

## **KOOPOVEREENKOMST BAUTSCHERWEG 21 TOT EN MET 41 EN CORLSBERGWEG 99 TOT EN MET 205 TE HEERLEN**

- I. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

### **TENSTONE**

**DEVELOPMENT B.V.**, statutair gevestigd te Zoetermeer, kantoorhoudende te 2289 DA Rijswijk, Laan van Vredenoord 33, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27104142, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer X.M. Koriijn;

hierna te noemen: 'de verkoper'; en

2. de Gemeente Heerlen, zetelend aan de Geleenstraat 25 te 6411 HP Heerlen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D. Huurderman (directeur Stad)

hierna te noemen: 'de koper'; en

sluiten hierbij een koopovereenkomst met betrekking tot de hierna vermelde registergoederen van verkoper.

### **Verklaringen vooraf**

De koper wenst registergoederen van de verkoper te kopen. Er is hierover overleg geweest en op 6 september 2022 is een letter of Intent (LOI) aangaande de koop van deze registergoederen getekend, waarbij op een later tijdstip koper als nader te noemen meester is aangewezen. Thans wensen zij de voorwaarden waaronder deze verkoop en koop zal plaatsvinden hierbij vast te leggen.

De verkoper heeft de registergoederen niet zelf gebruikt, maar verhuurd.

### **Indeling**

Deze koopovereenkomst is ingedeeld in de volgende hoofdstukken:

- 1. Algemene bepalingen
- 2. Object van de koop
- 3. Koopprijs en kosten
- 4. Juridische staat
- 5. Feitelijke staat

- 6. Ontbindende voorwaarden
- 7. Overdracht
- 8. Nakomen afspraken
- Slotbepalingen

## **1. Algemene bepalingen**

I.1 Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

I.2 Op de in deze koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

I.3 Met 'de notaris' wordt bedoeld notaris Mr. J.F.V.N. Verploegen te Wijchen dan wel notariskantoor Bruggink & van Beek Notarissen gevestigd te Wijchen. Het telefoonnummer van de notaris is 024-6414544. Het e-mailadres van de notaris is [info@bvbnotarissen.nl](mailto:info@bvbnotarissen.nl).

I.4 Met 'schriftelijk' wordt ook bedoeld: per e-mail.

I.5 Voor geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats van de registergoederen bij uitsluiting bevoegd (Rechtbank Limburg).

## **2. Object van de koop**

### **2.1 Het object**

Object van deze koopovereenkomst is:

de winkels met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, gelegen in het winkelcentrum 'Giesen-Bautsch', plaatselijk bekend Bautscherweg 21, Bautscherweg 23, Bautscherweg 25, Bautscherweg 27, Bautscherweg 29, Bautscherweg 31, Bautscherweg 33, Bautscherweg 35, Bautscherweg 37, Bautscherweg 39,

Bautscherweg 41, Corisbergweg 199, Corisbergweg 199 A, Corisbergweg 201, Corisbergweg 203, Corisbergweg 205 te Heerlen,

kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie K:

- **nummer 2636**, groot drie are en achtentachtig centiare (3 a en 88 ca);
- **nummer 2637**, groot zes are en negen centiare (6 a en 9 ca);
- **nummer 2638**, groot een are en drieëndertig centiare (1 a en 33 ca);
- **nummer 3784**, groot zes are en eenenveertig centiare (6 a en 41 ca),
- **nummer 4739**, groot vijfendertig centiare (35 ca),
- **nummer 4740**, groot vijfendertig centiare (35 ca); en

- **nummer 6163**, groot drie are en vierentwintig centiare (3 a en 24 ca).

Dit wordt hierna 'het object' genoemd.

De hiervoor vermelde oppervlakte is gebaseerd op de gegevens van het kadaster. De kadastrale kaart van het object is aan deze koopovereenkomst vastgemaakt.

## 2.2 Roerende zaken

Er zijn geen roerende zaken meeverkocht, anders dan die als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, tenzij behorend tot het wegneemrecht van (een) voormalig(e) huurder(s).

## 2.3 Geen rechten bij onjuiste oppervlakte

Indien de opgegeven maat, ligging of grootte van het object, de daartoe behorende opstallen of de verdere omschrijving van het object en/of de daartoe behorende opstallen niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Voorts geldt dat koper jegens verkoper géén rechten kan ontlenen indien de tot het object behorende opstallen de ter zake geldende kadastrale perceelsgrenzen overschrijden, of indien opstallen van een naburig perceel de grenzen van het kadastrale perceel behorend tot het object overschrijden.

