

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



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:

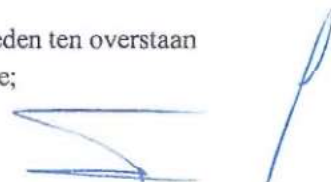
Akte van Levering: De voor de levering van het Verkochte in juridische zin door Verkoper aan Koper vereiste notariële akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, waarvan een concept aan de Akte zal worden gehecht als Bijlage 1 (Concept Akte van Levering).

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 inspent 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.

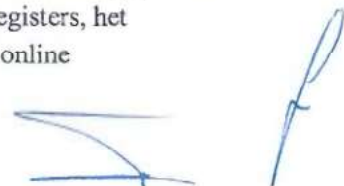
3. Koopsom

- 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

verstrekt om Koper de mogelijkheid te bieden de verstrekte informatie te (laten) onderzoeken op juistheid en volledigheid, tenzij er blijkens deze Overeenkomst sprake is van een door Verkoper zelf uitdrukkelijk gegeven garantie. Tenzij het betreft een dergelijke uitdrukkelijk door Verkoper gegeven garantie, aanvaardt Koper derhalve dat:

- geen enkele uitslating van (een medewerker van) Verkoper of door adviseurs van Verkoper kan en mag worden opgevat als een (garantie-) verklaring; of
- de vorenbedoelde, door Verkoper of diens adviseurs verstrekte informatie zelf uitdrukkelijk niet kan en mag worden opgevat als een (garantie-) verklaring; waaraan Koper jegens Verkoper of zijn adviseurs enig recht kan ontlelen.

8.2 Met betrekking tot de door Verkoper of zijn adviseurs verstrekte informatie geldt verder, hetgeen uitdrukkelijk door Koper wordt aanvaard, dat:

- alle (al dan niet feitelijke) informatie (waaronder mede begrepen zijn beschrijvingen, oppervlakten en andere afmetingen, meetstaten, technische inspecties, milieutechnische inspecties, de bouwkundige staat, foto's, bouwtekeningen, plattegronden en tekeningen) naar beste weten wordt verstrekt, hetgeen op geen enkele wijze een garantie inhoudt dat de verstrekte informatie ook daadwerkelijk juist, volledig, geldend en up-to-date is;
- een gedeelte van de informatie (waaronder mede begrepen de onder het vorige gedachtestreepje genoemde bescheiden) van oudere datum is, zodat afwijking tussen de huidige (werkelijke) situatie en de verstrekte informatie mogelijk is;
- voor zover de informatie een beoordeling door Verkoper of zijn adviseurs behelst, dit een persoonlijke beoordeling is en aan deze beoordeling geen rechten kunnen worden ontleend;
- verwachtingen van Koper, al dan niet expliciet opgenomen, geenszins voor Verkoper de verplichting doen ontstaan om overeenkomstig de verwachtingen te handelen dan wel overeenkomstig de verwachtingen zich van een handelen te onthouden. Verwachtingen van Koper geven enkel diens persoonlijke visie weer, zodat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend;
- het Verkoper toegestaan was de aangeboden informatie gedurende de periode dat deze voor Koper ter kennisneming ter beschikking stond, aan te vullen en te wijzigen. Koper is ermee bekend dat het uitdrukkelijk zijn eigen verantwoordelijkheid was om tijdens de vorenbedoelde periode van beschikbaarheid van de informatie deze te controleren of vorenbedoelde aanvullingen en wijzigingen zijn toegevoegd respectievelijk aangebracht en/of zijn verwerkt in de Verkoopinformatie. Koper heeft geen gelegenheid gehad om het Verkochte aan de binnenzijde te bekijken.

