

KOOPOVEREENKOMST
Vroedschapstraat 15 te Gorinchem
(versie van 20 april 2020)

De ondergetekenden:

1. de heer
van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoorhoudende te Den Haag, Korte Voorhout 7, 2511 CW Den Haag, (Postbus 16169, 2500 BD Den Haag), handelende namens de Staat der Nederlanden, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2020 (Staatscourant 3 maart 2020 nr. 8491),
2. Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA), gevestigd te Den Haag, Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag, (Postbus 30203, 2500 GE Den Haag),
(comparitie koper);

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop
Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum
20 april 2020

Projectnummer
O.00010933

Kvk nummer
65890604

Iban nummer
NL12INGB0705002691

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Definities

1. Tenzij anders blijkt wordt in de Overeenkomst verstaan onder:

Akte van levering:

de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering, waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard.

Koopprijs:

de koopprijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt verkocht.

Koper:

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA), de ondergetekende(n) sub 2 genoemd.

Kwaliteitsrekening:

de rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt.

Notaris:

mr. ***, notaris te ***, of diens waarnemer, te wiens overstaan de Akte van levering zal worden verleden.

Overdrachtsdatum:

de datum waarop de Akte van levering van het Verkochte ten overstaan van de Notaris wordt verleden, te weten uiterlijk 6 weken na de Sluitingsdatum.

Overeenkomst:

de in deze akte opgenomen overeenkomst van verkoop en koop.

Partijen:

Verkoper en Koper.

Sluitingsdatum:

de datum waarop de Overeenkomst door (de laatste van) Partijen is ondertekend.

Verkoper:

de Staat der Nederlanden, de ondergetekende sub 1 genoemd.

Verkochte:

het perceel grond met opstallen, parkeerterrein, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vroedschapstraat 15 te

Datum
20 april 2020

Projectnummer
0.00010933

(4204 AJ) Gorinchem, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie E, nummer 881, groot vierduizend achthonderdzesentachtig vierkante meter (4.886 m²).

2. Definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2. Koop

Verkoper verkoopt het Verkochte bij deze aan Koper, die bij deze het Verkochte van Verkoper koopt.

Artikel 3. Koopprijs

De Koopprijs van het Verkochte bedraagt _____ euro
(€ _____).

Artikel 4. Additionele vergoeding en vrijwaring

1. Partijen zijn overeengekomen dat Koper aan Verkoper een additionele vergoeding zal voldoen voor een deel van de kosten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte heeft gemaakt sinds 1 januari 2018, bestaande uit de kosten voor de voorbereiding van de openbare verkoopprocedure. De additionele vergoeding bedraagt _____ euro (€ _____) en is niet begrepen in de Koopprijs.
2. Koper neemt het risico van mogelijke claims en aanspraken van derden in verband met de vroegtijdige beëindiging van de openbare verkoopprocedure van het Verkochte van Verkoper over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake.

Artikel 5. Levering

1. De Akte van levering zal op de Overdrachtsdatum, of zoveel eerder als Partijen schriftelijk overeenkomen, worden verleden ten overstaan van de Notaris.
2. Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van de Akte van levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.

Artikel 6. Kosten en belastingen.

1. Alle kosten, rechten en retributies, alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting verband houdende met de Overeenkomst en de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde blijft onverminderd van kracht indien de Overeenkomst - om welke reden dan ook - wordt ontbonden.
3. De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de desbetreffende adviseur heeft verleend.
4. Ter zake van de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting is niet begrepen in de Koopprijs en komt voor rekening van en wordt gedragen door Koper. Koper zal - indien ter zake van de verkrijging van het Verkochte een beroep op vrijstelling van de overdrachtsbelasting kan worden gedaan - een beroep op die vrijstelling in de Akte van levering doen.
5. Ter zake van de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Artikel 7. Betalingen.

