<b>PLANNING</b>
Publicatie en mogelijkheid tot inschrijving	Van 31-3-2023 tot en met 21-4-2023 uiterlijk 18.00 uur
Beoordeling inschrijvingen	24-4-2023 tot en met 5-5-2023
Loting	8-5-2023
Bekendmaking resultaat loting aan inschrijvers	Zo spoedig mogelijk
Ondertekening reservering	Binnen 3 weken na toewijzing
Indienen Bibob-vragenformulier met bijlagen	Binnen 3 weken na toewijzing
Reserveringstermijn en Bibob onderzoek	Uiterlijk 6 maanden
Ondertekenen koopovereenkomst	Binnen 4 weken na toezending
Definitieve toewijzing /verkoopbesluit (na afronding Bibob-onderzoek)	Na afronding van het Bibob-onderzoek zal het bevoegde bestuursorgaan een besluit nemen over de definitieve toewijzing
Eigendomsoverdracht en betaling overeengekomen koopsom	Binnen 4 weken na datum verkoopbesluit

## Inschrijfformulier

### Standplaats/ Bouwkavel voor wonen en opslag voor kermisexploitanten Nabij A1 Bedrijvenpark Deventer West

Dit volledig ingevulde en ondertekende formulier kunt u vanaf **31 maart 2023 tot en met 21 april 2023 tot uiterlijk 18.00 uur** uitsluitend via email sturen naar [kermisstandplaatsa1@deventer.nl](mailto:kermisstandplaatsa1@deventer.nl).

Inschrijver verklaart door het ondertekenen van dit formulier:

- Kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met alle voorwaarden en procedures met betrekking tot de inschrijving, loting, reservering, verkoop en integriteitsscreening op grond van de wet Bibob. Alle voorwaarden en formulieren zijn te downloaden via de website [www.deventerverkoopt.nl](http://www.deventerverkoopt.nl);
- De financieringsmogelijkheden (kavel, de bouwkosten, inrichting van het perceel en bijkomende kosten) voldoende te hebben onderzocht;
- De hier ingevulde persoonsgegevens zullen uitsluitend gebruikt worden om de benodigde werkzaamheden voor de verkoop van de kavels te verrichten. Als de gegevens niet (meer) noodzakelijk zijn zal de gemeente deze verwijderen. Voor meer informatie over hoe de gemeente met persoonsgegevens omgaat, zie: [Privacyverklaring gemeente Deventer | Gemeente Deventer](#).

#### Gegevens inschrijver(s):

Ondergetekende(n)	Inschrijver	Partner
Voorletters + Naam		
Adres		
Postcode + Woonplaats		
Geboortedatum:		
Telefoonnummer(s)		
E-mailadres		
KvK nummer		
Datum en  Handtekening		

Dit ingevulde en ondertekende formulier stuurt u samen met de gevraagde bijlagen uitsluitend via e-mail naar [kermisstandplaatsa1@deventer.nl](mailto:kermisstandplaatsa1@deventer.nl)

Het insturen van een foto van het ingevulde document is niet toegestaan.

**Het inschrijfformulier is alleen geldig als:**

- Alle gevraagde gegevens zijn ingevuld, alle vragen zijn beantwoord, het formulier (door alle betrokkenen) is ondertekend en de gevraagde bijlagen zijn bijgevoegd. U kunt de bijgevoegde bijlagen hieronder aanvinken.
  - Een (volledig) en ondertekend inschrijfformulier.
  - Kopie geldig ID-bewijs (voorzijde en achterzijde).

Ingeval inschrijver een eigen kermisbedrijf voert:

- Bewijsstukken waaruit blijkt dat inschrijver minimaal gedurende 6 maanden kermisexploitant is, waaronder:
  - Een recent KvK uittreksel (niet ouder dan 6 weken);
  - Een overzicht van de door inschrijver afgelegde route tijdens het kermisseizoen 2019 of 2021 en 2022;
  - Gemeentelijke gunningen 2019 of 2021 en 2022;
  - Jaarrekeningen 2019 of 2021 en 2022.