8.3 Koper verklaart uitdrukkelijk:

- a. Dat hij een professionele partij is en is bijgestaan door professionele adviseurs;
 - b. Dat hij met behulp van zijn adviseurs onderzoek heeft uitgevoerd naar het Verkochte;
 - c. Dat hij en zijn adviseurs alle documenten behorend tot de Verkoopinformatie, vrijelijk hebben kunnen inzien en dat door Verkoper en zijn adviseurs ten aanzien van deze informatie desgevraagd naar tevredenheid van Koper aanvullende toelichting of antwoord op gestelde vragen is gegeven;
 - d. Dat hij aanvullende informatie met betrekking tot het Verkochte heeft kunnen inwinnen uit de relevante publieke bronnen zoals de openbare registers voor registergoederen, het handelsregister, bij de gemeentelijke instanties en bij welke ander relevante instanties dan ook;
 - e. Dat ten aanzien van alle specifieke vraagstukken, problemen en kwesties die verband houden met het Verkochte waarover hij aan Verkoper toelichting heeft gevraagd, naar tevredenheid van Koper en van zijn adviseurs van Verkoper of zijn adviseurs antwoord is verkregen;
 - f. Dat hij de verstrekte en uit eigen onderzoek ter beschikking staande informatie heeft bestudeerd en dat hij, met behulp van zijn adviseurs, een inschatting heeft gemaakt teneinde:
 - een onafhankelijk en zelfstandig oordeel ten aanzien van de commerciële waarde van het Verkochte; en
 - de hoogte van de met Verkoper overeengekomen Koopsom van het Verkochte, te kunnen maken.
 - g. Koper erkent en bevestigt dat noch Koper noch diens adviseurs zich bewust zijn van een van schending door Verkoper van de garanties en verklaringen als opgenomen in deze Akte.
- 8.4 Op grond van het in artikel 8.1, 8.2 en 8.3 van de Akte bepaalde kan Koper zich derhalve jegens Verkoper of zijn adviseurs niet beroepen op het feit, dat:
- de (door of namens Verkoper) verstrekte informatie onjuist of onvolledig was;
 - Koper niet voldoende in de gelegenheid is geweest om de door Verkoper ter beschikking gestelde informatie en de volledigheid en juistheid daarvan te verifiëren.
- 8.5 Onverminderd de overigens in deze Overeenkomst opgenomen beperkingen van (eventuele) aansprakelijkheid van Verkoper geldt, dat de eventuele totale schadeplichtigheid van Verkoper met betrekking tot het Verkochte en alle verplichtingen van Verkoper uit hoofde van deze Overeenkomst, hoe ook genaamd en ongeacht de ontstaansgrond, is beperkt tot:
- a. maximaal tien procent (10%) van de overeenkomstig artikel 3 van de Akte vastgestelde Koopsom; en
 - b. tot een periode van één (1) jaar na de Transportdatum als in artikel 2.4 van de Akte omschreven. Na verloop van voormelde periode zal en kan Koper derhalve Verkoper op geen enkele wijze aansprakelijk stellen.

- 8.6 Onverminderd het overigens in de Akte bepaalde verklaart Verkoper naar diens beste weten dat alle aan Koper verstrekte informatie naar waarheid is verschaft en dat hij niet te kwader trouw informatie heeft achtergehouden.
- 8.7 De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de Akte van Levering.

9. Feitelijke levering/staat van het Verkochte/eigenschappen

- 9.1 De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt plaats in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich per de Transportdatum bevindt.
- 9.2 Koper is voornemens het Verkochte te (doen laten) herontwikkelen tot een woningbouwcomplex met daarin opgenomen een maatschappelijke functie van 1.334 m². Verkoper garandeert uitdrukkelijk niet dat het Verkochte geschikt is voor het door Koper beoogde gebruik.
- 9.3 Koper verklaart, mede in verband met het in artikel 8 van de Akte bepaalde, jegens Verkoper dat:
- a. Hij het Verkochte uitdrukkelijk zal aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt ('as is') per de Transportdatum met alle eventuele kenbare en niet-kenbare gebreken;
 - b. Hij de feitelijke omstandigheden van het Verkochte aanvaardt met betrekking tot de constructie, de gebruikte materialen, de toestand van de technische installaties en dergelijke; en
 - c. Hij ter zake van de hiervoor onder sub a en b bedoelde staat van het Verkochte geen vorderingen zal doen gelden jegens Verkoper en Koper vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken van derden jegens Verkoper als (voormalig) eigenaar van het Verkochte welke na de Transportdatum voor het eerst geldend worden gemaakt betreffende (eventuele) gebreken van het Verkochte.
- 9.4 Indien de omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig blijkt te zijn, zal noch Koper noch Verkoper daaraan enig recht ontlelen.
- 9.5 De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de Akte van Levering.

10. Overmaat/ondermaat

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte niet juist of volledig is, zal noch Koper noch Verkoper daaraan enig recht ontlelen.

