

Koopovereenkomst Poort van Limburg

De ondergetekenden:

De gemeente Weert, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.A. van Mensvoort, hoofd afdeling Ruimte, Economie en Vastgoed, hierna te noemen "**verkoper of gemeente**",

en

Fun Leisure Holding B.V., gevestigd aan de Werthaboulevard 1, te 6001 HZ Weert, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar middellijk bestuurders, [REDACTED] en [REDACTED] hierna te noemen "**koper**", nummer kamer van koophandel 97316768.

De verkoper/gemeente en koper hierna gezamenlijk "**partijen**" genoemd

Overwegingen:

- De gemeente eigenaar is van de Poort van Limburg;
- Het gebouw geen structureel gebruik kent hetgeen wel gewenst is;
- Het gebouw is gebouwd als zalencentrum en in het verleden als zodanig is gebruikt;
- Het in eigendom hebben en exploiteren van een zalencentrum geen taak is van de gemeente;
- De gemeente het gebouw wil verkopen ten behoeve van een goede kwalitatieve invulling die past in de omgeving en bijdraagt aan versterking van de binnenstad;
- De gemeente een openbare verkoopprocedure via inschrijving heeft doorlopen voor verkoop van het gebouw;
- Dat inschrijvingen bestonden uit een toekomstplan en bieding;
- Dat alle inschrijvingen zijn beoordeeld en koper een aanbieding heeft gedaan met de hoogste score op kwaliteit en prijs;
- De gemeente het eigendom van het gebouw wil overdragen aan de koper;
- De koper verplicht is de Poort van Limburg in exploitatie te nemen en uitvoering te geven aan het toekomstplan;
- Het koper vrijstaat om de feitelijke exploitatie uit handen te geven aan een derde (bijvoorbeeld door inschakeling van een exploitatie b.v. die tot het concern van koper behoort), maar dat een dergelijke feitelijke overdracht de op koper rustende verplichtingen jegens de gemeente onverlet laat.
- Het ingediende toekomstplan mogelijk is binnen het vigerend ruimtelijke beleid van de gemeente Weert;
- Partijen hun onderlinge afspraken wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst.

paraaf gemeente:

paraaf koper



Partijen nemen verder in aanmerking dat:

- Het koper bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst;
- In deze concept overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van de op basis van de leidraad doorlopen verkoopprocedure en het door partijen gevoerde overleg over de nog in te vullen en uit te werken delen van de concept overeenkomst, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- De concept overeenkomst na ondertekening door koper ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- Door ondertekening van de overeenkomst door de koper deze zich hieraan verbindt;
- Het college van Burgemeester en Wethouders eerst een besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
- Binnen drie maanden na de datum van ondertekening door koper deze koopovereenkomst zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad;
- Na een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de koopovereenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan koper wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten koopovereenkomst;
- Het koper bekend is dat er bij gebreke van een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat de koopovereenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen en dat partijen aan het niet tot stand komen van de koopovereenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook, tenzij partijen anders overeenkomen.

Verklaren het volgende te zijn overgekomen:

HOOFDSTUK 1 - ALGEMEEN

Artikel 1. Definities

- a. het verkochte: het hierna te omschrijven appartementsrecht, inclusief de eventueel mee-verkochte roerende zaken, en inclusief het op het appartementsrecht betrekking hebbende aandeel in de al dan niet aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging;
- b. het gebouw: het gebouw met grond en toebehoren, waarin het verkochte een onverdeeld aandeel uitmaakt;
- c. de gebruikseenheid: het (de) voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het gebouw, tot het uitsluitend gebruik waarvan het verkochte recht geeft;
- d. de vereniging: de vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 5:124 en volgende van het Burgerlijk Wetboek;
- e. het toekomstplan: het door de koper ingediende plan voor invulling van de Poort van Limburg;
- f. verkoper: de gemeente Weert, de eigenaar van het appartementsrecht welke deze overdraagt en levert aan de koper;
- g. koper: de partij die het appartementsrecht overgedragen en geleverd krijgt van de verkoper;
- h. het college: het college van Burgemeester en Wethouders;
- i. appartementsrecht: het over te dragen recht op uitsluitend gebruik van het de Poort van Limburg;
- j. notariële akte: de voor overdracht vereiste akte van levering.
- k. overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de daartoe bestemde registers.
- l. levering: feitelijke ter-beschikking-stelling van het appartementsrecht.
- m. koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop waarop voorwaarden en bedingen van toepassing zijn en waarbij verkoper zich verbindt een appartementsrecht te leveren en koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.
- n. ingebruikneming: het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over het appartementsrecht beschikt door deze te betrekken of er feitelijke werkzaamheden uit te voeren;
- o. bruikbare omgevingsvergunning: een door het college van Burgemeester en Wethouders verleende omgevingsvergunning, waartegen nog uitsluitend beroep bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan worden ingesteld, tenzij nog niet is beslist op een ingediend verzoek om een voorlopige voorziening bij de Rechtbank, dat is ingediend binnen 6 weken na de bekendmaking van de verleende omgevingsvergunning;
- p. onherroepelijke omgevingsvergunning: een door het college verleende omgevingsvergunning, waartegen geen rechtsmiddelen meer aangewend kunnen worden.
- q. omgevingsplan: door de gemeenteraad vastgesteld plan voor het gehele grondgebied van de gemeente waarin regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen.