1. De betaling van de Koopprijs, de additionele vergoeding als bedoeld in het artikel "additionele vergoeding" en van de overige kosten, rechten en belastingen verbandhoudende met de Overeenkomst vindt plaats via de Kwaliteitsrekening.
2. Koper is verplicht het verschuldigde als in lid 1 van dit artikel bedoeld te voldoen voor het ondertekenen van de Akte van levering door creditering van de Kwaliteitsrekening, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering over het verschuldigde kan beschikken.
3. Uitbetaling van de Koopprijs, de additionele vergoeding of enige andere betaling verbandhoudende met de Overeenkomst zal eerst plaatsvinden zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheek, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering in de weg kunnen staan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 8. Waarborgsom. Bankgarantie.

(Niet van toepassing).

Artikel 9. Staat van het Verkochte. Aflevering.

1. Het Verkochte zal op de Overdrachtsdatum terstond na het verlijden van de Akte van levering aan Koper in bezit worden gesteld.
2. Het Verkochte zal aan Koper geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander(e) gebruiksrecht(en) ongevorderd worden overgedragen. Koper aanvaardt het Verkochte "as is, where is" en derhalve in de feitelijke, technische, milieukundige, commerciële, publiekrechtelijke, juridische en fiscale toestand waarin het Verkochte zich alsdan bevindt met alle kenbare en niet-kenbare gebreken. Koper heeft ter zake van die staat van het Verkochte geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper. Koper verklaart het vorenstaande uitdrukkelijk. Voor wat betreft de staat van het Verkochte verwijzen Partijen – voor zoveel noodzakelijk – tevens naar het in artikel "Bodemverontreiniging" bedoelde bodemrapport en de in artikel "Asbest bouwwerk(en)" bedoelde asbestinventarisatie. Tot de inbezitstelling zal Verkoper voor het Verkochte zorg (doen) dragen op de wijze waarop een zorgvuldig gebruiker dat in de gegeven omstandigheden zou doen.
3. Koper is bevoegd op een tijdstip gelegen voor het verlijden van de Akte van levering zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, waartoe Verkoper, hem alle gelegenheid zal bieden.
4. Het Verkochte is door Verkoper gebruikt als (belasting)kantoor. Koper is voornemens het Verkochte op een andere wijze te (doen) gebruiken, namelijk als asielzoekerscentrum. Elk risico dat dit andere gebruik niet mogelijk blijkt te zijn is voor Koper en verleent Koper geen enkele aanspraak jegens Verkoper.
5. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat een gedeelte van het Verkochte meer dan 40 jaar oud is en een gedeelte van het Verkochte meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat Verkoper niet in voor een goede kwaliteit van de bouwkundige constructies, zoals de fundering(en), daken, vloeren, gevels, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van

doorslaand of optrekkend vocht en ongedierte c.q. schimmels.

Artikel 10. Bijzondere lasten en beperkingen.

1. Het Verkochte zal door Verkoper worden overgedragen:
 - a. vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
 - b. vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten - met uitzondering van erfdienstbaarheden - bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet uit de Overeenkomst blijkt.
2. Verkoper is niet bekend met lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen van niet-publiekrechtelijke aard, waarvoor te dezen onder meer wordt verwezen naar het door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers verrichte erfdienstbaarhedenonderzoek met betrekking tot het Verkochte, waarvan een kopie als **Bijlage 1** aan de Overeenkomst is gehecht.
3. Blijkens Eigendomsinformatie, welke als **Bijlage 2** aan de Overeenkomst is gehecht, zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Landelijke Voorziening Wkpb en de Basisregistratie Kadaster.
4. Koper aanvaardt alle overige lasten en beperkingen welke in de Openbare registers zijn ingeschreven, doch niet uit de hiervoor in lid 2 en 3 van dit artikel bedoelde stukken blijken.
5. Indien in de periode tussen de datum zoals vermeld op de Eigendomsinformatie van het Kadaster en de Overdrachtsdatum mocht blijken dat er wijzigingen in de in lid 3 van dit artikel bedoelde registraties plaatsvinden, zal Verkoper Koper hierover informeren terstond nadat Verkoper van deze mededeling kennis heeft genomen, en, indien noodzakelijk, met Koper in overleg treden over de gevolgen hiervan. Een wijziging in de zin van dit artikel zal nimmer kunnen leiden tot ontbinding van de Overeenkomst.

Artikel 11. Overgang en overdracht aanspraken.

1. Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte zullen op Koper overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Verkochte heeft. Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:
 - a. wordt het desbetreffende recht geacht te zijn begrepen in de Koop; en
 - b. is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het desbetreffende recht.Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren - indien van toepassing - tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen. Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Verkoper op eerste verzoek van Koper meewerken aan de desbetreffende wijziging van de tenaamstelling. Op eerste verzoek van Koper zal Verkoper een volmacht aan Koper verlenen, die de volmacht van Verkoper zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.
2. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar respectievelijk

overheidsinstantie. Verkoper zal de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan Koper verstrekken.

Artikel 12. Over- of ondermaat.

Indien de door Verkoper opgegeven maat, grootte en/of omschrijving van de tot het Verkochte behorende percelen grond of de zich daarop bevindende opstallen niet juist is/zijn, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt ten opzichte van Koper uitzondering indien de desbetreffende door Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

Artikel 13. Verrekening zakelijke lasten.

1. Het eigenaarsgedeelte van de onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten over het op de Overdrachtsdatum lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door Verkoper worden voldaan.
Deze lasten over het bij de levering lopende jaar zullen op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend.
Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de desbetreffende last worden gebaseerd op de aanslag van het voorgaande jaar, ter zake waarvan later geen verrekening zal plaatsvinden, tenzij het bedrag van de werkelijke aanslag meer dan tien procent (10%) afwijkt van het bedrag van de aanslag van het voorgaande jaar.
2. Met betrekking tot andere dan in dit artikel bedoelde lasten zal geen verrekening plaatsvinden.

Artikel 14. Bevoegdheid Verkoper.

Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.

Artikel 15. Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Koper en Verkoper, ten dele in afwijking van het in artikel "Risico-overgang. Beschadiging en verzekering" bepaalde omtrent het risico van het Verkochte, het navolgende overeen.

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is door een specifiek gekwalificeerde en van Partijen onafhankelijke instelling onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport "Verkennd en naderbodemonderzoek Vroedschapstraat 15 in Gorinchem", uitgevoerd door Envita Almelo B.V. te Almelo, met rapportnummer: 205361-10/R02, van 4 april 2016, waarvan een kopie als **Bijlage 3** aan de Overeenkomst is gehecht. Verkoper verwijst naar dit onderzoeksrapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte.
3. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan Partijen ervan uit dat het Verkochte geen geval van ernstige verontreiniging bevat. Het is Koper bekend

dat de in het hierboven bedoelde rapport geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich mee kunnen brengen. Koper accepteert deze gebruiksbeperkingen die geen aanleiding hebben gegeven de Koopprijs te verlagen.

4. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
5. De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van Verkoper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve Partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, waarover Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
6. Wanneer binnen een periode van tien (10) jaren, ingaande op de Overdrachtsdatum, indien alsdan de rechtsvordering van Koper en diens rechtsopvolgers niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het Verkochte sprake is van een Partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper en diens rechtsopvolgers aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het Verkochte aanwezig was en ook onder de huidige geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper en diens rechtsopvolgers gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door Verkoper vergoed. Indien Koper en diens rechtsopvolgers bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op de Overdrachtsdatum, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de Overdrachtsdatum, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper en diens rechtsopvolgers gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van Verkoper.
7. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 5 komen de eventuele door Koper en diens rechtsopvolgers gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op de Overdrachtsdatum voor rekening van Koper en diens rechtsopvolgers indien na tien (10) jaar of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging.

Datum
20 april 2020

Projectnummer
0.00010933

Artikel 16. Asbest bouwwerk(en)

1. Verkoper heeft voor wat betreft de vraag of er sprake kan zijn van asbest in, op en/of aan het/de bouwwerk(en) aanwezig op het Verkochte een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het asbestinventarisatierapport, uitgevoerd door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V., met projectnummer: 170776, van 31 januari 2018, waarvan een kopie als **Bijlage 4** aan de Overeenkomst is gehecht.
2. In voormeld rapport is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het/de bouwwerk(en).
3. Het is Koper bekend dat de inhoud van het in lid 1 van dit artikel genoemde rapport geen aanleiding heeft gegeven de Koopprijs te verlagen.
4. Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het/de bouwwerk(en) aanwezig op het Verkochte van Verkoper over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake.
5. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in lid 2 van dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het/de bouwwerk(en) aanwezig op het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Artikel 17. Risico-overgang. Beschadiging en verzekering.