11. Juridische levering

11.1 Verkoper zal:

- a. Het Verkochte overdragen vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
- b. Met betrekking tot het Verkochte eigendom overdragen die onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging of welk ander gebrek ook onderhevig is;
- c. Het Verkochte overdragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken (waaronder erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten);
- d. De roerende zaken, die bestemd zijn het Verkochte duurzaam te dienen, als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, overdragen vrij van pandrechten en beslagen.

11.2 Verkoper staat er uitdrukkelijk niet voor in dat het Verkochte wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.

11.3 Koper kan zich er uitdrukkelijk niet op beroepen dat het Verkochte bezwaard is met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het geleverde niet aan de Overeenkomst beantwoordt.

11.4 Koper is ermee bekend dat de heer Scholte en/of de zijnen, waaronder zijn vrouw en kind, zich op het standpunt stelt dat tussen hen en Verkoper sprake is van een huurovereenkomst(en) ten aanzien van het verkochte. Dit is een last of beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek. In kort geding heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland de door de gemeente ingestelde vordering tot ontruiming afgewezen. Verkoper zal zich ervoor inspannen door middel van het voeren van een appelprocedure dat Scholte c.s. voor Transportdatum het Verkochte heeft ontruimd.

De Transportdatum zal uiterlijk tot 1 juni 2019 worden uitgesteld indien de heer Scholte en/of de zijnen, waaronder zijn vrouw en kind, op de beoogde Transportdatum van 1 maart 2018 nog in het Verkochte aanwezig is/zijn.

In dat geval zal in de door de heer Scholte aan te spannen bodemprocedure die moet volgen op het beslag een reconventionele vordering tot ontruiming worden ingediend. Als de heer Scholte deze procedure niet of niet tijdig begint, zal Verkoper deze beginnen. In deze procedure zal Verkoper tevens opheffing van het in artikel 2.4 bedoelde beslag vorderen, voor zover dat bij het instellen van de eis van de gemeente (nog) niet is opgeheven.

Als na 1 juni 2019 de ontruiming nog niet is uitgesproken in bedoelde spoedappelprocedure (en bij afwijzing van de vordering tot ontruiming in de spoedappelprocedure in bedoelde

bodemprocedure), mag Koper zonder kosten en schade de overeenkomst ontbinden. Indien Koper niet ontbindt (waardoor niet vrij van huur/gebruik kan worden geleverd), kan door Koper geen aanspraak worden gemaakt op schade en kosten.

Als na 1 juni 2019 het beslag niet is opgeheven mag Koper zonder dat aanspraak bestaat op kosten en schade de overeenkomst ontbinden.

- 11.5 Voor zover in de aankomstitels lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, zullen die verplichtingen, lasten en/of beperkingen per de Transportdatum aan Koper worden opgelegd.
Koper zal de in de aankomstitels voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen per de Transportdatum uitdrukkelijk aanvaarden.
Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, zullen die rechten per de Transportdatum uitdrukkelijk door Verkoper worden bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) worden aanvaard.

12. VESTIGING RECHTVAN ERFDIENSTBAARHEID

- 12.1 In de Akte van Levering zullen ten aanzien van de navolgende aangrenzende percelen grond met bedrijfsruimte, telefoonkazemat en verdere aanhorigheden erfdienstbaarheden worden gevestigd:
- Het perceel plaatselijk bekend te Den Helder, Boerhaavestraat (ongenummerd), kadastraal bekend **gemeente Den Helder, sectie E, nummer 8647**, groot twee are en vijftenvijftig centiare (2a 55ca), welk perceel is belast met een besluit op basis van de Monumentenwet 1988, zulks blijkens de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien januari tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, deel 62107, nummer 74;
 - Het perceel plaatselijk bekend **gemeente Den Helder, sectie E, nummer 9825**, groot veertien are en drieënzestig centiare (14a en 63ca).