Ingeval van inschrijving door (18+) kind(eren) die aantoonbaar onderdeel is /zijn van het kermisbedrijf (v.o.f) van hun ouder(s):

- Bewijsstukken waaruit blijkt dat inschrijver minimaal gedurende 6 maanden onderdeel uitmaakt van het kermisbedrijf van ouder(s) waaronder:
  - Een recent KvK uittreksel van het bedrijf van ouder(s) waar inschrijver onderdeel van is (niet ouder dan 6 weken);
  - Een overzicht van de door inschrijver afgelegde route tijdens het kermisseizoen 2019 of 2021 en 2022;
  - Gemeentelijke gunningen 2019 of 2021 en 2022 van het bedrijf van ouder(s) waar inschrijver onderdeel van is;
  - Jaarrekeningen 2019 of 2021 en 2022 van het bedrijf van ouder(s) waar inschrijver onderdeel van is;
  - IB-aangifte 2019 of 2021 en 2022.
- De inschrijving uiterlijk **op 21 april 2023 18.00 uur** is aangeleverd uitsluitend via e-mailadres [kermisstandplaatsa1@deventer.nl](mailto:kermisstandplaatsa1@deventer.nl)

**Kavelvoorkeur**

Er worden drie kavels tegelijk aangeboden. U kunt hieronder de volgorde van uw voorkeur aangeven indien u dat wenst. (s.v.p. aangeven 1, 2 enz.) De aangegeven voorkeursvolgorde is bindend en onherroepelijk. De voorkeur kan achteraf niet worden gewijzigd. Er kan maar één kavel toegewezen worden.

Kavelnummer:	Oppervlakte ca m2:	Kavelprijs 2023 exclusief btw:	Kavelprijs 2023 exclusief btw:	Keuze:
Kavel 20	967	€ 159.555,00	€ 193.061,55	
Kavel 21	965	€ 159.225,00	€ 192.662,25	
Kavel 22	965	€ 159.225,00	€ 192.662,25	

**Kermisactiviteiten**

- Geef hieronder in maximaal 300 woorden een omschrijving van de attracties/kramen die u exploiteert en waarmee kermissen/festivals /evenementen worden bezocht in binnen- en buitenland.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

- Onder welke Sbi code vallen uw bedrijfsactiviteiten? \_\_\_\_\_
- Bent u lid van een Kermisbond? Ja.. / Nee (doorhalen wat niet van toepassing is)
- Zo ja, van welke Kermisbond bent u lid? \_\_\_\_\_
- Wat is uw inschrijvingsnummer bij deze kermisbond? \_\_\_\_\_

**Binding met Deventer**

- Geeft hieronder aan in welke periode(n) en op welk(e) adres(sen) u in de gemeente Deventer woont/heeft gewoond.

Periode	Adres
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

**MODEL KOOPVEREENKOMST BOUWKAVEL/STANDPLAATS  
NABIJ A1 BEDRIJVENPARK DEVENTER WEST**

Zaaknummer @

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,  
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling, ingevolge het besluit van de directeuren van 19 september 2017, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente en/of verkoper,

en

2. @naam kopers  
(volledige naam, adres van **alle** kopers, dus ook echtgeno(o)t(e)/partner; **ook beiden ondertekenen**, tenzij één van beiden eigenaar wordt)  
hierna te noemen de koper,

Sub 1. en 2. hierna ook samen te noemen de partijen;

Nemen in overweging:

- De gemeente heeft via een openbare selectieprocedure bouw kavels/standplaatsen voor kermisexploitanten aangeboden nabij A1 Bedrijvenpark. Deze procedure voldoet aan de objectieve, toetsbare en redelijke criteria zoals geformuleerd door de Hoge Raad op 26 november 2021 in het arrest met het nummer ECLI:NL:2021:1778, in de zaak Didam, waarbij een overheidslichaam bij de verkoop van onroerende zaken gelet op het gelijkheids- en transparantiebeginsel mededingingsruimte moet bieden;
- De bouw kavels zullen zijn gelegen aan de Kruklandsweg ten zuiden van A1 Bedrijvenpark Deventer. Dit is nabij de toekomstige ontsluitingsweg van het westelijk deel van A1 Bedrijvenpark Deventer.
- De koper heeft zich ingeschreven voor een bouw kavel/ standplaats voor kermisexploitanten nabij A1 Bedrijvenpark Deventer voor het plaatsen of bouwen van één woonwagen en één opslaghal voor kermisattracties.
- De koper voldoet aan de selectiecriteria en heeft de bouw kavel toegewezen gekregen.
- Het is koper bekend dat de bouw kavel behouden moet blijven voor de doelgroep kermisexploitanten en dat de standplaats en te bouwen opslaghal onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.
- Ter afscherming van het openbaar gebied is/wordt door de gemeente aan de zij en/of achterkant van de bouw kavel een hekwerk ter hoogte van ca 1,5 meter aangebracht welke eigendom wordt van koper en welke koper in stand dient te houden.
- De partijen willen hierbij tot de verkoop van de bouw kavel overgaan onder de voorwaarden als genoemd in deze overeenkomst.

zijn overeengekomen als volgt:

- I De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente:

een perceel grond (bouwterrein), bouwkwavelnummer @, gelegen aan de Kruklandsweg nabij A1 Bedrijvenpark Deventer, ter grootte van circa @ m<sup>2</sup>, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie @, nummer(s) @, zoals op de aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen geparafeerde situatietekening nr. @ met een @ groene kleur is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor overschrijving in de openbare registers, hierna te noemen het perceel of het verkochte.

- Ter afscherming van het openbaar gebied is/wordt door de gemeente aan de zij en/of achterkant van de bouwkwavel een hekwerk ter hoogte van ca 1,5 meter aangebracht welke eigendom wordt van koper.

II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bedingen:

### Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding

- 1.1. De koopsom bedraagt € @,- (zegge @ Euro), exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting en exclusief kosten koper. De koopsom inclusief btw bedraagt € @,-.

De koopsom is verschuldigd op de datum van eigendomsoverdracht zoals genoemd in artikel 2.1a en dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald.

De door de koper reeds betaalde reserveringsvergoeding (excl btw) geldt als aanbetaling op de koopsom en mag bij de betaling van het bij de levering verschuldigde door de koper in mindering worden gebracht.

- 1.2. Zolang het perceel niet aan de koper in eigendom is overgedragen, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de verschuldigde koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de gemeente rente te vergoeden over de koopsom exclusief omzetbelasting. Deze rente alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting is verschuldigd vanaf de datum dat de koopsom is verschuldigd zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel tot aan de datum van betaling van de koopsom.
- 1.3. De in deze overeenkomst bedoelde rentevergoeding wordt berekend op jaarbasis. Als rentepercentage(s) wordt de wettelijke rente gehanteerd, zoals deze geldt gedurende de periode van uitstel van betaling.

### Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het perceel zal geschieden uiterlijk binnen 4 weken nadat de gemeente het besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer betreffende de verkoop van het perceel aan koper heeft verzonden; de datum van verzending van het besluit is beslissend.

De akte van levering van het perceel wordt gepasseerd ten overstaan van notaris ..... te Deventer of zijn/ haar waarnemer.

- 2.1b. De koper kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de levering heeft plaatsgevonden, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.

- 2.2. Indien het perceel uiterlijk op de datum van levering niet voldoet aan de omschrijving zoals bedoeld in artikel 3 lid 2, behoudt de gemeente zich het recht voor de levering uit te stellen. Gedurende deze periode van uitstel door de gemeente is de koper niet verplicht de in artikel 1 lid 2 bedoelde rente te vergoeden, behoudens het gestelde in lid 4 van dit artikel.
- 2.3. De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.
- 2.4a. De koper kan het perceel alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de koper het perceel vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen tegen betaling van rente zoals bedoeld in artikel 1 lid 2. De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.
- 2.4b. Bij overtreding door koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 10 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 2.5. Vanaf de aflevering is het perceel voor rekening en risico van de koper.

### Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1a. Het perceel zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en dienende erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle dienende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/of voortvloeiend uit de aankomstitel. Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte. Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde -hem onbekende- lasten en beperkingen betreffende het perceel.
- 3.2. Het perceel wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, met dien verstande dat op het moment van levering:
- de hoogte van het perceel is gelegen op circa 0,40 meter beneden de ashoogte van de weg doch het perceel zal hierop vloeiend aansluiten;
  - het perceel tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten zal zijn door een (nood)weg;
  - zich in het perceel tot een diepte van 1 meter beneden de opleveringshoogte van het perceel geen obstakels bevinden;
  - Op de grens met het openbaar gebied aan de zij en/of achterkant van de bouwkegel is/wordt door de gemeente aan de een hekwerk ter hoogte van ca 1,5 meter aangebracht;
  - Hoofdleidingen en aansluitingen voor water en elektriciteit worden gerealiseerd nadat een aansluiting is aangevraagd door koper en water /elektriciteit afgenomen

wordt. De netbeheerders zijn hiervoor verantwoordelijk en de kosten zijn voor de aanvrager.

Koper dient zelf een aansluiting aan te vragen voor elektriciteit en water.

Koper is ermee bekend dat de netbeheerders de levering van elektriciteit niet altijd (op korte termijn) kunnen garanderen.

Koper dient, in verband met de bouwplannen, er zelf voor zorg te dragen dat het perceel over voldoende draagvermogen zal beschikken.

- 3.3a. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, wordt door de gemeente uitgesloten.
- 3.3b. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het perceel, is het volgende bij de koopovereenkomst behorende bodemrapport bekend:
- Verkennend bodemonderzoek @, @, projectnummer: @ d.d. @.

Koper heeft een digitaal exemplaar van dit bodemonderzoeksrapport ontvangen.

De gemeente verklaart dat haar betreffende de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen niets anders bekend is dan in genoemd rapport staat vermeld. De gemeente is niet bekend dat het perceel in verband met verontreiniging niet gebruikt kan worden voor de bestemming die op het perceel rust. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport.

Koper vrijwaart de gemeente voor alle toekomstige aanspraken, bevelen en/of vorderingen van derden betreffende kosten of schade verband houdende met ten tijde van de overdracht reeds aanwezige bodemverontreinigingen of andere milieuschade die niet op grond van onderzoek bekend zijn geworden of die ten tijde van de overdracht niet als zodanig werden aangemerkt.

- 3.3c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van het perceel beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken, onverminderd het gestelde in lid 2 van dit artikel.
- 3.4. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

#### Artikel 4 Kosten van overdracht

- 4.1. Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan de koop en verkoop, en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.



- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het perceel worden geheven, komen vanaf de datum van levering of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper.

#### Artikel 5 Bebouwing/inrichting/gebruik

- 5.1. Koper heeft het perceel gekocht met het oogmerk om één woonwagen te plaatsen of te bouwen en om één opslaghal voor kermisattracties te bouwen, een en ander conform het vigerende bestemmingsplan.
- 5.2. Eventuele overtollige grond uit de bouwputten dient in eerste instantie aan de gemeente zonder verrekening te worden aangeboden ter deponering binnen het betreffende bestemmingsplan op nadere aanwijzing. De gemeente behoeft van dit recht geen gebruik te maken.

De afvoer- en storkosten zijn altijd voor rekening van koper.