1. Het Verkochte is voor risico van Koper vanaf het in de Akte van levering te vermelden tijdstip van ondertekening van de akte. Het Verkochte komt voor rekening van Koper vanaf de Overdrachtsdatum.
2. Indien de zich op het Verkochte bevindende opstallen voor het tijdstip van risico-overgang worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Voor zover de opstallen gedeeltelijk (niet grotendeels) verloren zijn gegaan, dan wel zijn beschadigd, is de Overeenkomst niet van rechtswege ontbonden en zullen Partijen in overleg treden om vast te stellen of Verkoper de schade voor zijn rekening zal herstellen dan wel de schade in geld zal vergoeden.
4. Mochten de opstallen grotendeels of geheel verloren zijn gegaan, is de Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier (4) weken nadat Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de Overdrachtsdatum:
 - Koper niettemin uitvoering van de Overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper het Verkochte aan Koper zal overdragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast Koopprijs - alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade jegens derden kan doen gelden;dan wel
 - Verkoper verklaart de schade vóór de Overdrachtsdatum dan wel binnen vier (4) weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag volgende op die waarop de termijn van vier

(4) weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft Koper alsnog het recht de Overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 18. Ingebrekestelling. Verzuim en ontbinding.

1. Indien één van de Partijen, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige de Overeenkomst zonder rechtelijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige Partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechtelijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de Overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige Partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de Koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
Indien de wederpartij na verloop van tijd de Overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van acht (8) dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de Overeenkomst ontbonden is.
4. Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht (8) dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
5. De in lid 2 en 3 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling(en) hebben geen toepassing meer zodra de Koopprijs aan Verkoper is betaald en de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel lid 3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd.

Artikel 19. Informatie- en onderzoeksplicht.

Verkoper heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht. Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Koper mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.

Artikel 20. Levering aan derden.

Verkoper is nimmer gehouden – hoe dan ook – het Verkochte aan een ander dan Koper te leveren. Het is Koper niet toegestaan overeenkomsten – hoe genaamd dan ook – aan te gaan met (een) derde(n), die Verkoper kunnen verplichten tot het leveren van het Verkochte aan (een) derde(n).

Artikel 21. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid.

1. De uit de Overeenkomst voor Partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
2. Indien een uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichting door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden.
3. Derden kunnen geen enkel recht aan de Overeenkomst ontleen.

Artikel 22. Voorkeursrecht gemeenten.

De Overeenkomst is ontbonden indien Verkoper op de Overdrachtsdatum het Verkochte niet kan leveren aan Koper ten gevolge van een op het Verkochte (mogelijk) drukkend voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten. Hiervan is in ieder geval sprake indien de Notaris op grond van een dergelijk (mogelijk) voorkeursrecht weigert medewerking te verlenen aan het verlijden van de Akte van levering. Verkoper zal na de Sluitingsdatum Koper en de Notaris terstond informeren omtrent iedere kennisgeving die Verkoper ontvangt respectievelijk andere wetenschap die Verkoper verkrijgt over een mogelijke aanwijzing of een voorstel daartoe om het Verkochte onder het voorkeursrecht in die wet te doen vallen. Iedere Partij is bevoegd vast te stellen dat de ontbindende voorwaarde is vervuld, welke vaststelling zal geschieden door middel van een mededeling daartoe aan de andere Partij of de Notaris.

Artikel 23. Termijnen.

Op de in de Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 24. Inschrijving overeenkomst.

1. Koper kan de Notaris opdracht geven de Overeenkomst in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster in te schrijven.
2. De aan deze inschrijving verbonden kosten en de kadastrale leges komen voor rekening van Koper.

Artikel 25. Overname verplichtingen met betrekking tot leidingen, kabels en buisleidingen en dergelijke.

