

Productie 70

KOOPOVEREENKOMST

(Inzake Middenweg 172-174 te Den Helder)

Partijen:

GEMEENTE DEN HELDER

En

Aannemingsbedrijf A. Tuin Den Helder BV

Concept de dato 5 februari 2018

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'N' followed by a vertical line and a small flourish at the top.

1.	Definities.....	3
2.	Verkoop en koop, inschrijven Akte, Transportdatum.....	5
3.	Koopsom.....	6
4.	Overdrachtsbelasting, omzetbelasting en kosten.....	6
5.	Betaling en verrekening.....	7
6.	Garanties en verklaringen.....	8
7.	Milieubepaling.....	8
8.	Disclaimer, informatie, onderzoek, aansprakelijkheid Verkoper.....	9
9.	Feitelijke levering/staat van het Verkochte/eigenschappen.....	12
10.	Overmaat/ondermaat.....	12
11.	Juridische levering.....	13
12.	Vestiging recht van erfdienstbaarheid.....	14
13.	Overgang/overdracht aanspraken.....	15
14.	Overmacht/risico.....	15
15.	Ingebrekestelling/verzuim/ontbinding/boete.....	15
16.	Besluit energieprestatie gebouwen.....	16
17.	Waarborgsom/bankgarantie.....	17
18.	Realisatieverplichting.....	18
19.	Ontbindende voorwaarde.....	20
20.	Diversen.....	20
21.	Verhouding voorwaarden, wijzigingen en aanvullingen.....	21

BIJLAGEN

Bijlage 1	Concept Akte van Levering
Bijlage 2	Algemene bepalingen
Bijlage 3	Tekening erfdienstbaarheid



Partijen:

- I. **Gemeente Den Helder**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, zetelend te Den Helder (1784 MC Den Helder, Drs. F. Bijlweg 20), handelsregisternummer: 37160613, hierna te noemen: "**Verkoper**";
- II. Aannemingsbedrijf A. Tuin Den Helder B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid], statutair gevestigd te Den Helder (adres: Ambachtsweg 15, 1785 AJ Den Helder), handelsregisternummer 37080091, hierna te noemen: "**Koper**",

Overwegingen:

- A. Verkoper is eigenaar van het hierna nader omschreven Verkochte;
- B. Verkoper en Koper hebben heden (hierna te noemen: de "**Sluitingsdatum**") overeenstemming bereikt ten aanzien van de koop en verkoop van het hierna nader omschreven Verkochte onder de voorwaarden en bepalingen als neergelegd in de overeenkomst, zoals in deze Akte omschreven, hierna te noemen: de "**Overeenkomst**";
- C. Koper zal conform [de functieomschrijving zoals opgesteld door Koper en ingediend bij Verkoper als onderdeel van het biedingsformulier van Koper] in het Verkochte realiseren 3.581 m2 met minimaal 1.334 m2 maatschappelijk functiegebruik en 2.247 m2 niet-maatschappelijk functiegebruik.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

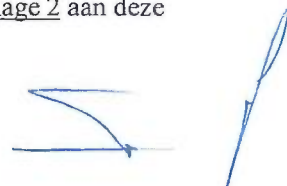
1. Definities

1.1 In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

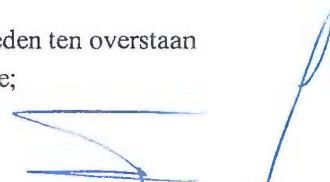
Akte van Levering: De voor de levering van het Verkochte in juridische zin door Verkoper aan Koper vereiste notariële akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, waarvan een concept aan de Akte zal worden gehecht als Bijlage 1 (Concept Akte van Levering).

Akte: De onderhavige akte;

Algemene bepalingen Algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken van de gemeente Den Helder december 2015 zoals die als bijlage 2 aan deze akte zijn gehecht;



