

CONCEPT d.d. 17 februari 2016

KOOPOVEREENKOMST

54700.JH

De ondergetekenden:

1. Adrianus Antonius Marinus Maria Heijmans, geboren te Steenberg en Kruisland op eenentwintig oktober negentienhonderd drieënvijftig (21-10-1953), (paspoortnummer: NV2J07LK3), gehuwd, werkzaam en te dezen woonplaats kiezende ten kantore van na te melden publiekrechtelijke rechtspersoon,
te dezen handelend als burgemeester van de na te melden gemeente Weert en als zodanig ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet de publieksrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE WEERT**, haar adres hebbende te Wilhelminasingel 101, Weert, (6001 GS), postadres: Postbus 950, Weert, (6000 AZ), ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Weert de dato * _____ * tweeduizend zestien, rechtsgeldig vertegenwoordigend,
hierna te noemen: verkoper.
2. a. Anton Jacob Hubert Poell, geboren te Nederweert op zestien augustus negentienhonderd negenenzestig (16-08-1969), (Nederlandse Identiteitskaartnummer: IP5854551), gehuwd, werkzaam en te dezen woonplaats kiezende ten kantore van na te melden besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid;
b. Roger Henri Maria de Rouw, geboren te Geleen op achtentwintig december negentienhonderd zesenzestig (28-12-1966), (paspoortnummer: NVJLPP547), gehuwd, werkzaam en te dezen woonplaats kiezende ten kantore van na te melden besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid;
c. Johannes Gerardus Hermanus Dercksen, geboren te Zevenaar op twaalf december negentienhonderd tweeënzestig (12-12-1962), (Nederlands paspoortnummer: NR38B8FJ4), gehuwd, werkzaam en te dezen woonplaats kiezende ten kantore van na te melden besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid,
te dezen handelend als gezamenlijk bevoegd bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid HQ Management B.V., gevestigd te Weert, feitelijk gevestigd te Graafschap Hornelaan 163, 6001 AC Weert, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer ***,

van Gorp Malherbe
notarissen

Biest 2, 6001 AR WEERT
Postbus 291, 6000 AG WEERT

TEL 0495-537555 FAX 0495-539285
E-mail: info@vangorpmalherbe.nl

CONCEPT d.d. 17 februari 2016

laatstgenoemde besloten vennootschap in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de stichting **Stichting HQ Weert**, gevestigd te Weert, feitelijk gevestigd te Graafschap Hornelaan 163, 6001 AC Weert, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer ***, en als zodanig gemelde stichting rechtsgeldig vertegenwoordigend,

laatstgenoemde stichting in haar hoedanigheid van enig beherend vennoot van commanditaire vennootschap **HQ Weert C.V.**, gevestigd te Weert, feitelijk gevestigd te Graafschap Hornelaan 163, 6001 AC Weert, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer ***, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend.

HQ Weert C.V. met als enig beherend vennoot Stichting HQ Weert, hierna tezamen te noemen: koper,

verkoper en/of koper hierna ook (tezamen) te noemen: partij(en),

komen overeen als volgt:

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

De percelen grond met de daarop aanwezig opstallen (de Van Hornekazerne), plaatselijk bekend als en gelegen aan de Kazernelaan 101 te 6006 SP WEERT, kadastraal bekend:

- **gemeente Weert sectie P nummer 5278, groot acht en vijftig are vijf en negentig centiare;**
- **gemeente Weert sectie P nummer 5280, groot negen en twintig are zestig centiare;**
- **gemeente Weert sectie P nummer 5833, groot zes hectare zes en twintig are vijf en twintig centiare;**
- **gemeente Weert sectie P nummer 5834, groot tien hectare negen en zeventig are zestig centiare;**
- **gemeente Weert sectie P nummer 6134, groot drie are vijf en negentig centiare,**

hierna tezamen ook te noemen: het verkochte.

Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt: **ZEVEN MILJOEN ZES HONDERD VIER EN DERTIG DUIZEND EURO (€ 7.634.000,00).**

De koop is gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

notariële akte van levering

Artikel 1

paraaf

paraaf

paraaf

paraaf

2

CONCEPT d.d. 17 februari 2016

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris (of diens waarnemer) werkzaam bij Van Gorp Malherbe Notarissen te Weert (of diens rechtsoptvolgers), hierna te noemen: de notaris, binnen **twee weken nadat is komen vast te staan dat de ontbindende voorwaarde als vermeld in artikel 15 lid 1 sub b. niet in vervulling zal gaan**, of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

kosten en belastingen

Artikel 2

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal tarief, zijn voor rekening van **koper**.
2. a. De notariële kosten ter zake deze overeenkomst, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van **verkoper**.
b. De notariële kosten ter zake de levering van het verkochte - voor zover betrekking hebbend op de gebruikelijke werkzaamheden -, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van **verkoper**.
3. Verkoper verklaart:
hij is ondernemer in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en de levering vindt plaats na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van de 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.

betaling

Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris op diens kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door creditering van de hiervoor in lid 1 vermelde rekening, uiterlijk met valuterig van de dag van ondertekening van de akte.
3. Betaling aan verkoper zal eerst plaatsvinden zodra de desbetreffende notaris is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.
4. De notaris houdt het door koper en door diens eventuele hypothecaire financier betaalde voor koper respectievelijk diens hypothecaire financier

CONCEPT d.d. 17 februari 2016

tot het moment waarop hem uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het hiervoor in dit artikel bepaalde. Daarna houdt de notaris de betrokken gelden voor verkoper voor zover deze niet bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen als in het vorige lid bedoeld zijn genomen of op andere grond volgens de afrekening van de notaris aan anderen toekomen.

waarborgsom, bankgarantie

Artikel 4

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk ten tijde van het tot stand komen van de onderhavige overeenkomst bij de notaris op een van diens kwaliteitsrekeningen als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt als waarborgsom een bedrag te storten van: ZEVEN MILJOEN ZES HONDERD VIER EN DERTIG DUIZEND EURO (€ 7.634.000,00) (honderd procent (100%) van de koopsom).
De rente die de notaris over deze waarborgsom ontvangt wordt door de notaris aan koper vergoed.
De storting door koper van bedoelde waarborgsom geldt als een storting in depot onder de notaris; koper heeft slechts een voorwaardelijk recht op terugbetaling van de waarborgsom, casu quo verrekening daarvan ter gelegenheid van de ondertekening van de akte van levering van het verkochte met de koopprijs, en wel onder de opschortende voorwaarde dat - naar het uitsluitend oordeel van de notaris dan wel het eensluitende oordeel van beide partijen - is komen vast te staan dat koper niet tekortgeschoten is in de nakoming van diens verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.
Indien koper in staat van faillissement komt te verkeren en de curator de onderhavige overeenkomst niet nakomt, zal de waarborgsom van rechtswege bij wijze van betaling van de boete als vermeld in artikel 14 lid 3 onder b aan verkoper zijn verbeurd.
2. In plaats van deze waarborgsom kan koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende tenminste één maand na de hiervoor in artikel 1 gemelde datum haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
3. De waarborgsom en de rente zullen, behoudens het vorenstaande, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het hierna in artikel 14 bepaalde, met de koopprijs worden verrekend.
4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is het hierna in artikel 14 bepaalde van overeenkomstige toepassing.

CONCEPT d.d. 17 februari 2016

5. Zolang geen restitutie, verrekening of uitbetaling van een gestorte waarborgsom heeft plaatsgehad, houdt de notaris - behoudens eensluitende opdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet uitkeren. Een gestelde bankgarantie dient gedurende de tijd waarin geschil bestaat tussen partijen over de nakoming van de overeenkomst en/of de verschuldigdheid van een boete als bedoeld in artikel 14, te worden verlengd, bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen. Het aldus geïnde bedrag houdt de notaris onder zich onder dezelfde voorwaarden als hiervoor met betrekking tot een waarborgsom zijn vermeld.
6. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of een partij tekortschiet, of tenslotte dat de notaris zelf niet kan beoordelen of en wie van partijen tekortschiet, met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris zich omtrent het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de rechter, in welk geval diens oordeel het oordeel van de notaris vervangt.

feitelijke levering, staat van het verkochte
Artikel 5

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevond.
Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het hierna in artikel 13 bepaalde. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan koper kenbare gebreken staat verkoper niet in.
2. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor maatschappelijke functies, hetgeen partijen beschouwen als het normale gebruik van het verkochte.
Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn.
Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door koper als bovenbedoeld in de weg staan.
Verkoper is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
Verkoper is niet bekend dat het verkochte gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
3. Met betrekking tot het verkochte is geen energielabel opgesteld.
Verkoper is, gelet op de aard van het verkochte (beschermd Monument in de zin van de Monumentenwet 1988), niet verplicht een energielabel op te

CONCEPT d.d. 17 februari 2016

- stellen en koper verklaart daarop nadrukkelijk geen prijs te stellen.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van de verkoper op het tijdstip van feitelijke levering.
 5. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden **in verhuurde staat**.
 - a. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de huurovereenkomst en verklaart deze de over te nemen, voor zover deze niet van rechtswege overgaat op koper.
Verkoper staat er voor in dat deze huurovereenkomst de volledige rechtsverhouding tussen verkoper en de huurder weergeven en dat er buiten deze huurovereenkomst geen voor koper nadelige afspraken met de huurder zijn gemaakt.
 - b. Verkoper staat er voor in dat de huurder het verkochte heeft aanvaard en in gebruik genomen als zijnde in overeenstemming met hetgeen op grond van de huurovereenkomst verhuurd is, en het verkochte gebruikt overeenkomstig het bepaalde in de huurovereenkomst.
 - c. Door de huurder is tot heden steeds tijdig en zonder voorbehouden voldaan aan diens verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst. Verkoper staat er voorts voor in dat hij heeft voldaan aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst.
 - d. Er is door de huurder geen waarborgsom gestort of bankgarantie gesteld.
 - e. Verkoper is verplicht koper ter gelegenheid van de ondertekening van de akte van levering van het verkochte, de originele huurovereenkomst ter hand te stellen.
 - f. Er is, noch zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen huur- en betalingstermijnen.
 - g. Na het tot stand komen van deze overeenkomst mag de huurovereenkomst slechts in overleg met koper worden gewijzigd.
 - h. Het verkochte zal niet anders dan thans het geval is worden verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper.
 - i. Er is geen actie tot huurvermindering aangekondigd, noch heeft vooruitbetaling van huurtermijnen plaatsgevonden; voorts zal er op de datum van levering geen pandrecht op de huurtermijnen gevestigd zijn.
 - j. Met betrekking tot de verhuurde toestand casu quo ingebruikgeving van het verkochte wordt te dezen door partijen mede verwezen naar het daaromtrent bepaalde in (artikel 18 van) de aan partijen genoegzaam bekende: "*ontwerpakte van levering Van Hornekazerne Nelissenhof vrml Bisschoppelijk College dd 15 januari 2016 WORD zonder invulvelden.*", welke betreffende bepalingen worden geacht

CONCEPT d.d. 17 februari 2016

woordelijk deel uit te maken van de onderhavige koopovereenkomst met dien verstande dat waar in de betreffende bepalingen "verkoper casu quo de Staat" wordt vermeld in de onderhavige koopovereenkomst verkoper wordt bedoeld en waar in de betreffende bepalingen "koper" wordt vermeld in de onderhavige koopovereenkomst koper wordt bedoeld.

6. Koper heeft het recht het verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

juridische levering

Artikel 6

1. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. a. Aan verkoper zijn met betrekking tot het verkochte geen andere lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen bekend, dan die welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijken en/of voortvloeien uit de aan partijen genoegzaam bekende : *"ontwerpakte van levering Van Hornekazerne Nelissenhof vrml Bisschoppelijk College dd 15 januari 2016 WORD zonder invulvelden."*, waaronder onder meer eveneens begrepen de daarin vermelde artikelen 7, 11, 12 en 16.
Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, alsmede die welke voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:15 lid 1 BW gaan alle bijzondere lasten en beperkingen, ook de lasten en beperkingen die niet in deze akte zijn vermeld, heden over op koper, die deze uitdrukkelijk aanvaardt.
3. Aan verkoper zijn geen andere besluiten bekend als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, dan die welke met betrekking tot het verkochte zijn gepubliceerd in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, te weten: Op het perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie P, nummer 5834: de Publiekrechtelijke beperking, Kennisgeving, Vordering, Bevel of Beschikking, Wet Bodembescherming van het bestuursorgaan de Provincie Limburg.
Koper aanvaardt de daaruit voortvloeiende gevolgen uitdrukkelijk.