1. Voor de indicatie van aanwezige leidingen, kabels en buisleidingen en dergelijke is voor het Verkochte een Clic-melding gedaan. Een overzicht van de resultaten van deze Clic-melding is als **Bijlage 5** aan deze Overeenkomst gehecht.
2. Koper verklaart de verplichtingen die verband houden met de leidingen, kabels en buisleidingen en dergelijke, genoemd in de resultaten van de Clic-melding en andere leidingen dan bedoeld in lid 1 van dit artikel die zich in het Verkochte bevinden over te nemen van Verkoper, zich te verbinden deze na te komen en Verkoper te vrijwaren voor iedere vordering ter zake.

Artikel 26. Overname van aanwezige nuts-aansluitingen

1. Het Verkochte wordt geleverd inclusief de aanwezige nutsvoorzieningen, waaronder aansluitingen en meters, voor elektra, gas en water. De in verband hiermee door Verkoper gesloten contracten met derden zoals leveranciers en netbeheerders voor levering, transport en netbeheer zijn of worden per de Overdrachtsdatum door Verkoper opgezegd en beëindigd.
2. Koper verplicht zich alle in het Verkochte aanwezige meters, aansluitingen en installaties over te nemen en zal zich onverwijld per de Overdrachtsdatum melden als nieuwe eigenaar bij een leverancier en de regionale netbeheerder. Verkoper is niet meer gehouden enige betalingen te doen voor de levering van gas, elektra en water en de instandhouding, wijziging of verwijdering van de bestaande aansluitingen na de Overdrachtsdatum.
3. De in lid 2 genoemde verplichting van de Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Artikel 27. Energielabel.

Voor het op het Verkochte aanwezige opstal is door een daartoe gecertificeerd bedrijf, te weten Buro Bentheimer te Amsterdam een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen opgesteld. Dit label is in het bezit van Partijen. Hieruit blijkt dat de energieklasse C van toepassing is. Het label heeft een geldigheidsduur tot 15 mei 2025. Een kopie van het label is als **Bijlage 6** aan de Overeenkomst gehecht.

Artikel 28. Kunstwerk.

Het is Koper bekend dat kunstwerken, te weten een baksteenmozaïek met golven en strepen in kleur aan de wand van de entree van het Verkochte en een sculptuur, bestaande uit een horizontale lijnstructuur aan de kantenwand van het Verkocht en een hangende buismobiel in de vide van het Verkochte, deel uit maken van het Verkochte en dat deze kunstwerken onder de Auteurswet vallen. Deze kunstwerken mogen alleen met instemming van de kunstenaar of zijn erfgenamen en/of andere rechthebbenden worden verplaatst, bewerkt of afgestoten. Een overzicht van de kunstwerken is als **Bijlage 7** aan de Overeenkomst gehecht.

Artikel 29. Domicilie - rechtskeuze.

1. Deze Overeenkomst zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar Partijen ter zake van de Overeenkomst woonplaats kiezen.
2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 30. Diversen.

1. Alle mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Overeenkomst mogen alleen gedaan worden per exploit, per aangetekende brief met handtekening retour, of per brief bezorgd door een koerier tegen afgifte van een ontvangstbewijs.
2. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
3. De Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de Koop van het Verkochte zijn overeengekomen. Met ingang van de Sluitingsdatum eindigen

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
20 april 2020

Projectnummer
0.00010933

alle overeenkomsten en afspraken die Partijen eerder onderling over de Koop mochten hebben gesloten respectievelijk gemaakt.

4. Is of wordt de Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overgebleven gedeelte van de Overeenkomst gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en de strekking van de Overeenkomst, zoveel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

De hierna te noemen bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst:

Bijlage 1. Erfdienstbaarhedenonderzoek

Bijlage 2. Eigendomsinformatie

Bijlage 3. Bodemrapport

Bijlage 4. Asbestrapport

Bijlage 5. Klic-melding

Bijlage 6. Energielabel

Bijlage 7. Overzicht kunstwerken

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
20 april 2020

Projectnummer
0.00010933

Aldus in tweevoud door Verkoper getekend

te ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ op ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Aldus in tweevoud door Koper getekend

te Den Haag op 24 april 2020