- Besluit energieprestatie gebouwen:** Het Besluit van 24 november 2006 tot implementatie van de richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen (Besluit energieprestatie gebouwen);
- Bijlage:** Een bijlage bij de Akte;
- Derdengeldenrekening:** De kwaliteitsrekening van de Notaris, zijnde een bijzondere rekening ten name van de Notaris danwel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt, welke rekening wordt aangehouden bij [...] onder nummer [...] ten name van [...];
- Disclaimer:** De in artikel 8 van de Akte neergelegde aansprakelijkheidsbeperkingen van Verkoper en diens adviseurs jegens Koper ter zake van de Overeenkomst, alsmede ter zake door Verkoper en derden in opdracht van Verkoper verstrekte informatie, alles als nader omschreven in artikel 8 van de Akte;
- Koopsom:** De koopsom van het Verkochte, zoals deze is vermeld in artikel 3 van de Akte;
- Koper:** Aannemingsbedrijf A. Tuin Den Helder BV, voornoemd;
- Notaris:** Mr. G. Deul, dan wel diens waarnemer of iedere andere notaris verbonden aan Notarissen Combinatie Den Helder of diens waarnemer;
- Overeenkomst:** De onderhavige overeenkomst van koop en verkoop van het Verkochte onder de voorwaarden en bepalingen als neergelegd in deze Akte;
- Partij:** Verkoper of Koper;
- Partijen:** Verkoper en Koper;
- Sluitingsdatum:** De datum van ondertekening van de Akte. Indien de Akte op verschillende data is getekend geldt de laatste van de twee data als Sluitingsdatum;
- Transportdatum:** De datum waarop de Akte van Levering wordt verleden ten overstaan van de Notaris als vermeld in artikel 2.4 van de Akte;



Verkochte: Het perceel grond met postkantoor en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend te 1782 BL Den Helder, Middenweg 172, 172 B en 174, kadastraal bekend **gemeente Den Helder, sectie E, nummer 9824**, groot vierentwintig are en vijfendertig centiare (24a 35ca);

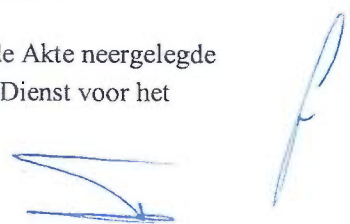
Verkoopinformatie: De informatie met betrekking tot het Verkochte zoals tot de ondertekening van de Akte ter beschikking gesteld door of namens Verkoper aan Koper, teneinde Koper de mogelijkheid te bieden de verstrekte informatie te (laten) onderzoeken, de informatie die per e-mail en/of post door Verkoper of haar adviseurs is verstrekt en de informatie met betrekking tot het Verkochte die Koper uit hoofde van zijn onderzoeksplicht dient na te gaan of bekend is uit publieke bronnen;

Verkoper: Gemeente Den Helder, voornoemd.

- 1.2 De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Op deze overeenkomst zijn de Algemene Bepalingen uit hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2 uitdrukkelijk van toepassing met uitzondering van artikel 2.6 (bodem); artikel 2.7 (bodem) en artikel 2.13 (betaling koopsom). De Algemene Bepalingen uit hoofdstuk 3 zijn ook uitdrukkelijk van toepassing met uitzondering van artikel 3.5 (verkoop aan consument), artikel 3.8 (opstalrecht kabels/leidingen), artikel 3.9 (water) en artikel 3.13 (bouwverbod). Hierbij worden artikel 3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.10, 3.11, 3.12, 3.14 en 3.15 van de Algemene Bepalingen uitdrukkelijk van toepassing verklaard. Voornoemde Algemene Bepalingen zijn van toepassing behalve in het geval sprake is van (innerlijke) strijdigheid met deze Overeenkomst. In dat geval prevaleert de inhoud van de desbetreffende bepaling(en) uit deze Overeenkomst.

2. Verkoop en koop, inschrijven Akte, Transportdatum

- 2.1 Verkoper verkoopt hierbij aan Koper gelijk Koper koopt van Verkoper, het Verkochte in de staat en onder de voorwaarden als omschreven in de Akte, met alle Bijlagen.
- 2.2 In deze verkoop en koop zijn mede begrepen de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Verkochte duurzaam te dienen in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, voor zover deze roerende zaken niet toebehoren aan (een) derde(n).
- 2.3 Beide partijen zijn bevoegd opdracht aan de Notaris te geven om de in de Akte neergelegde koop in te inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het



kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 7:3 van het Burgerlijk Wetboek door het aanbieden van een afschrift van de Akte aan de bewaarder van het kantoor van die Dienst.