CONCEPT d.d. 17 februari 2016

overgang, overdracht aanspraken

Artikel 7

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van de onroerende zaak op de voet van artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen. Verkoper is niet tot vrijwaring verplicht. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens (zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke) ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

overmaat, ondermaat

Artikel 8

De vermelding van de oppervlakte van het verkochte houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt, levert dit voor geen van partijen enigerlei rechtsvordering op.

verrekening zakelijke lasten

Artikel 9

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van ondertekening van de akte tot levering worden verrekend, doordat koper het desbetreffende deel aan verkoper voldoet.

garantieverklaringen van verkoper

Artikel 10

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor bepaalde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

1. Verkoper zal op het moment van ondertekening van de akte van levering van het verkochte, op de in artikel 1 vermelde datum, bevoegd zijn tot levering van het verkochte.
2. Het verkochte wordt overgedragen onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst zoals vermeld in artikel 5.
3. Aan verkoper zijn van overheidswege geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen in gevolge de Woningwet), welke nog niet zijn uitgevoerd of door dan wel in opdracht van de overheid zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.

CONCEPT d.d. 17 februari 2016

Indien na het moment van het sluiten van deze koopovereenkomst en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

4. Aan verkoper is betreffende het verkochte, met achtneming van het bepaalde in artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst, geen (verdere) (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
5. Het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
6. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
7. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van (huur)koopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten.
8. Op het verkochte rust geen retentierecht.
9. Het verkochte is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool.
10. Het verkochte heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
11. Aan verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 van het Burgerlijk Wetboek bekend.
12. Het recht van verkoper op het verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling.
13. Met betrekking tot het verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies.

bepalingen milieu

Artikel 11

Met betrekking tot de milieukundige toestand van het verkochte (in de meest brede zin van het woord) wordt te dezen door partijen verwezen naar het daaromtrent bepaalde in de voormelde aan partijen genoegzaam bekende: "ontwerpakte van levering Van Hornekazerne Nelissenhof vrml Bisschoppelijk College dd 15 januari 2016 WORD zonder invulvelden.", welke betreffende bepalingen worden geacht woordelijk deel uit te maken van de onderhavige

CONCEPT d.d. 17 februari 2016

koopovereenkomst met dien verstande dat waar in de betreffende bepalingen "verkoper casu quo de Staat" wordt vermeld in de onderhavige koopovereenkomst verkoper wordt bedoeld en waar in de betreffende bepalingen "koper" wordt vermeld in de onderhavige koopovereenkomst koper wordt bedoeld.

informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Artikel 12

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in deze overeenkomst vermelde bijzondere lasten en beperkingen alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

risico-overgang, beschadiging en verzekering

Artikel 13

1. Het verkochte komt pas voor risico van koper, zodra de notariële akte tot levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico door die feitelijke levering overgaat op koper. Zulks geldt onverkort indien koper in verzuim is, onverminderd de schadevergoedingsverplichting op grond van het hierna in artikel 14 bepaalde. Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde (onroerende zaak) casu quo nieuwwaarde (roerende zaken) verzekerd te houden.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van koper geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de hiervoor in artikel 1 gemelde datum:
 - a. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade uit hoofde van verzekering, en/of uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden,
 - of
 - b. verkoper verklaart de schade vóór de hiervoor in artikel 1 gemelde datum van levering, dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan

CONCEPT d.d. 17 februari 2016

- zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden, mits schriftelijk met bericht van ontvangst en binnen acht dagen na verloop van bedoelde termijn van vier weken. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 14

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 (verhaals)kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na schriftelijk, met bericht van ontvangst, of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim, en heeft de wederpartij het recht om de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris, te ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering van het verkochte dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij:
 - a. indien de wederpartij de koopovereenkomst overeenkomstig het in lid 2 bepaalde ontbindt, ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van tien procent van de koopprijs;
 - b. indien de wederpartij uitvoering van de overeenkomst verlangt, ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van drie pro mille van de koopprijs voor elke dag die verstrijkt vanaf het intreden van het verzuim dag tot aan de dag van nakoming, zulks onverminderd het recht van de wederpartij om alsnog, na verloop van een nieuwe termijnstelling van wederom minimaal acht (8) dagen, tot ontbinding van de koopovereenkomst over te gaan.

Indien de wederpartij na in eerste instantie uitvoering van de koopovereenkomst verlangd te hebben, wegens aanhoudend verzuim van de nalatige partij alsnog de koopovereenkomst ontbindt, verbeurt de nalatige partij in plaats van de hiervoor onder b. vermelde boeten alsnog de hiervoor onder a. vermelde boete van tien procent van de koopprijs, tenzij de som van de hiervoor onder b. vermelde boeten van drie promille per dag inmiddels meer dan tien procent van de koopprijs bedraagt, in welk geval de nalatige partij deze hogere som verbeurt.

CONCEPT d.d. 17 februari 2016

4. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

ontbindende voorwaarden

Artikel 15

1. Deze overeenkomst zal, met inachtneming van het navolgende, voorts ontbonden (kunnen) worden in elk van de volgende gevallen:
 - a. Als er op de overeengekomen datum van ondertekening van de akte van levering van het verkochte een verplichting bestaat om het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
 - b. Als verkoper niet uiterlijk binnen **twee weken** na het tot stand komen van de onderhavige overeenkomst die (publiekrechtelijke) goedkeuringen heeft verkregen van haar college van Burgemeester & Wethouders en/of haar gemeenteraad, die naar het uitsluitend oordeel van verkoper noodzakelijk zijn voor het aangaan casu quo bekrachtigen van de onderhavige overeenkomst, met dien verstande dat indien de hiervoor bedoelde goedkeuringen naar het uitsluitend oordeel van verkoper niet tijdig zijn verleend casu quo verkregen, partijen verplicht zijn in overleg te treden omtrent de verlenging van de periode gedurende welke deze ontbindende voorwaarde van toepassing is. Tenzij het verkrijgen van de bedoelde goedkeuringen alsdan in redelijkheid niet meer kan worden verwacht, is daarbij het uitgangspunt dat de termijn zal worden verlengd met **3 maanden**, danwel – indien dit alsdan in redelijkheid te bepalen is - tot het moment waarop alsdan naar verwachting duidelijkheid omtrent het al dan niet verleend krijgen van de goedkeuringen zal bestaan.
 - c. Als verkoper niet uiterlijk op de overeengekomen datum van ondertekening van de akte van levering van het verkochte onvoorwaardelijk eigenaar is van het verkochte.
2.
 - a. Vervulling van de in **lid 1 onder a. opgenomen ontbindende voorwaarde leidt van rechtswege tot ontbinding**, zonder dat een beroep daarop door partijen vereist is.
 - b. Vervulling van de in **lid 1 onder b. opgenomen ontbindende voorwaarde** leidt slechts tot ontbinding indien **verkoper** zich daarop tijdig **beroept**.
Dit beroep dient te geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de vijfde werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde hiervoor in lid 1 onder b. bedoelde datum in het bezit van de notaris te zijn, op straffe van verval van de bevoegdheid zich op de voorwaarde te beroepen.
 - c. Vervulling van de in **lid 1 onder c. opgenomen ontbindende voorwaarde leidt van rechtswege tot ontbinding**, zonder dat een beroep daarop door partijen vereist is.
3. Partijen zullen in de akte tot levering vaststellen dat geen van partijen zich

CONCEPT d.d. 17 februari 2016

- alsdan nog op een ontbindende voorwaarde kan beroepen.
- Partijen zullen in de akte van levering verklaren ter zake de koop en levering van het verkochte afstand te doen van enig recht tot ontbinding.

bedenktijd/inschrijving koopovereenkomst

Artikel 16

- Koper verklaart te dezen te handelen in de uitoefening van zijn beroep/bedrijf. Het bepaalde in titel 1 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek omtrent bedenktijd is derhalve niet van toepassing.
- Het is, aangezien verkoper thans niet beschikkingsbevoegd is met betrekking tot het verkochte, thans niet mogelijk de koop in te schrijven in de openbare registers.

twee of meer (ver)kopers

Artikel 17

Ingeval twee of meer personen verkoper dan wel koper zijn, geldt het volgende:

- Verkopers dan wel kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
 - Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het verkochte;
 - Verkopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het verkochte.
- De verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
De kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

kosten notaris

Artikel 18

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

forum- en rechtskeuze en termijnen

Artikel 19

- Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
- Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

van Gorp Malherbe
notarissen

Biest 2, 6001 AR WEERT
Postbus 291, 6000 AG WEERT

TEL 0495-537555 FAX 0495-539285
E-mail: info@vangorpmalherbe.nl

CONCEPT d.d. 17 februari 2016

woonplaatskeuze

Artikel 20

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Getekend te _____ op _____ 2016.

A.A.M.M. Heijmans, namens de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Weert

A.J.H. Poell, namens de commanditaire vennootschap HQ Weert C.V. met als enig beherend vennoot de stichting Stichting HQ Weert

R.H.M. de Rouw, namens de commanditaire vennootschap HQ Weert C.V. met als enig beherend vennoot de stichting Stichting HQ Weert

J.G.H. Dercksen, namens de commanditaire vennootschap HQ Weert C.V. met als enig beherend vennoot de stichting Stichting HQ Weert