paraaf gemeente:

paraaf koper

Artikel 2. Omschrijving toekomstplan Poort van Limburg

Koper heeft aangegeven de Poort van Limburg te willen gebruiken volgens het toekomstplan Adventure Arena Limburg dat als onderdeel van **bijlage 2** bij deze overeenkomst is gevoegd. Het toekomstplan omvat de realisatie van indoor leisure- en competitive socialising, entertainment in combinatie met horeca. De realisatie en exploitatie van het toekomstplan vindt volledig plaats, in opdracht en voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3. Doel van de overeenkomst

1. Doel van de overeenkomst is het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen, teneinde te komen tot verkoop van de Poort van Limburg en invulling met het onder artikel 2 omschreven toekomstplan. Daarnaast bevat de overeenkomst de voorwaarden waaronder de koper het toekomstplan dient te realiseren.
2. Partijen verplichten zich om, op basis van het in deze overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid, zich tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de overeenkomst zoals verwoord in dit artikel en de hiervoor in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren.

Artikel 4. Indeling van deze overeenkomst

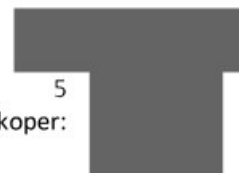
Deze overeenkomst bevat de navolgende indeling en bevat de hierna genoemde bijlagen, die deel uitmaken van de overeenkomst.

HOOFDSTUK 1	ALGEMEEN
Artikel 1.	Definities
Artikel 2.	Omschrijving toekomstplan Poort van Limburg
Artikel 3.	Doel van de overeenkomst
Artikel 4.	Indeling van de overeenkomst
HOOFDSTUK 2	VERKOOP APPARTEMENTSRECHTEN - KOOPOVEREENKOMST
	Koop en levering
	Koopprijs
Artikel 5.	Notariële akte van levering
Artikel 6.	Kosten en belastingen
Artikel 7.	Betaling
Artikel 8.	Boete
Artikel 9.	Feitelijke levering, staat van het verkochte
Artikel 10.	Juridische levering
Artikel 11.	Overgang, overdracht aanspraken
Artikel 12.	Overmaat, ondermaat
Artikel 13.	Verrekening zakelijke lasten en servicekosten
Artikel 14.	Verklaringen van verkoper
Artikel 15.	Bepalingen milieu
Artikel 16.	Informatieplicht verkoper, onderzoekplicht koper
Artikel 17.	Risico-overgang
Artikel 18.	Bedenktime/inschrijving koopovereenkomst
HOOFDSTUK 3	TOEKOMSTPLAN POORT VAN LIMBURG
Artikel 19.	Het te realiseren toekomstplan

paraaf gemeente:

paraaf koper

Artikel 20.	Start en voltooiing van het toekomstplan
Artikel 21.	Anti-speculatiebeding en kettingbeding
Artikel 22.	Omgevingsplan, planologische procedures, vergunningen
Artikel 23.	Bankgarantie in verband met realisatie toekomstplan
HOOFDSTUK 4	OVERIGE BEPALINGEN
Artikel 24.	Ingebrekestelling, faillissement e.d.
Artikel 25.	Wanprestatie/boetebepaling
Artikel 26.	Communicatie
Artikel 27.	Organisatie en overleg
Artikel 28.	Aanpassing van de overeenkomst
Artikel 29.	Beëindiging van de overeenkomst
Artikel 30.	Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet bibob)
Artikel 31.	Didam clause
Artikel 32.	Geschillen
Artikel 33.	Slotbepaling
BIJLAGEN	
Bijlage 1:	Verkoopdocumenten (o.a. Leidraad Verkoop Poort van Limburg)
Bijlage 2:	Inschrijving van koper (o.a. toekomstplan)
Bijlage 3:	Lijst roerende zaken