- 2.4 De Akte van Levering zal worden verleden op de Transportdatum ten overstaan van de Notaris op 1 maart 2018 of zoveel eerder als Verkoper en Koper nader overeenkomen. Koper stemt in met het uitstellen van de Transportdatum indien er op 1 maart 2018 nog een beslag op het pand rust mits Verkoper zich inspant om dat beslag opgeheven te krijgen:
- In een kortgedingprocedure (vonnis gewezen op 1 februari jl.);
 - In het verweer voeren tegen een mogelijk hoger beroep tegen dat kort geding vonnis;
 - Bij wijze van reconventionele vordering in de bodemprocedure die door gebruiker(s) c.q. huurder(s) aanhangig is gemaakt als eis in de hoofdzaak (als gevolg van het beslag) . Verkoper zal in de bodemprocedure tevens ontruiming door Scholte en/of de zijnen, waaronder zijn vrouw en zijn kind, vorderen. Voor de beide voorwaarden bevat artikel 11.4 van deze overeenkomst een (verdere) regeling.

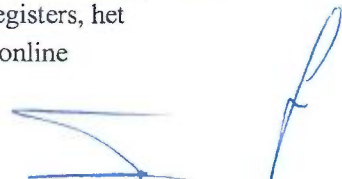
3. Koopsom

- 3.1 De Koopsom van het Verkochte bedraagt EUR 650.000, = (zegge: zeshonderdvijftigduizend euro) k.k.

4. Overdrachtsbelasting, omzetbelasting en kosten

- 4.1 De overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van Koper.
- 4.2 Verkoper verklaart voor wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, en verklaart dat de levering plaatsvindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming terwijl Verkoper en Koper samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte.
- 4.3 Waar in artikel 4.2 van de Akte wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, of een enkel in de zin van artikel 3, lid 2 juncto artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde slotzin, van die wet als verhuur aan te merken handeling met een beperkt recht.
- 4.4 De mee verkochte roerende zaken worden geacht om niet te worden overgedragen door Verkoper aan Koper.

- 4.5 De kosten wegens de levering van het Verkochte, waaronder onder meer wordt begrepen de kosten van de Notaris en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Koper. Ieder van de Partijen draagt de kosten van de door hem ingeschakelde adviseurs. De kosten ter zake het opstellen van de Akte zijn voor rekening van Verkoper.
- 5. Betaling en verrekening**
- 5.1 De baten en lasten van het Verkochte zijn vanaf het ondertekenen van de Akte van Levering voor rekening van Koper.
De onroerendezaakbelasting, de waterschapslasten en de eventuele rioolrechten over het lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door de Verkoper worden voldaan. Deze lasten zullen over het lopende jaar op en per de Transportdatum tussen Partijen en naar tijdsgelang worden verrekend.
Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de desbetreffende last tussen Partijen worden verrekend op basis van de aanslagen over het jaar 2017 en zal daarna nimmer enige verrekening plaatsvinden op basis van nadere informatie over de aanslagen over het jaar 2018.
- 5.2 De betaling van de Koopsom en de verrekening van de door Verkoper tijdig voor het ondertekenen van de Akte van Levering op te geven baten en lasten geschieden – overeenkomstig deze opgave – via de Derdengeldenrekening.
Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Akte van Levering door creditering van de Derdengeldenrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Akte van Levering, per valuta van die dag.
- 5.3 Verkoper bedingt ten behoeve van al die schuldeisers die ten tijde van de inschrijving van de Akte van Levering eventueel hypotheek op het Verkochte blijken te hebben, dat Koper (via de Derdengeldenrekening van de Notaris) aan hen rechtstreeks datgene zal voldoen, wat ertoe leidt dat hun hypotheekrecht zal komen te vervallen.
Voormelde verplichting van Koper jegens vorenbedoelde schuldeisers is beperkt tot maximaal de Koopsom:
- a. Verminderd met de lasten die Verkoper aan andere derden dan vorenbedoelde schuldeisers ter zake de overdracht van het Verkochte is verschuldigd; en
 - b. Vermeerderd met hetgeen Koper ter zake de overdracht van het Verkochte overigens aan Verkoper is verschuldigd;
- Alles blijkens de (nog door de Notaris op te stellen) nota's van afrekening van Verkoper en Koper.
- 5.4 Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele hypothecaire schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, hebben jegens de Notaris (ten laste van de Derdengeldenrekening) pas recht op uitbetaling zodra na het notariële onderzoek daartoe in de openbare registers, het handelsregister en - voor wat betreft Nederlandse (rechts)personen - het online



insolventieregister voor de Notaris genoegzaam vaststaat dat:

- a. Verkoper heeft voldaan aan zijn in artikel 11.1a van de Akte bedoelde verplichting; en
- b. Noch Verkoper noch Koper failliet is verklaard.