Deze erfdienstbaarheden worden gevestigd ten behoeve van de eigenaren van de hiervoor genoemde percelen en ten laste van het Verkochte, zoals schetsmatig is weergegeven op de aangehechte tekening (bijlage 2). De eigenaren van de genoemde percelen in dit artikel kunnen daarmee blijven komen en gaan over het Verkochte om bij deze telefoonkazemat, bedrijfsruimte en verdere aanhorigheden te kunnen komen. De telefoonkazemat en bedrijfsruimte dient te allen tijde bereikbaar te blijven voor de eigenaren van de genoemde percelen in dit artikel. Wel is het toegestaan om ter hoogte van perceel **gemeente Den Helder, sectie E, nummer 9825**, parkeerplaatsen te realiseren.



13. Overgang/overdracht aanspraken

- 13.1 Verkoper draagt onder opschortende voorwaarde van de overdracht van het Verkochte, aan Koper per de datum van overdracht over alle aanspraken, die de Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van het Verkochte tegenover derden, waaronder mede begrepen maar niet beperkt tot de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s), alles voor zover deze aanspraken niet van rechtswege overgaan als kwalitatieve rechten in de zin van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek en voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan Koper te verstrekken. Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
- 13.2 Voor zover de betreffende aanspraken en/of rechten niet overdraagbaar zijn geeft Verkoper bij deze onder de opschortende voorwaarde van overdracht van het Verkochte onherroepelijk volmacht aan Koper om op naam van Verkoper doch voor rekening en risico van Koper bedoelde niet overdraagbare aanspraken en/of rechten uit te oefenen.

14. Overmacht/risico

- 14.1 Het Verkochte is - voor zover in de Akte niet anders is bepaald - met ingang van het moment van het tekenen van de Akte van Levering voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.
- 14.2 Indien Verkoper wegens anders dan geringe schade aan het Verkochte zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld per aangetekend schrijven in kennis te stellen met toezending van een kopie van het betreffende schrijven aan de Notaris. Deze overeenkomst kan dan door Verkoper worden ontbonden, tenzij Koper en Verkoper binnen vier weken nadat de schade is meegedeeld, maar in ieder geval vóór de Transportdatum overeenstemming hebben bereikt over de aanvulling van de Overeenkomst met een bepaling ter zake deze schade.
- 14.3 Verkoper is verplicht het Verkochte tot en met 24.00 uur per de Transportdatum verzekerd te houden. Koper zal het Verkochte per de Transportdatum per 0.00 uur verzekeren op uitgebreide voorwaarden naar herbouwwaarde tegen brand en andere schade.

15. Ingebrekestelling/verzuim/ontbinding/boete

- 15.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de Overeenkomst anders dan door niet toerekenbare



tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.

- 15.2 Indien Koper, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen tekortschiet in de nakoming van:
- De verplichting tot tijdige en gehele voldoening van de Koopsom (als nader omschreven in deze Overeenkomst); en/of
 - De verplichting tot betaling van de waarborgsom of het doen stellen van een bankgarantie als bedoeld in artikel 17 van de Akte; en/of
 - De verplichting tot het verlenen van alle vereiste medewerking voor het tijdig (kunnen) passeren van de Akte van Levering door de Notaris (als nader omschreven in deze Overeenkomst),
- is Koper in verzuim en heeft Verkoper de in 15.3 van de Akte vermelde al dan niet subsidiaire keuze.
- 15.3 De in artikel 15.2 bedoelde al dan niet subsidiaire keuze voor Verkoper betreft:
- Uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval Koper na afloop van voormelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (3 ‰) van de Koopsom; of
 - De Overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de Koopsom.
- 15.4 Indien de Overeenkomst wordt ontbonden zal:
- Iedere Partij de kosten van de door hem ingeschakelde adviseur(s) dragen;
 - Het in dit artikel 15.4 van de Akte bepaalde, dan wel elke andere expliciete bepaling ter zake de consequenties of voorwaarden van een ontbinding, niet worden ontbonden en derhalve van kracht blijven na de ontbinding.
- 15.5 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 15.6 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 15.7 Indien Verkoper te kort schiet in nakoming van een of meer van zijn verplichtingen of indien Koper tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting dan bedoeld in artikel 15.2 van de Akte, dan is de wettelijke regeling van toepassing.

16. Besluit energieprestatie gebouwen

- 16.1 Verkoper beschikt ten aanzien van het Verkochte over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Verkoper zal een digitale kopie aan Koper overleggen bij het ondertekenen van de Leveringsakte.