HOOFDSTUK 2 – VERKOOP APPARTEMENTSRECHTEN - KOOPOVEREENKOMST

KOOP EN LEVERING

**Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:
het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van
het gebouw met bergruimten gelegen in de kelder, op de begane grond
en eerste verdieping, met alle daaraan dienstbare voorzieningen en
werken, plaatselijk bekend 6001 GZ Weert, Werthaboulevard 1,
kadastraal bekend gemeente Weert sectie R complexaanduiding 5024
A, appartementsindex 1,**

uitmakende het eenduizend zevenhonderdtweeëndertig/tienduizendste
1.732/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap oorspronkelijk
bestaande uit het bouwterrein met opstallen gelegen te Weert,
Industriekade/Penitentenstraat/Bassin/Werthaboulevard, kadastraal bekend
gemeente Weert, sectie R nummers:

- 949 groot zeven are en tien centiare (07.10 a);
- 4680 groot achttien are en negen centiare (18.09 a);
- 4686 groot vijftien are en vijftig centiare (15.50 a);
- 4711 groot onbekend;
- 4684 groot een are (01.00 a);
- 4677 groot twaalf are en zeventig centiare (12.70 a);
- 4678 groot zesentwintig centiare (26 ca);
- 4691 groot vijfenvijftig centiare (55 ca);
- 4693 groot tien centiare (10 ca);
- 4706 groot vier centiare (04 ca);
- 4709 groot zeven centiare (07 ca);
- 4846 groot vijf centiare (05 ca);
- 4848 groot een are en acht en negentig centiare (01.98 are);
- 4850 groot drie centiare (03 ca);

waarvan het perceel 4686 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel
5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van KPN
Telecom B.V. te 's-Gravenhage, blijkens inschrijving ten kantore van de Dienst
van het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in Register hypotheek
4, in deel 7262 nummer 49

alsmede roerende zaken, zoals aangegeven in **bijlage 1** (onderdeel bidbook),

Hierna ook te noemen: "**het Verkochte**",

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt € **1.000.001,-** (zegge: één miljoen
en één euro) kosten koper.

Tussen partijen wordt de waarde van vorenbedoelde roerende zaken gesteld
op: € **150.001,-**, welk bedrag in voormelde koopprijs is begrepen.

De koopprijs wordt geïndexeerd met 3,25 % op jaarbasis, vanaf 4 maanden na
het sluiten van de koopovereenkomst, tot het moment van levering van het
verkochte.

paraaf gemeente:

paraaf koper

Artikel 5. Notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van mr. J.M. Houben (of diens waarnemer of associé), werkzaam bij MHK Notarissen (Biest 2, 6001 AR te Weert), hierna te noemen: de notaris, binnen drie maanden nadat deze koopovereenkomst tot stand is gekomen of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

Artikel 6. Kosten en belastingen

1. De ter zake de verkrijging van het verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
2. Alle (notariële) kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, en levering van het verkochte, waaronder ook begrepen de kosten van de akte van levering en het kadastrale tarief, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de koper.
3. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen met ingang van de levering op de datum van overdracht voor rekening van de koper.
3. Verkoper verklaart:

Dat hij ondernemer is 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.

Artikel 7. Betaling

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, derhalve op rekeningnummer [REDACTED] ten name van Derdengelden MHK Notarissen te Weert.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door creditering van de hiervoor in lid 1 bedoelde 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 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.

paraaf gemeente:

paraaf koper:

Artikel 8. Boete

Indien een der partijen mocht weigeren aan de ondertekening van de notariële akte mee te werken, verbeurt hij aan de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete ter grootte van € 1.000,- per dag, tot een maximum van € 100.000,- onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en recht om nakoming in recht te vorderen. De weigering zal zijn geconstateerd door het niet verschijnen na een ontvangen oproep tot ondertekening van de akte door de notaris voornoemd, tenzij een partij zich kan beroepen op overmacht. De betaling van de hier genoemde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze koopovereenkomst.

