

Grondverkoopuitgangspunten Gaxel Grens/z Work Center (GGC):

Van: Stadt Vreden en gemeente Winterswijk.

Datum: 19 april 2020

1. Algemeen:

Zowel Winterswijk als Vreden heeft de in principe grondverkoopuitgangspunten vastgesteld voor het GGC.

Het ontwerp, de realisatie en de exploitatie van het GGC op de bouwkafeel komt geheel voor rekening en risico van de koper. Het indienen van een inschrijving houdt in dat de inschrijver onvoorwaardelijk instemt met de in de tenderdocumenten gestelde uitgangspunten. Tot de opschortende voorwaarden behoren het hebben van een omgevingsvergunning voor de bouw (NL) en een Baugenehmigung (D), alsook de nader uit te werken financiële haalbaarheid.

De verkopende dienst, dat wil zeggen Stadt Vreden en de gemeente Winterswijk samen, volgt voor de grondverkoop een **Europese niet-openbare procedure**. Deze procedure wordt gevolgd om een aantal herkenbare begrippen en regels aan beiden zijden van de grens te kunnen gebruiken en om publicatie op TenderNed te kunnen benutten. TenderNed stroomlijnt en vereenvoudigt de (digitale) uitwisseling van informatie aan beide zijden van de grens.

De niet-openbare procedure bestaat uit drie fasen: de selectiefase, de dialoofase en de gunningsfase.

2. Grondkosten:

Grondprijs:

Aan beide kanten van de grens geldt voor de grondverkoop via de tenderprocedure een vaste grondprijs van € 50,00 per m2 kosten koper.

Te verkopen grond via de Tenderprocedure:

Stadt Vreden: verkooft: ca. 6.143 m2

Betreft (zie bijgevoegde verkooptekening):

Gemarkung Vreden, Flur 128, Flurstück 39: 1.435 m2

Gemarkung Vreden, Flur 128, Flurstück 2: 4.708 m2

De watergang ca. 2.599 m2 blijft in eigendom Van Stadt Vreden.

Gemeente Winterswijk: verkooft: ca. 6.874 m2

Betreft (zie bijgevoegde verkooptekening):

Kadastraal nummer B 5874 gedeeltelijk groot: 6.443 m2

Kadastraal nummer B 5875 gedeeltelijk groot: 430 m2

Totaal te verkopen is: ca. 13.017 m2

De totale grondkosten zijn, kosten koper: $13.017 \times 50,00 =$ **€ 650.850,00**

3. Uitgangspunten grondverkoop

Uitgangspunten voor de grondverkoop zijn:

De grondverkoop wordt afgewikkeld via een raamovereenkomst die de notariële grondverkoop van Stadt Vreden bindend maakt aan de voorlopige grondverkoopovereenkomst van Winterswijk.

Uitgangspunten voor de grondverkoop zijn:

- de rechtsgeldigheid van beide overeenkomsten hangt af van de respectievelijke notariële bekrachtiging van de andere overeenkomst. Beide overeenkomsten zijn gesloten onder de

opschortende voorwaarde dat de andere overeenkomst op rechtsgeldige wijze notarieel wordt verleden.

- Voor het verlijden van de verkoopakten geldt een termijn van 4 weken na de ondertekening van de koopovereenkomsten. Indien één of beide koopcontracten van de onroerende zaak na het verstrijken van deze termijn niet notarieel verleden zou zijn, verliest deze overeenkomst zonder meer haar geldigheid. Het staat de partijen vrij om de termijn van 4 weken met wederzijdse instemming te verlengen.
- De notariskosten, de kosten bij de respectieve nationaal bevoegde instanties voor de registratie van de grondaankoop, alsmede de BTW bij grondaankoop in Nederland en in Duitsland komen ten laste van de koper.
- In Duitsland is er geen BTW over de aankoop van onroerend goed verschuldigd. Dit geldt voor de BTW over de notaris- / kadasterkosten. Wel verschuldigd is de overdrachtsbelasting van 6,5% van de vastgoedwaarde.
- Op deze overeenkomst is met betrekking tot de in de Bondsrepubliek Duitsland gelegen percelen het recht van de Bondsrepubliek Duitsland van toepassing. Op de percelen die in het Koninkrijk der Nederlanden liggen, is echter de wetgeving van het Koninkrijk der Nederlanden van toepassing.
- Ten aanzien van de koopsom van het onroerend goed heeft de gemeenteraad van de gemeente Vreden in haar vergadering van 18 februari 2021 het besluit genomen om in afstemming met de gemeente Winterswijk de koopsom uniform vast te stellen op € 50,00 / m². Dit omvat de aankoopprijs van het onroerend goed, de kosten van de verplaatsing van de waterweg, de kosten van vastgoedmarketing, de kosten voor het aanleggen van een nieuwe toegangsweg en de eenmalige rioolaansluitingsbijdrage volgens de gemeentelijke belastingwet van Noordrijn-Westfalen. De overige kosten die zowel aan Duitse als Nederlandse zijde ontstaan (zoals kosten van ecologische compensatie, aansluitkosten, bouwvergunningskosten, notaris- en kadasterkosten, landmeetkundige kosten etc.) komen voor rekening van de koper (investeerder).