- 5.3 Koper verplicht zich:
- 5.3a. Het perceel overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het perceel geldend bestemmingsplan en het geldende exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan te bebouwen;
- 5.3b. Uiterlijk 6 maanden ná de datum waarop de leveringsakte van het perceel is gepasseerd een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen;
- 5.3c. Uiterlijk 6 maanden nadat koper naar aanleiding van de onder b. bedoelde aanvraag een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen een aanvang te maken met de bouw;
- 5.3d. de uitvoering van dat bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen 250 werkbare dagen volledig af te ronden.
- 5.4a. De koper verplicht zich het perceel met woonwagen en de opslaghal voor kermisattracties gedurende de eerste vijf jaar uitsluitend zelf te gebruiken. Het perceel, de woonwagen en de opslaghal voor kermisattracties mogen gedurende deze periode niet aan derden worden verhuurd, doorverkocht, vervreemd met zakelijke gebruiksrechten worden verzwaaard of in erfpacht worden uitgegeven.

Bepalend voor de termijn van vijf jaar is de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

- 5.4b Na het verstrijken van de in artikel 5.4a genoemde periode van vijf jaren is zelfgebruik niet meer van toepassing. Koper verplicht zich schriftelijk toestemming te vragen aan de gemeente, voor het (geheel) aan derden verhuren, doorverkopen, vervreemden, met zakelijke gebruiksrechten verzwaren of in erfpacht uitgeven van het verkochte. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

Het perceel mag niet worden gesplitst omdat de standplaats en de te bouwen opslaghal onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Er wordt voor een gedeeltelijke verhuur, doorverkoop, vervreemding, met zakelijke gebruiksrechten verzwaren of in erfpacht uitgeven van het verkochte geen toestemming of ontheffing verleend.

- 5.4c. Het bepaalde in lid 5.4a is niet van toepassing in geval van schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en

wethouders kan op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.4a.

- 5.4d. Ontheffing en of toestemming, eventueel onder voorwaarden, wordt in ieder geval steeds verleend in geval van:
- faillissement van koper;
  - executoriale verkoop door hypotheekhouder ex. artikel 3:268 BW of door andere schuldeisers ingeval van verkoop op grond van rechtelijke machtiging ex artikel 3:174 BW.
- 5.4e. Verkoop, verhuur, met zakelijke gebruiksrechten verzwaren of in erfpacht geven van het perceel is in alle gevallen dat daarvoor ontheffing en of toestemming wordt gegeven alleen mogelijk aan de doelgroep kermisexploitanten en alleen als het perceel als één geheel wordt verkocht. Standplaats en opslaghal zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.
- 5.5. Koper verplicht zich om het op de grens met het openbaargebied aan de zij en/of achterkant van de bouwkafeel geplaatste of te plaatsen hekwerk te onderhouden en in stand te houden en om onderhoud te plegen aan de vegetatie groeiend op, aan of tegen genoemd hekwerk. Het onderhoud en de instandhouding van het hekwerk dienen door koper deugdelijk en regelmatig te geschieden.

#### Artikel 6 Verplichting tot teruglevering bij niet tijdige bebouwing

- 6.1. Indien de koper niet binnen de in artikel 5 lid 3 genoemde termijnen een aanvang heeft gemaakt met de bouw is de koper verplicht om het gekochte perceel op eerste vordering van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente terug te leveren aan de gemeente, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom, die gelijk is aan de in deze overeenkomst gehanteerde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de gemeente een gedeelte ter grootte van 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan het perceel en het eventueel daarop gestichte generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden. De uit de teruglevering eventueel voortvloeiende belastingschade (waaronder hier onder meer dient te worden begrepen Inkomstenbelasting, Vennootschapsbelasting, Omzetbelasting en alle overige mogelijke heffingen van belastingen en/of retributies) is volledig voor rekening van koper.
- 6.2. De koper die teruglevert is verplicht op verzoek van en binnen een door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente te bepalen termijn na de teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte perceel, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper, die teruglevert, zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft het perceel niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden teruggeleverd in de staat waarin het zich bevindt.
- 6.3. Alle kosten zoals vermeld in artikel 4 lid 1 van of in verband met de teruglevering van het perceel komen geheel voor rekening van de koper die teruglevert.

#### Artikel 7 Kwalitatieve verplichtingen

- 7.1. Partijen komen overeen dat de hierna in lid 2 van dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het perceel in eigendom 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. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 7.2a. Dieper dan vijftig meter beneden het maaiveld van het perceel mag geen water worden gewonnen tenzij hiervoor toestemming is gegeven door het bevoegde bestuursorgaan.
- 7.2b. Koper dient te dulden dat ten laste van het perceel en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente en/of de nutsbedrijven zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel.
- Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmede belaste personen, die daartoe zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
- 7.2c. Koper dient te dulden dat op de grens met het openbaargebied aan de zij en/of achterkant van het perceel een hekwerk is/wordt geplaatst.

#### Artikel 8 Erfdienstbaarheden/opstalrechten

In de akte van levering zullen, voor zover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het perceel.

#### Artikel 9 Kettingbedingen

- 9.1a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder lid 2 bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder lid 2 bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 35.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 9.1b. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in lid 1a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna onder lid 2 van dit artikel genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsoptvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

- 9.2a. Het bepaalde in artikel 5 lid 1 (bouwen conform bestemming).
- 9.2b. Het bepaalde in de laatste alinea van artikel 3 lid 3b (vrijwaring gemeente).
- 9.2c. Het bepaalde in artikel 5.4a tot en met 5.4e (Verplichting zelfbewoning, verbod op doorverkoop, toestemming en ontheffing)
- 9.2d. Het bepaalde in artikel 5.5. (Onderhoud en instandhouding hekwerk en vegetatie)

#### Artikel 10 Niet nakoming, boetebedingen

- 10.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de koper een boete op te leggen van 50% van de koopsom met een minimum van € 10.000,- met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 10.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 10.3. Naast de bedoelde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- per dag bedragen.
- 10.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

#### Artikel 11 Faillissement en beslag

- 11.1. Indien de koper voor het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het tekenen van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 11.2. Indien het onder lid 1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de boeten ingevolge deze overeenkomst en de kosten te boven gaan.

#### Artikel 12 Ontbindende voorwaarden

- 12.1. Deze overeenkomst wordt tijdens de gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer niet tot aankoop besluit.
- 12.2. Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien de koper niet meewerkt aan het notarieel vastleggen c.q. vestigen van de in artikel 7, 8, en 9 bedoelde verplichtingen.
- 12.3. Op deze overeenkomst is de "Beleidsregel toepassing wet Bibob gemeente Deventer" van toepassing. Hierin is beschreven dat in geval van een vastgoedtransactie een Bibob onderzoek deel zal uitmaken van de

verkoopprocedure. Deze beleidsregel is te vinden en te downloaden op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

De gemeente is op grond van artikel 7a, eerste lid van de Wet Bibob bevoegd om eigen onderzoek te verrichten en hanteert hiertoe een bibob-vragenformulier gebaseerd op de regeling als bedoeld in artikel 7a, vijfde lid, van de Wet Bibob. Deze procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen.

Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor koper.

- 12.4. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade hoe ook genaamd en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
  - Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
  - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
  - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Deventer zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
  - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen, "enige mate van gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot" en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

- 12.5. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob om advies vragen.
- 12.6. Koper vrijwaart de gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze koopovereenkomst als gevolg van de toepassing door de gemeente van het bepaalde in dit artikel.

### Artikel 13 Bijzondere bepalingen

Koper vrijwaart de gemeente van elke schade hoe dan ook genaamd, die kan ontstaan, indien een derde een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel ten aanzien van vastgoedtransacties en hij in dit beroep slaagt, waardoor deze koopovereenkomst nietig is dan wel vernietigbaar is.

#### Artikel 14 Ondeelbare verbintenissen

- 14.1. De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 14.2. Alle partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

#### Artikel 15 Uitsluiting ontbinding van de overeenkomst

- 15.1. Partijen komen overeen dat na de ondertekening van de akte van levering partijen niet langer het recht hebben op ontbinding van de koopovereenkomst.
- 15.2. Het in lid 1 bepaalde laat het recht op vermindering van de koopprijs en het recht op schadevergoeding ten gevolge van een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst onverlet.

#### Artikel 16 Domicilie keuze

Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

#### Artikel 17 Bijlagen

De hieronder vermelde bijlagen maken een onverbrekelijk deel uit van de overeenkomst:

1. Situatietekening.
2. Inschrijfformulier
- 3.. Bodemonderzoek (is koper digitaal toegestuurd).

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door koper op (datum)

De koper,  
@

.....  
(handtekening en datum)

De gemeente,  
de burgemeester,  
namens hem,  
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling,  
@

.....  
(handtekening en datum)

**Bijlage situatietekening**  
@

Model

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

direct telefoonnummer

[kermisstandplaatsa1@deventer.nl](mailto:kermisstandplaatsa1@deventer.nl)  
e-mail

DEV-PRO/  
kenmerk

uw referentie

datum

contactpersoon

Reservering Standplaats/bouwkavel Kermisexploitanten  
nabij A1 bedrijvenpark Deventer  
onderwerp

Geachte heer, mevrouw,

U heeft ingeschreven voor een standplaats/bouwkavel voor kermisexploitanten (kavelnummer @) nabij A1 bedrijvenpark Deventer. Op deze bouwkavel wilt u één woonwagen plaatsen of bouwen en een opslaghal voor kermisattracties realiseren. Na beoordeling van uw inschrijving en de loting bent u de geselecteerde kandidaat!

De gemeente zal deze standplaats/bouwkavel exclusief voor u reserveren voor een periode van 6 maanden. Deze periode start vandaag. Gedurende deze periode werkt u uw plannen verder uit en bereid u de omgevingsvergunning voor. Tevens dient u gedurende deze periode een aanvraag bij de gemeente in voor een vooroverleg via [www.deventer.nl/vooroverleg](http://www.deventer.nl/vooroverleg). De gemeente zal gedurende deze periode de bouwkavel niet aan andere partijen aanbieden.

### **Vergoeding**

Voor het reserveren van de bouwkavel vraagt de gemeente een reserveringsvergoeding van € 750,- inclusief btw. Deze reserveringsvergoeding wordt eenmalig van uw rekening afgeschreven. Hiervoor ondertekent u het formulier "Eenmalige machtiging inning reserveringsvergoeding".

### **Periode**

De betaalde reservering geldt voor 6 maanden en loopt derhalve af op @ 2023.

Als u de bouwkavel daadwerkelijk besluit te kopen gedurende de reserveringstermijn, wordt de door u betaalde vergoeding voor deze reservering, bij eigendomsoverdracht van de bouwkavel bij de notaris, verrekend met de kavelprijs. De betaalde reserveringsvergoeding vervalt aan de gemeente als u de bouwkavel niet koopt of indien en zodra de reserveringstermijn is verlopen. Aan deze betaalde reservering kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de bouwkavel worden ontleend.



**Bevestiging**

Wij ontvangen van u graag per omgaande deze voor akkoord ondertekende reservering via email [kermisstandplaats1@deventer.nl](mailto:kermisstandplaats1@deventer.nl) retour, samen met het ondertekende formulier "Eenmalige machtiging inning reserveringsvergoeding" en het naar waarheid ingevulde en ondertekende Bibob-vragenformulier met de gevraagde bijlagen.

Ontvangen wij deze niet binnen drie weken na verzending van deze brief, dan vervalt uw recht op de bouwkaavel.

**Tot slot**

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u veel succes bij de planontwikkeling. Heeft u vragen of wilt u meer informatie? Dan kunt u contact opnemen met @ contactpersoon kavelverkoop en of @ contactpersoon vooroverleg omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Deventer,

@  
Projectmanager  
Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

AKKOORD  
Kandidaat koper  
@

.....  
(handtekening+datum)

.....  
(plaats)

Bijlagen:       - Kaveltekening  
                  - Formulier "Eenmalige machtiging inning reserveringsvergoeding"  
                  - Bibob-vragenformulier