## **3. Koopprijs en kosten**

### 3.1 Koopprijs

De koopprijs voor het object is:  **twee miljoen zes honderd zestig duizend euro (€ 2.660.000,00).**

### 3.2 Waarborgsom/bankgarantie

De koper hoeft geen zekerheid te geven voor het nakomen van de afspraken uit deze koopovereenkomst in de vorm van een waarborgsom of schriftelijke bankgarantie.

### 3.3 Kostenverdeling

De kadasterkosten, de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de overige kosten van de overdracht moeten worden betaald door de koper.

De kosten van uitschrijving van een eventuele hypotheek en/of beslag bij het kadaster moeten worden betaald door de verkoper.

### 3.4 Heffingen en belastingen

De heffingen en belastingen met betrekking tot het object over de vervallen perioden zijn door de verkoper betaald.

De hiervoor vermelde heffingen en belastingen komen voor rekening van de koper per de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht.

### 3.5 Omzetbelasting

- a. In dit onderdeel wordt met 'levering' bedoeld de levering zoals bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.
- b. Het object maakt deel uit van (een deel van) een algemeenheid van goederen zoals bedoeld in artikel 37d Wet op de omzetbelasting 1968. Verkoper en koper zullen samen geen verzoek doen om de levering als een met omzet belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het object.
- c. Verkoper zal meewerken aan eventuele fiscale optimalisatie ten gunste van koper op het moment van levering, onder de voorwaarde dat dit op geen enkele wijze ten nadele zal zijn van verkoper.

## 4. Juridische staat

### 4.1 Onderzoek openbare registers

De juridische staat blijkt onder meer uit de bijlagen van deze koopovereenkomst, die bestaan uit de volgende onderdelen:

- Een kopie van de akte op grond waarvan de verkoper het object heeft verkregen waaruit erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken.
- Een uittreksel uit het kadaster met datum 6 juni 2023, waaruit onder meer blijkt:
  - er is geen plicht het object aan het Rijk, de provincie of de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
  - er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het object op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven;
  - er zijn door of in opdracht van de overheid met betrekking tot het object geen verplichtingen opgelegd, voorzieningen voorgeschreven op grond van de Woningwet die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
  - het object is niet aangemerkt als rijksmonument zoals bedoeld in de Erfgoedwet, of als gemeentelijk of provinciaal monument;
  - er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht of opstalrechten.

De verkoper en de koper hebben deze bijlagen ingezien, doch verkoper verleent terzake geen garanties.

### 4.2 Lasten en beperkingen

Voor de verkoper geldt:

- Het object zal worden overgedragen met alle daarop rustende (i) kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, (ii) beperkte rechten, (iii) erfdienstbaarheden, (iv) ketting- en boetebedingen, (v) beperkingen als bedoeld in Belemmeringenwet Privaatrecht en/of Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen en (vi) overige bijzondere (publiek- en/of privaatrechtelijke) lasten en/of beperkingen, als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek. Verkoper staat niet in voor de aanwezigheid en/of afwezigheid van de hiervoor bedoelde (privaat- en/of publiekrechtelijke) lasten en beperkingen.
- De verkoper staat er niet voor in dat er geen lasten en beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die in de openbare registers van het kadaster inschrijfbaar zijn, maar die niet zijn ingeschreven.
- De verkoper zijn geen andere lasten en beperkingen bekend dan in de bijlagen vermeld, doch verkoper staat uitdrukkelijk niet in voor de aanwezigheid en/of afwezigheid daarvan.  
Zo is de verkoper niet bekend met:
  - een (aanstaande) aanwijzing van het object als rijksmonument, gemeentelijk of provinciaal monument, beeldbepalend pand of als onderdeel van beschermdstads- of dorpsgezicht;
  - aanstaande wijzigingen in het bestemmingsplan met betrekking tot de omgeving waarin het object ligt, behoudens die waarvan ook koper op de hoogte is;
  - voornemens van de gemeente met betrekking tot onteigening van het object;
  - een (aanstaande) schriftelijke aankondiging met betrekking tot het object op grond van de Woningwet voor voorzieningen die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
  - een antispesulatiebeding met betrekking tot het object;
  - een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening met betrekking tot het object op grond van de per 1 juli 2008 ingetrokken Wet op de stads- en dorpsvernieuwing dan wel de Wet op de ruimtelijke ordening
- Als ná de ondertekening van deze koopovereenkomst publiekrechtelijke beperkingen zoals hiervoor bedoeld als besluit worden toegestuurd of uitgereikt aan de verkoper en/of ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, deelt de verkoper dit zo spoedig mogelijk aan de koper mee. Als een beperking voor de koper onredelijk bezwarend is heeft koper recht de koopovereenkomst te ontbinden. De beperking is voor de koper onredelijk bezwarend ingeval de realisatie van het door koper beoogde gebruik en bestemming van het object niet

mogelijk is. De koop wordt daarom aangegaan onder de in hoofdstuk 7 lid 1 onder a. vermelde ontbindende voorwaarde.