17. Waarborgsom/bankgarantie

- 17.1 Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal Koper uiterlijk twee weken voor de Transportdatum als waarborgsom bij de Notaris storten tien procent (10%) van de Koopsom, zijnde een bedrag van EUR 65.0000 (zegge: vijfenzestigduizend euro). Over deze waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed. In plaats van de voormelde waarborgsom kan Koper uiterlijk op de voormelde datum een schriftelijke bankgarantie doen stellen van tien procent (10%) van de Koopsom, mits deze bankgarantie:
- Onvoorwaardelijk is en voortduurt tot ten minste een maand na de overeengekomen Transportdatum;
 - Afgegeven is door De Nederlandsche Bank N.V., hetzij door een algemene bank, coöperatief georganiseerde bank of spaarbank in de zin van de Wet op het financieel toezicht, hetzij door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Notaris;
 - De clause bevat, dat de desbetreffende bank op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.

Indien het bedrag aan de Notaris wordt uitgekeerd zal deze daarmee handelen als hierna in dit artikel 7 van de Akte is bepaald.

Indien Partijen overeenkomen de Transportdatum te verschuiven naar een later tijdstip, zal de bankgarantie dienovereenkomstig worden verlengd.

- 17.2 De door Koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege verbeurd zijn ingeval Koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 15 van de Akte omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.
- 17.3 De Notaris keert de waarborgsom aan Verkoper uit na het ondertekenen van de Akte van Levering en nadat Verkoper heeft voldaan aan zijn verplichting voortvloeiende uit artikel 11.1a van de Akte dan wel indien Koper – na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 15 van de Akte omschreven wijze – gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door Koper verbeurde dagboete. In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan Verkoper uitgekeerd, in mindering op de Koopsom.

- 17.4 De Notaris restitueert de waarborgsom aan Koper, indien Verkoper – na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld – gedurende een redelijke termijn in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de Overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van Koper is ontbonden.
- 17.5 Indien beide Partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de Notaris niet kan beoordelen wie van beide Partijen tekortschiet, houdt de Notaris – behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide Partijen – de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.
- 17.6 Partijen verlenen de Notaris volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden.
- 17.7 Bij niet-nakoming van de bij dit artikel 17 aan Koper opgelegde verplichting is artikel 15 van de Akte van overeenkomstige toepassing.
- 17.8 In alle gevallen waarin de Notaris met toepassing van het in dit artikel 17 van de Akte bepaalde de waarborgsom uitkeert, hetzij aan Verkoper, hetzij aan Koper, wordt de waarborgsom geacht steeds door de Notaris te zijn gehouden voor die partij aan wie alsdan wordt uitgekeerd.

18. Realisatieverplichting

- 18.1 Koper verplicht zich jegens Verkoper om uiterlijk binnen een periode van 36 maanden na de Transportdatum in het Verkochte te hebben gerealiseerd met minimaal 1.334 m2 maatschappelijk functiegebruik en 2.247 m2 niet-maatschappelijk functiegebruik, conform de functieomschrijving zoals opgesteld door Koper en ingediend bij Verkoper als onderdeel van het biedingsformulier van Koper; Indien Koper het maatschappelijk functiegebruik niet kan realiseren, kan Koper schriftelijk een verzoek indienen bij Verkoper tot het omzetten van maatschappelijk gebruik naar niet-maatschappelijk gebruik tegen bijbetaling van € 75,= per m2. Verkoper is niet verplicht om positief te beslissen op dit verzoek.
- 18.2 Indien Koper toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de in artikel 18.1 genoemde verplichting, verbeurt Koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van nakoming door Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete anderhalf promille van de Koopsom voor elke ingegane week tot aan het moment van nakoming met een maximum van € 250.000,=. Verkoper behoudt daarnaast het recht op vergoeding van de schade, die de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet nakoming in rechte nakoming te vorderen.

- 18.3 Koper en de eventueel opvolgende eigenaren zijn verplicht het in dit artikel 18 bepaalde, bij iedere overdracht van het Verkochte aan de opvolgend eigenaar op te leggen door middel van een kettingbeding, op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete van EUR € 250.000, =.