5.5 Verkoper is ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek – tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van Levering en het uitbetalen tenminste één werkdag verstrijkt.

5.6 De Partij, die volgens deze Overeenkomst de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de Akte van Levering bij de Notaris in depot te geven ter voldoening aan de Ontvanger van de belastingen.

6. Garanties en verklaringen

6.1 Verkoper garandeert aan Koper:

- dat Verkoper ten tijde van de Transportdatum bevoegd is tot levering van het Verkochte; en
- dat zijn verkrijging van de door Verkoper aan Koper te leveren registergoederen onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, wederinkoop, ontbinding of vernietiging onderhevig is.

6.2 Verkoper verklaart ten aanzien van het Verkochte, voor zover aan Verkoper bekend en voor zover uit de Verkoopinformatie en de overigens aan Koper ter beschikking staande informatie niet anders blijkt:

- a. Het Verkochte is per de Sluitingsdatum niet ter onteigening aangewezen.
- b. Het Verkochte is per de Sluitingsdatum niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- c. Het Verkochte is per de Sluitingsdatum niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving:
 - als monument in de zin van de Erfgoedwet;
 - door de gemeente of provincie als beschermd monument; of
 - als een registergoed gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988 juncto artikel 9.1 lid 1 sub a van de Erfgoedwet.

7. Milieubepaling



- 7.1 Verkoper heeft ten aanzien van het Verkochte een asbestonderzoek laten uitvoeren door SGS Search, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport d.d. 9 december 2016. Dit rapport is aan koper verstrekt.
- 7.2 Uit het in artikel 7.1 genoemde rapport blijkt dat asbesthoudende materialen aanwezig zijn in het Verkochte. Verkoper spant zich in om voorafgaand aan de Transportdatum zorg te dragen voor het verwijderen van de asbesthoudende materialen zoals vermeld in het in artikel 7.1 genoemde rapport. Indien de asbestsanering feitelijk is bemoeilijkt door bijvoorbeeld de huurder en/of de gebruiker van het pand zal Koper op eerste verzoek van Verkoper uitstel verlenen van de termijn waar binnen de sanering dient plaats te vinden en uitstel verlenen voor de datum van levering. Verkoper zal na afloop van de sanering op eerste verzoek van Koper een verklaring aan Koper toezenden waarin staat opgenomen dat de asbestsanering in het Verkochte heeft plaatsgevonden. Levering zal plaatsvinden nadat de asbestsanering heeft plaatsgevonden, tenzij Partijen schriftelijk een afwijkende regeling overeenkomen.
- 7.3 Voor het overige aanvaardt Koper de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder onder meer begrepen de tot het Verkochte behorende grond, het grondwater en de eventuele aanwezigheid van overige asbesthoudende materialen, welke aanwezigheid niet blijkt uit het onder artikel 7.1 genoemde rapport, en ondergrondse tanks en de eventuele gevolgen daarvan.
- 7.4 Voorts zal in de Akte van Levering worden bepaald dat - mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is dan die Partijen voor ogen staat 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 ontbinding van de Overeenkomst en/of de overeenkomst als neergelegd in de Akte van Levering, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening, in welke vorm ook.
- 7.5 In de Akte van Levering zal Koper Verkoper vrijwaren voor alle aanspraken van derden jegens Verkoper als (voormalig) eigenaar van het Verkochte welke ná de Transportdatum voor het eerst geldend worden gemaakt, daaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen (bijvoorbeeld uit hoofde van de Wet bodembescherming of de Wet milieubeheer), ter zake van de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder begrepen de daarbij behorende grond en/of het grondwater, de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en ondergrondse tanks en de mogelijke gevolgen daarvan.

8. Disclaimer, informatie, onderzoek, aansprakelijkheid Verkoper

- 8.1 Koper verklaart uitdrukkelijk ermee bekend te zijn en gaat uitdrukkelijk ermee akkoord, dat alle informatie met betrekking tot het Verkochte zoals deze door Verkoper of door zijn adviseurs is verstrekt (waaronder mede begrepen de Verkoopinformatie) uitsluitend is