Uitgangspunten koopovereenkomst Winterswijk:

- Pas als beide (notariële)koopcontracten zijn getekend is er sprake van één koopovereenkomst op basis waarvan de benodigde gronden kunnen worden overgedragen. Dit houdt in dat de Winterswijkse koopovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de (notariële)koopovereenkomst met Stadt Vreden onvoorwaardelijk is geworden. Hierbij lijkt het van belang dat de notariële koopovereenkomsten aan Duitse en Nederlandse zijde gelijktijdig worden afgesloten, zo mogelijk op dezelfde notariële datum.
- Alle zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte zijn vanaf de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van koper.
- In de akte van levering zal de navolgende verplichting woordelijk worden opgenomen:

“KWALITATIEVE VERPLICHTING

1. In verband met het doel van het project Gaxel Grens/zWork Center (de realisatie van een grensoverschrijdend dienstencentrum) is het koper niet toegestaan om het voormelde kadastrale perceel gemeente Winterswijk sectie B 5874 gedeeltelijk en sectie B 5875 gedeeltelijk afzonderlijk/apart te vervreemden van het naastgelegen Duitse kadastrale perceel nummer 2 gedeeltelijk en 39 gedeeltelijk of afzonderlijk/apart te bezwaren met een beperkt gebruiksrecht. Deze bepaling geldt zowel bij vervreemding/bezwarend van het gehele perceel als bij vervreemding/bezwarend van een gedeelte van het perceel. Met afzonderlijk vervreemden of bezwaren wordt in deze

bepaling bedoeld dat het Nederlandse en het Duitse perceel één en dezelfde eigenaar of beperkt gerechtigde zullen moeten hebben.

- *2. Het in het lid 1 bepaalde geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, welke verplichting zal overgaan op al degenen die het verkochte onder algemene of bijzondere titel verkrijgen. Degenen die van koper of rechthebbende(n) een recht tot gebruik verkrijgen, zijn mede aan deze verplichting gebonden.*
- Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden in elk van de volgende gevallen:
 - a. als aan koper uiterlijk op 31-12-2022 geen onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen voor de realisatie van het plan van koper (zoals deze is opgenomen in de aangehechte bijlage).
 - b. als koper niet vóór 31-12-2022 een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het gekochte en het realiseren van het plan van koper (zoals deze is opgenomen in de aangehechte bijlage).

Uitgangspunten koopovereenkomst Vreden:

- de koper verbindt zich ertoe het gebouw niet te verkopen aan personen die niet de eigenaar zijn van het naastgelegen pand in Nederland zonder schriftelijke toestemming van de verkoper. Met deze overeenkomst willen de partijen ervoor zorgen dat de eigenaren van de grond van het grensoverschrijdende "Gaxel Grens/zWork Center" in zowel Nederland als Duitsland identiek zijn. Bij verkoop aan derden dient dan de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper te worden verkregen.
- De verkoper heeft het recht om het onroerend goed terug te kopen in het geval dat de koper niet aan deze verplichting voldoet of het onroerend goed verkoopt voordat aan de bouwverplichting is voldaan en/ of het verkoopt aan andere personen die niet de eigenaren zijn van het onroerend goed dat zich in Nederland.
- De rechtsgeldigheid van de notariële koopovereenkomst is afhankelijk is van de opschortende voorwaarde dat er ook rechtsgeldig een notariële koopovereenkomst is gesloten met de Gemeente Winterswijk en dat de bouwvergunning voor het geplande gebouw beschikbaar is. Gebeurt dit niet voor 31-12-2022, dan vervalt de notariële koopovereenkomst.
- De notariële koopovereenkomsten aan Duitse en Nederlandse zijde zal zo mogelijk gelijktijdig worden afgesloten, bij voorkeur dezelfde notariële datum.