19. Ontbindende voorwaarde

- 19.1 Het doen van een beroep door Koper op het intreden van een ontbindende voorwaarde kan uitsluitend geldig geschieden door het uitbrengen van een schriftelijke verklaring aan Verkoper.
- 19.2 Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Overeenkomst.
- 19.3 Indien deze Overeenkomst als gevolg van het intreden van een ontbindende voorwaarde eindigt, is geen van Partijen verplicht tot vergoeding van welke schade dan ook van de wederpartij, noch tot vergoeding van enigerlei kosten van de wederpartij. Partijen zullen derhalve alle eventuele schade die zij zullen lijden ten gevolge van het intreden van een ontbindende voorwaarde alsmede alle kosten die zij in het kader van de onderhavige transactie hebben gemaakt, hoe ook genaamd en voor de gehele omvang zelf dragen, alles derhalve zonder tot enig verhaal op de wederpartij ter zake gerechtigd te zijn.

20. Diversen

- 20.1 De uit de Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar, tenzij en voor zover uit de Overeenkomst anders voortvloeit.
- 20.2 De obligatoire rechten van Koper uit hoofde van de Overeenkomst zijn niet overdraagbaar noch vatbaar voor bezwaring, tenzij en voor zover Partijen ten aanzien van specifieke obligatoire rechten anders overeenkomen. Koper kan Verkoper om toestemming verzoeken om de in deze Overeenkomst opgenomen rechten en verplichtingen over te dragen aan een aan Koper gelieerde vennootschap. Koper mag pas overgaan tot overdracht van de rechten en verplichtingen nadat Verkoper hier toestemming voor heeft verleend. Verkoper zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
- 20.3 De Akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar Partijen ter zake van de Overeenkomst woonplaats kiezen.
- 20.4 De tussen Verkoper en Koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de Akte van Levering, voor zover deze niet reeds eerder zijn vervallen.
- 20.5 In de Akte van Levering zullen Partijen afstand doen van het recht de Overeenkomst en de overeenkomst neergelegd in de Akte van Levering te ontbinden.
- 20.6 Op de in de Akte gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

- 20.7 Op de Overeenkomst is Nederlands recht exclusief van toepassing.
- 20.8 De meest recente datum waarop een Partij de Akte heeft ondertekend geldt als datum van ondertekening van deze overeenkomst. Indien de Akte op twee data is getekend geldt de laatste van de twee data als Sluitingsdatum.
- 20.9 Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan de titels van artikelen kan geen enkel recht worden ontleend.
- 20.10 Indien in de Akte wordt verwezen naar een verrekening van rente of kosten wordt de verrekening berekend op basis van een jaar met driehonderd vijftien (365) dagen.
- 20.11 Indien in de Akte wordt verwezen naar een artikel, wordt een artikel uit de Akte bedoeld tenzij anders is bepaald.

21. Verhouding voorwaarden, wijzigingen en aanvullingen

- 21.1 Indien en voor zover het bepaalde in het concept van de Akte van Levering afwijkt van hetgeen in de Akte is neergelegd, prevaleert het bepaalde in de Akte.
- 21.2 Wijzigingen casu quo aanvullingen op de Overeenkomst hebben tussen Partijen slechts rechtskracht nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door Partijen rechtsgeldig zijn ondertekend.

- handtekeningenpagina volgt -



Aldus overeengekomen en in enkelvoud opgemaakt en ondertekend.



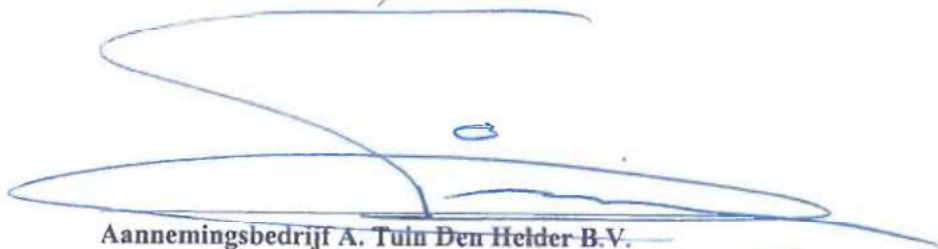
Gemeente Den Helder

Voor deze : L. Kuipers

Voor deze : _____

Plaats : Den Helder

Datum : 06 feb. 2018



Aannemingsbedrijf A. Tuin Den Helder B.V.

Voor deze : Cornelis Johanna Maria Tuin

Plaats : DEN HELDER

Datum : 06-2-2018