Artikel 9. Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich ten tijde van de ondertekening van de akte van levering zal bevinden. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. Koper is ermee bekend dat het verkochte is gebouwd als en te gebruiken is als zalencentrum (of een andere invulling volgens het toekomstplan), hetgeen partijen beschouwen als normaal gebruik van het verkochte.
3. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn.
4. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door koper als bovenbedoeld in de weg staan.
5. Verkoper is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. Het risico dat het verkochte niet de eigenschappen bezit voor een gebruik dat afwijkt van het normale voormelde gebruik en het risico van verkrijging van eventueel voor een dergelijk afwijkend gebruik benodigde vergunningen of toestemming van overheidswege, komt geheel voor rekening van koper.
6. Verkoper is niet bekend dat het gebouw gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
7. Voor het verkochte is een energielabel beschikbaar.
8. De feitelijke levering van het verkochte zal, behoudens nadere koopovereenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering.
9. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mee-verkochte roerende zaken).

Artikel 10. Juridische levering

1. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheeken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. Koper verklaart op basis van de door verkoper verstrekte informatie en diens eigen onderzoek volledig bekend te zijn met betrekking tot de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en verklaart deze nadrukkelijk te aanvaarden. Daarnaast aanvaardt koper alle overige lasten en beperkingen met betrekking tot het verkochte en/of het gebouw die uit

paraaf gemeente:

8
paraaf koper:



- de feitelijke situatie kenbaar zijn, die koper uit nader onderzoek kenbaar zouden kunnen zijn en ook eventuele onbekende lasten.
3. Met betrekking tot het verkochte zijn in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek geen besluiten gepubliceerd als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Evenmin is verkoper bekend met het bestaan van dergelijke besluiten.
 4. Op het verkochte is onder andere van toepassing het reglement van splitsing, zoals vastgesteld bij akte van Opheffing van- en hernieuwde hoofd- en ondersplitsing (Poort van Limburg) in verband met correctie percelen die onder de splitsing behoorden te vallen op drieëntwintig december tweeduizend zestien (23-12-2016) verleden voor notaris mr. L.D. Malherbe te Weert, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in Register hypotheken 4, op drie en twintig december tweeduizend zestien (23-12-2016) in deel 69722 nummer 130, mede in verband met een akte van renvooi op negen en twintig december tweeduizend zestien (29-12-2016) verleden voor een waarnemer van notaris mr. L.D. Malherbe te Weert, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in Register hypotheken 4, op dertig december tweeduizend zestien (30-12-2016) in deel 69722 nummer 130. Het reglement van splitsing is als onderdeel van **bijlage 1** bij deze koopovereenkomst gevoegd.
 5. Verkoper verklaart het volgende:
 - het reglement van splitsing en de statuten van de vereniging van eigenaars zijn sinds voormelde akte van splitsing niet gewijzigd en luiden derhalve zoals opgenomen in voormelde akte;
 - er is een huishoudelijk reglement vastgesteld door de vereniging van eigenaars waaruit geen belemmering van het door koper voorgenomen gebruik voortvloeit (onderdeel van **bijlage 1**).
 6. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat aan de verkrijging van het verkochte het lidmaatschap van de te Weert gevestigde vereniging: **Vereniging van eigenaars Poort van Limburg te Weert**, is verbonden.
 7. Verkoper verklaart voorts met betrekking tot het verkochte het volgende:
 - De vereniging heeft thans geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het appartementencomplex en de exploitatie waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan (ter informatie zijn de jaarrekeningen van 2022 en 2023, alsmede de begroting van 2024 en de verslagen/besluitenlijsten van de laatste twee vergadering van de vereniging, bijgevoegd als onderdeel van **bijlage 1**).
 - De vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de vereniging worden genomen na het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst en voor het moment van de levering, komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper verklaart in dat geval de uitvoering van het besluit van verkoper over te nemen. Verkoper is verplicht om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te



stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.

Verkoper machtigt voor zover mogelijk hierbij koper om vanaf het moment dat deze koopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde kan worden ontbonden namens hem de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

- De servicekosten zullen met betrekking tot het verkochte ten tijde van de juridische levering zijn voldaan voor de verstreken termijnen tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt.
- De servicekosten bedragen thans: twaalf duizend honderd negen en zestig euro en twee en negentig eurocent (€ 12.169,92) per jaar.

Artikel 11. Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte, casu quo het gebouw, 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 het appartementsrecht 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.

Artikel 12. Overmaat, ondermaat

De vermelding van de oppervlakte van het in de splitsing betrokken registergoed houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt, levert dit voor geen van partijen enigerlei rechtsovereenkomst op. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de opgave van de vermelde oppervlakte niet te goeder trouw is geschied.