Voor de koper geldt:

- De koper heeft onderzoek verricht naar de feitelijke situatie ter plaatse. Uit dit onderzoek heeft de koper geen lasten en beperkingen kunnen afleiden. De koper aanvaardt de lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie ten aanzien van de juridische staat van het object kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
- De koper aanvaardt alle op het object rustende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen dan wel beperkingen van overheidswege die staan vermeld in de akte op grond waarvan de verkoper het object heeft verkregen en/of anderszins zijn ingeschreven in de openbare registers.

## **5. Verklaringen**

### **5.1 Overige verklaringen verkoper**

De verkoper verklaart het volgende:

- Er is sprake van leegstand als bedoeld in de Leegstandwet en daaruit voortvloeiende regels. Dat is aan koper bekend.
- Het object is gedeeltelijk verhuurd dan wel bij een derde in gebruik.
- Er zijn geen optierechten en/of voorkeursrechten aan huurders of derden verleend.
- De verkoper is geen verplichting aangegaan om het object te koop aan te bieden.
- Er bestaan met betrekking tot het object geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten.
- Het object is niet betrokken in een herinrichtingsprocedure, een onteigeningsprocedure of een ruilverkavelingsprocedure.
- Er is bij of door de overheid voor het object geen subsidie aangevraagd of toegekend waarvoor nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- Met betrekking tot het object loopt geen rechtszaak, bindende adviesprocedure, arbitrage of mediation.
- Met betrekking tot de meeverkochte roerende zaken loopt geen rechtszaak, bindende adviesprocedure, arbitrage of mediation.

### **5.2 Verklaringen in verband met de verhuur**

Het object is gedeeltelijk verhuurd, conform het als bijlage aan deze koopovereenkomst gehecht huuroverzicht. De totale huuropbrengst bedraagt per 1 mei 2023 € 290.994 per jaar exclusief omzetbelasting en exclusief service- en/of promotiekosten, voor zover van toepassing en zoals bij koper

genoegzaam bekend. De op leveringsdatum geldende huurovereenkomsten bij wege van contractsoverneming in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek zullen door verkoper aan koper worden overgedragen. Indien dat in de betreffende huurovereenkomst is overeengekomen, wordt de huur jaarlijks geïndexeerd op de wijze zoals in de betreffende huurovereenkomst is overeengekomen. Ingeval van opzegging door één van de huurders die leidt tot een beëindiging van de huurovereenkomst vóór leveringsdatum, treden partijen in overleg over de eventuele (tijdelijke) herinvulling van de betreffende winkelruimte alsmede de condities waaronder.

Met betrekking tot de verhuur verklaart de verkoper het volgende:

- De koper is bekend met de inhoud van de huurovereenkomst(en).
- De huurovereenkomsten en eventuele allonges blijken uit onderhandse akten. De verkoper verklaart niet bekend te zijn met andere afspraken met de huurders.
- Tot op vandaag zijn huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
- De huursommen zijn niet tot zekerheid van betaling aan een bank of derden verpand of anderszins in zekerheid gegeven.
- De huurders hebben waarborgsommen gestort. De waarborgsommen zullen via de notarisafrekening verrekend worden, zodat koper vanaf de datum van overdracht over de waarborgsommen kan beschikken.
- Na ondertekening van deze koopovereenkomst worden door de verkoper geen rechten verleend en/of overeenkomsten aangegaan of bestaande rechten en/of overeenkomsten gewijzigd die van wezenlijke nadelige invloed (kunnen) zijn op de aard of de staat van het object of het genot en gebruik van het object, tenzij de koper daar vooraf schriftelijk mee heeft ingestemd. De koper mag niet op onredelijke gronden zijn toestemming weigeren.

De reeds door verkoper gefactureerde huurpenningen/servicekosten zullen per de datum van overdracht worden verrekend via de notarisafrekening.

### 5.3 Kettingbeding

De verkoper legt in de akte van overdracht de verplichtingen uit het onder 4.1 bedoelde kettingbeding op aan de koper. De koper is verplicht in de akte van overdracht alle verplichtingen op zich te nemen en deze verplichtingen na te komen. Verder verplicht de koper zich in de akte van overdracht om de verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel, zoals in de laatste akte van overdracht is vermeld. De sanctie die bij

overtreding wordt opgelegd is vermeld in de akte van overdracht op grond waarvan de verkoper het object heeft verkregen.

## **6. Feitelijke staat**

6.1 Het object zal worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het sluiten van deze koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. Koper heeft ter zake van deze staat van het object - behoudens de in de koopovereenkomst eventuele expliciete garanties/verklaringen van verkoper – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

De verkoper verleent geen enkele garantie dan wel geeft geen enkele verklaring over het door de koper beoogde gebruik van het object. De verkoper verklaart, voor zover hem bekend, alle voor koper relevante informatie te hebben verstrekt en opzettelijk geen informatie te hebben achtergehouden.

Verkoper is echter niet gehouden inlichtingen te verstrekken die aan koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige verwachtingen en maatstaven een dergelijk onderzoek van koper mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door koper daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn. Koper aanvaardt de milieukundige toestand (daaronder begrepen onder meer de grond, het grondwater en de, eventuele, aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en/of verontreiniging en/of ondergrondse tanks) van het object en de eventuele gevolgen daarvan in de meest ruime zin van het woord. Koper is ermee bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende stoffen mogelijk op grond van de ter zake (alsdan) geldende toepasselijke regel- en wetgeving bijzondere maatregelen genomen moeten worden.

6.2 De milieukundige toestand en de eventuele gevolgen - ook indien mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is en/of die gevolgen anders zijn dan koper voor ogen staat - zullen nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de koop en/of de overdrachtakte, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening, in welke vorm ook. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken, schade en kosten van derden in de ruimste zin van het woord, waaronder uitdrukkelijk, echter niet uitsluitend begrepen, de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen (bijvoorbeeld uit hoofde van de Wet bodembescherming of de Wet milieubeheer) ter zake van de milieukundige toestand van het object.

6.3 Partijen bevestigen hierbij dat de artikelen 7:15, 7:17, 7:20, 7:21 leden 1, 2 en 3, 7:23 en 6:228 van het Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk worden uitgesloten met betrekking tot deze koop. Dit betekent onder meer dat de verkoper geen

enkele garantie geeft over de feitelijke staat van het object en de verkoper geen enkele garantie verleent en/of geen enkele verklaring geeft over het door de koper beoogde gebruik van het object. De koper kan de verkoper niet aanspreken als de feitelijke staat afwijkt van dat wat de verkoper daarover heeft verklaard.

Indien en voor zover nodig(i) doen partijen hierbij uitdrukkelijk afstand van de rechten voortvloeiend en/of verband houdend met het bepaalde in de hiervoor bedoelde wetsartikelen, welke afstand door partijen over en weer wordt aanvaard en (ii) garanderen partijen geen beroep te (kunnen) doen op de uit de bedoelde wetsartikelen voortvloeiende rechten.

- 6.4 De koper heeft, al dan niet met behulp van professionele adviseurs, onderzoek uitgevoerd dan wel kunnen uitvoeren naar de bouwtechnische en milieutechnische en naar commerciële, financiële, belastingtechnische en andere zaken met betrekking tot het object. Op basis daarvan heeft de koper besloten het object te kopen. De koper verklaart dat de verkoper, al dan niet samen met zijn adviseurs, hem heeft geïnformeerd over alle specifieke zaken van het object en dat de koper van de verkoper alle informatie heeft gekregen, die de koper relevant en noodzakelijk achtte voor het bepalen van de feitelijke staat van het object en het aangaan van de koop, zoals presentaties, interviews, bezoeken ter plaatse, antwoorden op de bij de verkoper en zijn adviseurs ingediende vragen en een beoordeling door de koper en zijn adviseurs van informatie over het object waarmee de koper en zijn adviseurs bekend zijn of die voor alle geïnteresseerden beschikbaar of bekend is.

De koper, al dan niet samen met zijn adviseurs, heeft de mogelijkheid gehad om de verstrekte informatie te beoordelen.

- 6.5. De koper erkent en gaat ermee akkoord dat met betrekking tot de door de verkoper (of zijn adviseurs) verstrekte informatie geldt dat de informatie naar beste weten door (of namens) de verkoper wordt verstrekt. Dit houdt geen garantie in dat de verstrekte informatie ook daadwerkelijk juist en volledig is.

- 6.6e koper verklaart het object te gaan gebruiken tijdelijk als winkelruimte om uiteindelijk te gaan slopen ten behoeve van nieuwbouw.

#### 6.7 Oppervlakte

Onverminderd het in de omschrijving van het object bepaalde, is het de verkoper niet bekend dat de feitelijke grenzen van het perceel van het object afwijken van de kadastrale grenzen.

### 7. **Ontbindende voorwaarden**

#### 7.1 Ontbindende voorwaarden

Aan deze koopovereenkomst zijn de volgende ontbindende voorwaarde(n) verbonden:

a. de koper beroept zich na de ondertekening van de koopovereenkomst, maar uiterlijk vóór het ondertekenen van de akte van overdracht aangekondigde en/of in de openbare registers van het kadaster ingeschreven publiekrechtelijke beperking die voor hem onredelijk bezwarend is als bedoeld in hoofdstuk 4 onder 2; en/of

b. het verkoper op de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht niet vrij staat het object te leveren omdat er een verplichting bestaat om het object te koop aan te bieden aan *het* Rijk, de provincie of de gemeente (Wet voorkeursrecht gemeenten).

#### 7.2 Inroepen ontbindende voorwaarden

Een ontbindende voorwaarde wordt door een partij ingeroepen door aan de notaris te verklaren dat hij deze koopovereenkomst ontbindt. Deze verklaring moet schriftelijk aan de notaris worden gedaan en binnen een termijn van uiterlijk vijf werkdagen na de onder 1.a. de datum van aankondiging/inschrijving, voor wat betreft de ontbindende voorwaarde onder 1.a. en op tien dagen na de onder 1.b. vermelde datum door koper wat betreft de ontbindende voorwaarde onder 1.b.

#### 7.3 Gevolg inroepen ontbindende voorwaarden

Als de koper of de verkoper een terecht beroep doet op een ontbindende voorwaarde wordt de koop ontbonden en werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop. Geen van partijen heeft recht op een vergoeding van de ander.

#### 7.4 Geen financieringsvoorbehoud

De koper verklaart dat in deze koopovereenkomst geen financieringsvoorbehoud is opgenomen en is zich bewust van de gevolgen hiervan.

#### 7.5 Opschortende voorwaarde goedkeuring van het college en de Raad

Deze koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat zowel het college van burgemeester en wethouders als de raad van de gemeente Heerlen uiterlijk op 27 oktober 2023 besluiten tot het aangaan van de in deze overeenkomst vastgelegde koop respectievelijk goedkeuring geeft op de inhoud van deze overeenkomst. De Raad zal haar goedkeuring onder meer kunnen onthouden indien niet uiterlijk tijdens de Raadsvergadering op 25 oktober 2023 (die mogelijk uitloopt naar 26 of 27 oktober 2023) goedkeuring wordt gegeven aan een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Heerlen en Heerlen-Bautsch B.V. betreffende de herontwikkeling van het winkelcentrum Giesen Bautsch te Heerlerbaan.

### **8. Overdracht**

#### 8.1 Akte en datum van overdracht

Het object wordt door de verkoper aan de koper overgedragen doordat zij

beiden de notariële akte van overdracht ondertekenen en de notaris vervolgens een afschrift daarvan inschrijft in de openbare registers van het kadaster. De verkoper draagt (de eigendom van) het object aan de koper over met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden. De akte van overdracht (juridische levering) wordt ondertekend bij de notaris binnen 4 weken na goedkeuring van de raad als bedoeld in artikel 7.5. Met het ondertekenen van deze akte vindt ook de aflevering (feitelijke levering) van het object plaats.

## 8.2 Staat object

Het object wordt bij de ondertekening van de akte van overdracht aan de koper deels in verhuurde staat opgeleverd. De eventuele waarborgsommen die de huurder heeft betaald en de nog te betalen of vooruitbetaalde huurtermijnen worden bij de overdracht via het betalingsoverzicht van de notaris verrekend, danwel er wordt een zodanige overdrachtsdatum gekozen dat huurders vanaf die datum verplicht zijn om de huurpenningen aan koper te betalen. Het incassorisico van eventueel huurtermijnen die betrekking hebben op de periode vóór de datum van overdracht is voor verkoper. De (rechten uit) eventuele gestelde bankgaranties zullen op dat moment aan koper worden overgedragen. De staat van het object zal op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht niet zijn gewijzigd ten opzichte van de huidige staat van het object. Omdat de verkoper het object tot aan de overdracht blijft gebruiken, kan wel sprake zijn van normale slijtage. Tot de overdracht moet de verkoper als zorgvuldig schuldenaar voor het object zorgen. De koper aanvaardt de staat van het object zoals deze op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht is.

## 8.3 Verplichtingen verkoper bij overdracht

De verkoper staat ervoor in dat hij op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster bevoegd is het object aan de koper over te dragen.

De verkoper draagt het object vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan over. Dit betekent dat op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster het object vrij moet zijn van hypotheken en beslagen dan wel de verkoper in het bezit is van onherroepelijke volmachten van de hypotheekhouder(s) en/of, bij beslag, schriftelijke toezeggingen van de deurwaarder tot doorhaling van deze rechten in de openbare registers van het kadaster.

Ook moet de verkoper ervoor zorgen dat het recht van eigendom op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster:

- onvoorwaardelijk is;
- niet ingekort, ontbonden of vernietigd kan worden door een derde.

De verkoper draagt verder aan de koper over:

- alle aanspraken die de verkoper nu of in de toekomst kan doen gelden op derden, zoals architecten, constructeurs, bouwers, (onder)aannemers en installateurs;
- alle rechten uit premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten; voor zover deze aanspraken en rechten overdraagbaar zijn en zonder dat de verkoper tot enige vrijwaring verplicht is.

#### **8.4 Verplichtingen in verband met verhuur**

Het object wordt aan de koper overgedragen onder het recht en de plicht de bestaande van de koper huurovereenkomsten over te nemen en de verplichting voor de koper jegens de huurders om de bestaande huurovereenkomsten na te komen. De verkoper staat ervoor in dat op het moment van overdracht niet beschikt is over toekomstige huurtermijnen. Ingeval er op deze toekomstige huurtermijnen beslag is gelegd vóór het moment van overdracht zal verkoper koper hiervan schriftelijk in kennis stellen en zich ervoor inspannen dat er op het moment van overdracht geen beslag meer rust op deze toekomstige huurtermijnen. Mocht blijken dat op het moment van overdracht toch beslag is gelegd op deze toekomstige huurtermijnen, dan zal van de koopprijs een gedeelte gelijk aan hoogte van deze beslagen toekomstige huurtermijnen bij de notaris in depot blijven, totdat deze toekomstige huurtermijnen weer vrij van beslag zijn geworden.

#### **8.5 Verzekering**

De verkoper staat er, ten behoeve van de koper, voor in dat het bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde zijn verzekerd en verzekerd blijven tot aan het tijdstip van ondertekening van de akte van overdracht.

#### **8.6 Risico**

Het object is vanaf de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening en risico van de koper.

##### **Risico-overgang bij ontbinding**

Als de koper na het ondertekenen van de akte van overdracht de koop op goede gronden ontbindt zoals bedoeld in artikel 7:10 lid 3 Burgerlijk Wetboek, blijft het risico – in afwijking van artikel 7:10 lid 3 Burgerlijk Wetboek – voor de koper tot het moment waarop het object weer in de macht van de verkoper wordt gebracht, bijvoorbeeld door overdracht. Dit geldt alleen als en voor zover dat risico door een gebruikelijke opstalverzekering wordt gedekt. Voor het overige blijft artikel 7:10 lid 3 en 4 Burgerlijk Wetboek van toepassing.

#### **8.7 Baten en lasten**

Alle baten en lasten van het object zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening van de koper. Alle in hoofdstuk 3 vermelde heffingen en belastingen worden per die dag voor de lopende periode tussen de verkoper en de koper verrekend.

#### **8.8 Betaling koopprijs e.d.**

De koper moet de koopprijs, de overdrachtsbelasting, de te verrekenen heffingen en belastingen en de andere kosten op grond van deze koopovereenkomst die ten laste van hem komen tijdig vóór de datum van ondertekening van de akte van overdracht betalen op een daartoe bestemde rekening van de notaris. De door de koper en de verkoper (eventueel) te betalen bedragen staan op het betalingsoverzicht dat door de notaris is opgesteld.

#### **8.9 Ontbindende voorwaarden**

De aan de koop verbonden ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer op het moment van de ondertekening van de akte van overdracht.

### **9. Nakomen afspraken**

#### **9.1 Algemeen**

Als de koper of de verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, wordt hij door de ander schriftelijk in gebreke gesteld. Hij heeft vervolgens acht dagen de tijd om alsnog zijn afspraken na te komen. Als hij dit niet doet, is hij in verzuim en heeft de ander de keuze tussen:

- a. uitvoering van deze koopovereenkomst, als dat redelijkerwijs nog mogelijk is. In dat geval kan de ander een boete opleggen van drie promille (3‰) van de koopprijs voor het object per dag, te rekenen vanaf de dag van verzuim tot en met de dag van nakoming; of
- b. ontbinding van de koop door een schriftelijke verklaring. In dat geval kan de ander daarnaast een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van tien procent (10%) van de koopprijs voor het object.

Als de niet-nalatige partij kiest voor het onder a bepaalde en de andere partij zijn verplichtingen na acht dagen nog niet is nagekomen, kan de niet-nalatige partij alsnog overgaan tot ontbinding. De andere partij is dan alleen de onder a vermelde dagboete verschuldigd.

Het hiervoor bepaalde heeft geen gevolg voor de bevoegdheid van de niet-nalatige partij om vergoeding van geleden schade die uitgaat boven de verschuldigde boete te eisen. Deze bepaling is alleen van toepassing als de overdracht en betaling van de koopprijs aan de verkoper en zijn schuldeisers nog niet heeft plaatsgevonden.

#### **9.2 Schadevergoeding**

Als de koper of de verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, is hij aansprakelijk voor alle schade die de ander als gevolg daarvan lijdt en die in direct verband staat tot de niet-nakoming (ook wel 'transactieschade' genoemd), en voor de kosten die hieraan verbonden zijn, waarbij het niet uitmaakt of hij in verzuim is zoals bedoeld in het vorige lid. Als de koper of de verkoper een verwijt kan worden gemaakt vanwege de niet-nakoming, is hij ook aansprakelijk voor de overige schade die de ander als gevolg daarvan lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd).

Als de koper of de verkoper zijn verplichtingen niet nakomt en de koop wordt ontbonden, vervallen de verplichtingen die voor het voltooien van de overdracht nodig zijn en zijn partijen voor zover nodig verplicht tot het ongedaan maken van de gevolgen van het aangaan van deze

koopovereenkomst. De eventuele kosten hiervan komen voor rekening van de partij die niet nakomt. Als beide partijen niet nakomen, dan komen de kosten voor rekening van beiden, ieder voor de helft.

### 9.3 Niet leeg en ontruimd opleveren

De koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het ondertekenen van de akte van overdracht het object te bezichtigen, met inachtneming van de levering in verhuurde staat.

### 9.4 Juridische en feitelijke gebreken

Als na de ondertekening van deze koopovereenkomst blijkt dat het object niet voldoet aan de in hoofdstuk 5 en in de bijlage tussen de verkoper en de koper overeengekomen feitelijke staat, kan de koper aan de verkoper vragen om:

- aflevering van het ontbrekende; of
- herstel, voor zover de verkoper hieraan kan voldoen.

Als de verkoper dit niet doet of dit niet kan doen, kan de koper deze koopovereenkomst ontbinden. Dit geldt niet als de koper aangeeft dat hij deze koopovereenkomst toch wil uitvoeren. De koopprijs wordt dan verminderd met het bedrag van de schade die in direct verband staat tot het gebrek in de juridische of feitelijke staat ('transactieschade'). Het bedrag wordt door de verkoper en de koper vastgesteld. Als zij daar geen overeenstemming over kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

### 9.5 Schade

- a. Als sprake is van schade waardoor de verkoper deze koopovereenkomst niet of alleen gedeeltelijk kan nakomen, is de verkoper verplicht dit binnen twee dagen nadat de schade aan hem bekend is geworden schriftelijk aan de koper en de notaris te melden.
- b. Deze koopovereenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade is gemeld en vóór de datum van overdracht:
  - de koper het object toch overgedragen wil krijgen. De koopprijs blijft dan in principe gelijk. In de overdracht aan de koper zijn dan begrepen alle rechten die de verkoper in verband met de schade, ook ten opzichte van derden, heeft. Als de verkoper voor de schade niet (voldoende) verzekerd is, wordt het bedrag van de niet-verzekerde schade door de verkoper en de koper vastgesteld en de koopprijs verminderd met dit schadebedrag. Als zij over het schadebedrag geen overeenstemming kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen;
  - de verkoper verklaart de schade te herstellen of te betalen vóór de overeengekomen dag van overdracht. Als herstel vóór die datum niet mogelijk is, moet dit uiterlijk vier weken nadat de schade hem bekend is geworden gebeuren. De dag van overdracht schuift dan vier weken op; als de koper niet tevreden is over het herstel moet de koper dit schriftelijk aan de verkoper en de notaris verklaren. Als de verkoper en de koper er in onderling overleg niet uitkomen,

kunnen zij een deskundige inschakelen die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

#### **9.6 Overmacht**

Als bij de koper of de verkoper sprake is van een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), waardoor hij zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet meteen of niet binnen acht dagen kan nakomen, is de koop na een schriftelijke verklaring ontbonden. De bovenstaande bepalingen over schadevergoeding en/of boetes zijn dan niet van toepassing.

#### **Slotbepalingen**

##### **A. Overdracht van kooprechten aan een derde**

De koper is bevoegd zijn rechten uit deze koopovereenkomst over te dragen aan een ander of met een ander te delen. Dit brengt echter geen verandering in zijn volledige aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit deze koopovereenkomst.

Die ander wordt tegenover de verkoper op dezelfde wijze als de koper gebonden en kantegenover de verkoper aan de koopovereenkomst geen andere rechten ontleen dan rechten die de koper toekomen.

Van contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek is alleen sprake als de verkoper daaraan zijn medewerking heeft verleend.

De eventuele hieraan verbonden extra kosten komen voor rekening van de koper.

##### **B. Aanbiedingsplicht**

In het kader van de aanwijzing van koper als nader te noemen meester onder de tussen Jan Linders B.V. en verkoper gesloten LOI als bedoeld in de verklaringen vooraf, is tussen Jan Linders B.V. en koper afgesproken dat, indien koper het object of delen ervan wenst te verkopen binnen 5 jaar na levering van het object aan koper, koper gehouden is het object of delen ervan aan te bieden aan Project Heerlen-Bautsch B.V., zetelend te Bergen, kantoorhoudende te 5854NC Bergen, Flammert 1211, kvk 12024015 of door deze te noemen heer of meester. Het voorgaande wordt hierbij overeengekomen waarbij vorenbedoelde verplichting uitdrukkelijk geldt als een onherroepelijk derdenbeding om niet in de zin van artikel 6:253 lid 4 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Project Heerlen-Bautsch B.V. Uitsluitend Project Heerlen-Bautsch B.V. zal nakoming van voormelde afspraak kunnen vorderen.

### **C. Bedenktijd/Inschrijving koopovereenkomst in openbare registers**

1. De koper heeft geen ontbindingsrecht als bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek (de wettelijke bedenktijd), omdat het object geen tot bewoning bestemde onroerende zaak is.
2. Zowel de verkoper als de koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De kosten van de inschrijving en de latere doorhaling worden betaald door degene die om de inschrijving vraagt.  
De verkoper en de koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek en/of artikel 10 lid 3 onder b Wet voorkeursrecht gemeenten de koper alleen dan beschermt als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende overdracht binnen zes maanden na de inschrijving plaatsvindt.

### **D. Woonplaats bij notaris**

De koper en de verkoper kiezen met betrekking tot deze koopovereenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de notaris.

### **E. Energielabel**

Verkoper zal voor de overdracht van het object een energielabel verstrekken.

### **Slotverklaringen**

De verkoper staat ervoor in dat hij aan de koper alle informatie heeft gegeven waarvan de koper weet moet hebben. De koper heeft echter ook een eigen verantwoordelijkheid om onderzoek te doen.

De koper is bekend met zijn onderzoeksplicht die niet alleen geldt voor de feitelijke gebreken maar ook voor de juridische staat, zoals overheidsregels voor het toekomstige gebruik of bouw/verbouw van het object.

De koper is door de verkoper in de gelegenheid gesteld om het object vóór de koop te bezichtigen en te inspecteren.

### **Bijlagen**

Dit zijn de bijlagen:

- de kadastrale kaart;
- een kopie van de laatste akte van overdracht;
- het uittreksel van het kadaster met datum 6 juni 2023;
- een kopie van het actueel huuroverzicht;
- Letter of Intent (LOI);
- Uitkomsten due diligence onderzoek.

Ondertekend te

op

2023.

---

---

---

de verkoper

de koper

Tenstone Development B.V.

gemeente Heerlen

Door de heer X.M. Korijn

de heer D. Huurderman.