Artikel 13. Verrekening zakelijke lasten en servicekosten

1. 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.
2. Voor zover verkoper ten tijde van de levering een voorschot van servicekosten heeft betaald dat betrekking heeft op een periode na levering van het verkochte, zal dit bedrag naar evenredigheid van de periode voor dan wel na de dag van ondertekening van de akte van levering worden verrekend.

paraaf gemeente:

10
paraaf koper:



Artikel 14. Verklaringen van verkoper

Verkoper verklaart, onverminderd het hiervoor bepaalde in de artikelen 9 en 10, het navolgende:

1. Verkoper zal op het moment van ondertekening van de akte van levering van het verkochte, op de in artikel 5 vermelde datum, bevoegd zijn tot levering van het verkochte.
2. Het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel **vrij van huur** zijn en van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik of huurbescherming, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mee-verkochte roerende zaken) en niet door de overheid gevorderd. Het verkochte zal niet worden verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper.
3. Aan verkoper is betreffende het gebouw geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van de omgevingswet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de omgevingswet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
4. 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.
5. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van (huur)koopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten.
6. Het gebouw heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
7. Aan verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 van het Burgerlijk Wetboek bekend.
8. Het recht van verkoper op het verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling.
9. Met betrekking tot het verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies.

Artikel 15. Bepalingen milieu

1. Aan verkoper is niet bekend of het verkochte, casu quo het gebouw, enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik door koper of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak/appartementenrecht, dan wel het nemen van andere maatregelen.
2. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte, casu quo het gebouw, beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
3. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het gebouw geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
4. Het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte, casu quo het gebouw, asbesthoudende materialen bevinden.
5. Het risico van en voortvloeiend uit de aanwezigheid van verontreiniging, tanks of asbesthoudende materialen in het verkochte en/of het gebouw, komt voor rekening van koper. Dit lijdt uitzondering indien de opgave door

paraaf gemeente:

paraaf koper:

verkoper in dit artikel niet te goeder trouw is geschied.

Artikel 16. Informatieplicht verkoper, onderzoekplicht koper

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 koopovereenkomst 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.

Artikel 17. Risico-overgang

Het verkochte komt pas voor risico van koper bij de juridische levering, tenzij de feitelijke levering al eerder heeft plaatsgevonden. Zulks geldt onverkort indien koper in verzuim is, onverminderd de schadevergoedingsverplichting op grond van deze koopovereenkomst.

Artikel 18. Bedenktijd/inschrijving koopovereenkomst

1. 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.
2. Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

paraaf gemeente:

12
paraaf koper:



HOOFDSTUK 3 – TOEKOMSTPLAN POORT VAN LIMBURG

Artikel 19. Het te realiseren toekomstplan

Het door de koper ingediende toekomstplan behelst Adventure Arena Limburg, de realisatie van indoor leisure- en competitive socialising, entertainment in combinatie met horeca.

Artikel 20. Start en voltooiing van het toekomstplan

1. Koper is verplicht het toekomstplan binnen een periode van 12 maanden na levering van het verkochte te realiseren en in exploitatie te hebben.
2. De gemeente kan de in lid 1 genoemde termijn, na een daartoe tijdig door koper ingediend verzoek, telkens met drie maanden verlengen. Dit kan alleen indien de koper kan aantonen dat het niet nakomen van de verplichting te wijten is aan omstandigheden die hem redelijkerwijs niet kunnen worden toegerekend.
3. De koper is verplicht om eventuele kosten die de gemeente maakt, of schade die de gemeente lijdt als gevolg van de latere realisatie van het plan voor zijn rekening te nemen.
4. Indien koper het toekomstplan niet binnen de in dit artikel gestelde termijn heeft gerealiseerd en in exploitatie heeft genomen, heeft de gemeente het recht op terug levering van het verkochte in dezelfde staat waarin het verkochte is geleverd, tegen de koopprijs, waarbij alle bijkomende kosten inzake deze terug levering voor rekening van de koper zijn. De koper is verplicht medewerking te verlenen aan deze terug levering. Het bedrag van de bankgarantie volgens artikel 23 vervalt dan aan de verkoper.
5. Koper is verplicht om het plan in stand/exploitatie te houden voor een periode van minimaal 11 jaar na levering van het verkochte appartementsrecht conform deze koopovereenkomst ('de exploitatieperiode').
6. Indien de exploitatie van het gerealiseerde toekomstplan aantoonbaar niet levensvatbaar blijkt te zijn (naar het redelijke oordeel van de gemeente), komt de verplichting in het vorige lid te vervallen. Van naar het redelijke oordeel van de gemeente aantoonbare niet-levensvatbaarheid is in ieder geval sprake bij een verlieslatende exploitatie gedurende een aaneengesloten periode van drie jaar.
7. In het geval van de in het vorige lid bedoelde situatie is sprake van een wijziging van omstandigheden zoals bedoeld in artikel 28, 2e bullit. Partijen treden conform artikel 28 in overleg en trachten een aanpassing te bewerkstelligen van onderhavige overeenkomst. Indien deze aanpassing een gewijzigde invulling van verkochte inhoudt, wordt gestreefd naar een invulling in de vorm van leisure.

Artikel 21. Anti-speculatiebeding en kettingbeding

1. Het is koper niet toegestaan het verkochte te verkopen of anderszins aan derden rechten of aanspraken te verlenen ten aanzien van het verkochte binnen de in artikel 20 lid 1 genoemde periode, anders dan de vestiging van reguliere zekerheidsrechten. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt koper, een direct opeisbare en zonder rechtelijke tussenkomst invorderbare boete aan verkoper ter hoogte van € 1.000,-- per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €

paraaf gemeente:

paraaf koper:



- 100.000,--, en vordering van eventueel meer geleden schade onverlet laat.
2. Koper is verplicht om bij iedere overdracht van (een deel van) het appartementsrecht, alsmede bij de vestiging van een zakelijk recht daarop, niet zijnde een hypotheekrecht, door middel van een kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen de verplichting om het toekomstplan gedurende de exploitatieperiode in stand te houden en uit te voeren. In geval van (al dan niet toerekenbare) tekortkoming in de nakoming van deze verplichting verbeurt koper een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van duizend euro (EUR 1.000,--) per dag dat de niet nakoming voortduurt, ten behoeve van verkoper (zijnde de gemeente) onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of de meer geleden schade te vorderen.
 3. De in artikel 21 lid 2 genoemde verplichting dient door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het appartementsrecht alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het appartementsrecht, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:
 - aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
 - ten behoeve van verkoper (de gemeente) te worden bedongen en aangenomen; alsmede
 - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.
 4. In geval van (al dan niet toerekenbare) tekortkoming in de nakoming van deze verplichting uit artikel 21 lid 3 verbeurt koper of beperkt zakelijk gerechtigde (of diens rechtsopvolger(s)) die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen een (zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst) direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,--), alsmede duizend euro (€ 1.000,--) ten behoeve van verkoper voor iedere dag dat de niet nakoming voortduurt, met de bevoegdheid voor verkoper om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 22. Omgevingsplan, planologische procedures, vergunningen

Koper zal het verkochte gebruiken als Adventure Arena Limburg, het toekomstplan dat als onderdeel van **bijlage 2** bij deze overeenkomst is gevoegd. Het toekomstplan omvat de realisatie van indoor leisure- en competitive socialising, entertainment in combinatie met horeca.

1. Dit gebruik past binnen het vigerende tijdelijke deel van het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan "Binnenstad 2017") en de verruiming van de functie ten behoeve van "cultuur en ontspanning" en "maatschappelijke doeleinden".
2. Verkoper is niet bekend dat het gebouw gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen. Indien de door de koper beoogde gebruik volgens het toekomstplan (bouwkundige) aanpassingen en vergunningen noodzakelijk zijn, dient de koper de aanvragen daartoe in te dienen binnen vier maanden na het sluiten van deze overeenkomsten. Het verkrijgen van deze vergunningen is volledig voor rekening en risico van koper.

paraaf gemeente:

14
paraaf koper:



Artikel 23. Bankgarantie in verband met realisatie van het toekomstplan

1. Tot meerdere zekerheid dat deze koopovereenkomst wordt nagekomen voor wat betreft de invulling van het toekomstplan door koper volgens deze koopovereenkomst, dient koper (Fun Leiseure Holding B.V.) uiterlijk twee weken na het sluiten van deze koopovereenkomst een schriftelijke bankgarantie te doen stellen ter grootte van € 100.000,- ten behoeve van de gemeente Weert. Bij afgifte van deze bankgarantie door koper, vervalt de ten behoeve van koper verstrekte bereidverklaring nr. RTGD24T03193 d.d. 25 oktober 2024 tot afgifte van deze bankgarantie.
2. Na invulling van het toekomstplan door de koper, goedkeuring daarvan door de verkoper en nadat de koper dit plan in exploitatie heeft genomen, vervalt de bankgarantie en wordt deze op het eerste schriftelijk verzoek daartoe van koper, geretourneerd.

paraaf gemeente:

15
paraaf koper:



HOOFDSTUK 4 – OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 24. Ingebrekestelling, faillissement e.d.

1. Voor bepalingen in deze overeenkomst waarbij geen termijnen zijn opgenomen geldt dat indien een der partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst de andere partij hem in gebreke kan stellen. De ingebrekestelling geschiedt schriftelijk per aangetekende brief, waarbij aan de eerste partij een redelijke termijn wordt gegund om alsnog zijn verplichting na te komen. Deze termijn is een fatale termijn. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft, is de andere partij in verzuim en heeft de wederpartij het recht om de (koop)overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een schriftelijke verklaring te ontbinden.
2. Indien koper in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van de onderneming of surseance van betaling aanvraagt, dan wel indien er beslag, gevolgd door waardeverklaring, gelegd wordt op registergoederen of essentiële onderdelen van de bedrijfsvoering van koper die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering en nakoming van deze overeenkomst, heeft de gemeente het recht de overeenkomst met die partij zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring onmiddellijk te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van kosten en schade, in welke vorm dan ook te eisen.

Artikel 25. Wanprestatie/boetebepaling

Indien door koper of de gemeente niet dan wel niet tijdig aan hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst wordt voldaan, anders dan bedoeld in artikel 8, heeft dit tot gevolg dat de andere partij een direct en zonder enige rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeurt van 500 euro per dag, tot een maximum van € 100.000,-, onverminderd het recht dat het partijen vrijstaat om daadwerkelijke schade te vorderen. Betaling van de boete ontheft de nalatige partij niet tot nakoming van zijn verplichtingen.

Artikel 26. Communicatie

De externe communicatie met belanghebbenden en omwonenden vindt na gezamenlijk overleg tussen koper en de gemeente plaats. Koper en gemeente beslissen gezamenlijk over de wijze en frequentie van externe communicatie. De gemeente en koper houden elkaar op de hoogte over vragen en opmerkingen van derden die verband houden met het toekomstplan.

Artikel 27. Organisatie en overleg

Koper en de gemeente stellen een overleg in teneinde afstemming en voortgang te bespreken. Deelnemers aan dit overleg zijn de vertegenwoordiger(s) van de gemeente en van de koper. De partijen zullen indien nodig op ad hoc basis extra deelnemers aan het werkoverleg laten deelnemen.

Artikel 28. Aanpassing van de overeenkomst

Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst mogelijk moet zijn en zullen in dat geval middels onderling overleg een

paraaf gemeente:

1
paraaf koper

aanpassing trachten te bewerkstelligen en neer te leggen in een nadere overeenkomst. Zulks is beperkt tot de in de navolgende bepalingen genoemde gevallen:

- Situaties waarin er sprake is van het ten gevolge van bezwaar- en/of beroepschriften van derden niet kunnen verkrijgen van (onherroepelijke) vergunningen;
- Het zich voordoen van een wijziging van omstandigheden, welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of een van hen niet langer verantwoord maakt;
- De daarvoor aangewezen organen van publiekrechtelijke lichamen hun goedkeuring onthouden of hun toestemming weigeren welke mocht zijn vereist voor de uitvoering van het project of essentiële onderdelen daarvan.

In geval van overmacht zal koper de gemeente daarvan onmiddellijk schriftelijk per aangetekende brief in kennis stellen. Onder overmacht wordt in elk geval niet verstaan:

- onvoldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel, ziekte van personeel;
- ongeschiktheid van materieel of programmatuur;
- tekortschieten van door de wederpartij ingeschakelde derden en liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen.

In geval van overmacht treden partijen onmiddellijk met elkaar in overleg ter regeling van de gevolgen. Indien het overleg niet tot overeenstemming en/of een nadere overeenkomst leidt, heeft de meest gereede partij het recht dit te beschouwen als een geschil overeenkomstig het bepaalde in artikel 32.

Artikel 29. Beëindiging van de overeenkomst

De overeenkomst wordt als geëindigd beschouwd als alle afspraken op grond van deze overeenkomst door partijen zijn nagekomen. Partijen zullen alsdan volledig jegens elkaar zijn gekweten en zij zullen dan dus over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.

Artikel 30. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet bibob)

1. Het is koper bekend dat de gemeente een eigen Bibob-onderzoek kan doen naar de integriteit van de koper dan wel het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies kan vragen over de integriteit van de koper, alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een (koop)overeenkomst, een en ander ter beoordeling door de gemeente.
2. De gemeente bedingt hierbij tevens (artikel 5a aanhef en sub b Wet Bibob) dat de (koop)overeenkomst kan worden opgeschort of buitengerechtelijk kan worden ontbonden dan wel niet wordt gesloten indien zich een van de situaties, bedoeld in artikel 9, lid 3, Wet Bibob voordoet met dien verstande dat de gemeente het LBB om advies zal vragen alvorens die opschorting of ontbinding in te roepen of af te zien van het sluiten van de (koop)overeenkomst.
3. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente tot opschorting of ontbinding buiten de gevallen als bedoeld in art. 9 lid 3 Wet Bibob. opschorting of ontbinding is mogelijk tot uiterlijk het moment van het passeren van de notariële akte.

paraaf gemeente:

17
paraaf koper:

4. Indien de gemeente op grond van het eigen Bibob-onderzoek of het advies van het LBB tot een conclusie komt, te weten een ernstig gevaar, mindere mate van gevaar dan wel een integriteitsrisico, en daaraan gevolgen verbindt, dan geeft dat de koper geen aanspraak op vergoeding van schade, rente of kosten, ook niet indien dit eigen Bibob-onderzoek of het advies van de LBB (achteraf gezien) onjuist zou zijn of onjuistheden zou bevatten.

Artikel 31. Didam clause

1. Partijen zijn ervan op de hoogte dat de Hoge Raad in het Didam-arrest d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft geoordeeld dat ook in geval een overheidslichaam op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria van oordeel is dat maar één serieuze gegadigde voor een onroerende zaak/appartementsrecht in aanmerking komt, het gelijkheids- en transparantiebeginsel ertoe strekt dit voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst op een passende wijze openbaar te maken. In dit verband stellen partijen vast dat zij zich beiden op het standpunt stellen dat bij het maken van deze afspraken en de (rechts)handelingen voordien en nadien (zoals voorzien in deze overeenkomst), niet in strijd is en wordt gehandeld met het Didam-arrest.
2. Indien een rechter op vordering van een derde na de eigendomsoverdracht oordeelt dat verkoper ten aanzien van de (koop)overeenkomst heeft gehandeld in strijd met het Didam-arrest, en in een uitvoerbaar bij voorraad verklaarde uitspraak oordeelt dat het verkochte aan de betreffende derde moet worden overgedragen heeft verkoper het recht om de overeenkomst, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, met onmiddellijke ingang middels een aangetekend schrijven te ontbinden.

Artikel 32. Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze (koop)overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daardoor mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de in Weert bevoegde rechter.

Artikel 33. Slotbepaling

1. Al hetgeen overwogen in de considerans maakt integraal onderdeel uit van deze (koop)overeenkomst
2. Alle besluiten, planbescheiden, contracten, beschrijvingen en bijlagen die in deze overeenkomst worden vermeld, gelden als tussen partijen bekend en vormen, tenzij in deze anders is bepaald, een integrerend onderdeel van deze overeenkomst.
3. Deze overeenkomst en alle overige privaatrechtelijke afspraken tussen partijen, laten onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente.
4. De gemeente behoeft geen uitvoering te geven aan de bepalingen in deze overeenkomst indien privaat- of publiekrechtelijke regelgeving en/of beginselen van behoorlijk bestuur en/of regelgeving van de overheid, waaronder onherroepelijk geworden uitspraken van de rechter, zich hiertegen verzetten, dan wel conflicteren. Publiekrechtelijk handelen van de gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, zal dan ook nooit een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen. In dit geval heeft de

paraaf gemeente:

18
paraaf koper:

- gemeente de mogelijkheid om deze overeenkomst te ontbinden of te beëindigen zonder dat daarvoor een ingebrekestelling benodigd is.
5. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van Burgemeester en Wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

Bijlage 1: Verkoopdocumenten
Bijlage 2: Inschrijving van de koper
Bijlage 3: Lijst roerende zaken

Gemeente Weert

koper

A.A. van Mensvoort

Fun Leisure Holding B.V.

Plaats: Weert

(namens deze:

Datum: 2025

Beheer B.V.

namens deze:

Plaats: Grathem

Datum: 21 mei 2025

Fun Leisure Holding B.V.

(namens deze:

Holding B.V.

namens deze:

Plaats: Meijel

Datum: 21 mei 2025

paraaf gemeente:

paraaf koper: