Dossiernummer: 73653/JLU

KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. de heer [redacted] kantoorhoudende te 4818 SL Breda, Wilhelminapark 15, geboren te 's-Hertogenbosch op zes oktober negentienhonderd negen en zeventig, ongehuwd en geen geregistreerd partner, zich legitimerende met zijn rijbewijs met nummer: [redacted] uitgegeven te 's-Hertogenbosch op veertien mei tweeduizend negen en geldig tot veertien mei tweeduizend negentien, die handelde als curator van de te 4818 SL Breda, Wilhelminapark 15, kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RE-APP GROEP B.V., statutair gevestigd te Halsteren, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 20095184, en als zodanig de vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende
   hierna te noemen: 'verkoper';
2. **de publiekrechtelijke rechtspersoon DE GEMEENTE STEENBERGEN, kantoorhoudende Buiten de Veste 1, 4652 GA Steenbergen;**
   vertegenwoordigd door de heer Rudolf Philip van den Belt, geboren te Drunen op zestien december negentienhonderd een en zestig, zich legitimerende met zijn identiteitskaart met nummer: [redacted] uitgegeven te Geertruidenberg op een april tweeduizend veertien en geldig tot een april tweeduizend vier en twintig, kantooradres: Buiten de Veste 1, 4652 GA Steenbergen,
   in zijn hoedanigheid van Burgemeester van de gemeente Steenbergen;
   hierna de Gemeente Steenbergen te noemen: 'koper';

komen overeen:

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

de volgende registergoederen:

I. een perceel grond (wegen) met verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Schansdijk te De Heen (gemeente Steenbergen), kadastraal bekend gemeente Steenbergen sectie A nummer 267, groot zeven are en vijf en zestig centiare (07.65 a),
   ten aanzien van welke percelen de volgende aantekening bij het Kadaster is vermeld:
   - Besluit op basis van Monumentenwet negentienhonderd acht en tachtig (1988), betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen), ontleend aan Hypotheken 4 Breda deel 15458 nummer 7 de dato vier en twintig april tweeduizend zes;

- Besluit op basis van Monumentenwet negentienhonderd acht en tachtig (1988), betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen), ontleend aan Hypotheken 4 Breda deel 15470 nummer 18 de dato twee en twintig mei tweeduizend zes;

II. een perceel cultuurgrond met verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan Fort Hendricus (plaatselijk ongenummerd) te Steenbergen, kadastraal bekend gemeente Steenbergen sectie A nummer 333, groot negen are en negen en zeventig centiare (09.79 a),
ten aanzien van welke percelen de volgende aantekening bij het Kadaster is vermeld:
   - Besluit op basis van Monumentenwet negentienhonderd acht en tachtig (1988), betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen), ontleend aan Hypotheken 4 Breda deel 15458 nummer 7 de dato vier en twintig april tweeduizend zes;
   - Besluit op basis van Monumentenwet negentienhonderd acht en tachtig (1988), betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen), ontleend aan Hypotheken 4 Breda deel 15470 nummer 18 de dato twee en twintig mei tweeduizend zes;

III. de bedrijfsgebouwen met verdere aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen aan de Schansdijk (plaatselijk ongenummerd) te De Heen (gemeente Steenbergen), kadastraal bekend gemeente Steenbergen sectie A nummer 523, groot zes are en zeven en tachtig centiare (06.87 a),
ten aanzien van welke percelen de volgende aantekening bij het Kadaster is vermeld:
   - Besluit op basis van Monumentenwet negentienhonderd acht en tachtig (1988), betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen), ontleend aan Hypotheken 4 Breda deel 15458 nummer 7 de dato vier en twintig april tweeduizend zes;
   - Besluit op basis van Monumentenwet negentienhonderd acht en tachtig (1988), betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen), ontleend aan Hypotheken 4 Breda deel 15470 nummer 18 de dato twee en twintig mei tweeduizend zes;

IV. de bedrijfsgebouwen met verdere aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen aan de Schansdijk (plaatselijk ongenummerd) te De Heen (gemeente Steenbergen), kadastraal bekend gemeente Steenbergen sectie A nummer 525, groot vijf en dertig are en vijf en negentig centiare (35.95 a)
ten aanzien van welke percelen de volgende aantekening bij het Kadaster is vermeld:
   - Besluit op basis van Monumentenwet negentienhonderd acht en tachtig (1988), betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen), ontleend aan Hypotheken 4 Breda deel 15458 nummer 7 de dato vier en twintig april tweeduizend zes;

- Besluit op basis van Monumentenwet negentienhonderd acht en tachtig (1988), betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen), ontleend aan Hypotheken 4 Breda deel 15470 nummer 18 de dato twee en twintig mei tweeduizend zes;

V. een perceel cultuurgrond met verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Schansdijk (plaatselijk ongenummerd) te De Heen (gemeente Steenbergen), kadastraal bekend gemeente Steenbergen sectie A nummer 639, groot drie are (03.00 a),
welk perceel gedeeltelijk is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Waterschap Brabantse Delta, gevestigd te 4836 AA Breda, Bouvignelaan 5;

gezamenlijk hierna te noemen: 'het gekochte';

De koopprijs bedraagt voor het gekochte:
EENHONDERDVIJFDUIZEND EURO (€ 105.000,00).

DEFINITIES

In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:

1. 'koop': de in deze koopovereenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
2. 'kwaliteitsrekening': de in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 4 te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij bankrekeningnummer [redacted] ten name van Ligne Notarissen;
3. 'akte van levering': de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4. te noemen notaris;
4. 'notaris': mr. N.M.M. Eskes te Steenbergen of één van de andere notarissen van Ligne Notarissen, Doktersdreefje 2, 4651 AX Steenbergen, tel.nr. 0167-564650, steenbergen@lignenotarissen.nl of zijn/haar waarnemer(s);

Deze koop vindt plaats onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Kosten en belastingen
Artikel 1

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.

Opgaven door verkoper
Artikel 2

- Verkoper verklaart dat geen enkele garantie zal worden verleend. Het risico ligt volledig bij koper.

- Er zijn verkoper geen andere beperkte rechten (gedoogplichten) rusten als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht of anderszins bekend anders dan zoals opgenomen in het Kadaster op het perceel Steenbergen sectie E nummer 639: *welk perceel gedeeltelijk is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Waterschap Brabantse Delta, gevestigd te 4836 AA Breda, Bouvignelaan 5.* Verkoper geeft ten aanzien van eventuele andere beperkte rechten geen enkele garantie.

Verontreiniging
Artikel 3

In het verleden is een verkennend bodemonderzoek van het gekochte uitgevoerd, waarvan een rapport onder nummer VBN-960219/II is opgesteld door adviesbureau Wematech B.V., gevestigd te Roosendaal, welk rapport deel uitmaakt van deze koopovereenkomst en levering, waarvan de inhoud volledig aan koper bekend is.
Daaropvolgend heeft een nader bodemonderzoek, kenmerk 03-2023-R01PD, de dato negen en twintig augustus tweeduizend drie, gedaan door Inventerra Milieuadviesbureau uit welk onderzoek is gebleken dat het terrein binnen vijf (5) jaar opnieuw onderzocht dient te worden.
Uit een schrijven van de Stichting Bodemsanering Bedrijfsterreinen Zuid de dato negen september tweeduizend negen blijkt dat dit bodemonderzoek heeft plaatsgevonden (kenmerk: GB/HJ/K090210/K-20-018345-000). Op basis van dit onderzoek is de beoordeling dat de verontreiniging met minerale olie in de grond en het grondwater ter plaatse van de werkplaats geregistreerd als "een geval van ernstige bodemverontreiniging dat geen onacceptabele risico's oplevert voor de huidige gebruiksfunctie". Dit betekent dat in het kader van de Wet bodembescherming de verontreiniging gesaneerd dient te worden, maar dat aan de start van de sanering geen termijn wordt gesteld. Op het moment dat er ter plaatse van de verontreiniging bouw- en/of graafwerkzaamheden worden uitgevoerd dient vooraf wel te worden gesaneerd.
Koper verklaart met de resultaten van voormelde bodemonderzoeken bekend te zijn, de resultaten daarvan te accepteren en alle daaruit voortvloeiende aanspraken en verplichtingen voor zijn rekening te nemen. Koper verklaart verkoper dienaangaande volledig vrijwaring te verlenen, welke vrijwaring verkoper bij deze aanneemt.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Artikel 4
Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).
Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien, waren op die dag met betrekking tot het gekochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend, dan:

- *Besluit op basis van Monumentenwet negentienhonderd acht en tachtig (1988), betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen), ontleend aan Hypotheken 4 Breda deel 15458 nummer 7 de dato vier en twintig april tweeduizend zes;*
- *Besluit op basis van Monumentenwet negentienhonderd acht en tachtig (1988), betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen), ontleend aan Hypotheken 4 Breda deel 15470 nummer 18 de dato twee en twintig mei tweeduizend zes;*

Koper aanvaardt deze beperking.
Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Verklaringen van koper

Artikel 5
Koper verklaart:
Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in deze koopovereenkomst vermelde lasten en beperkingen, en die welke na onderzoek als hierna bedoeld in artikel 6 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
Hij is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

Energielabel

Artikel 7
nvt

Levering

Artikel 8

1. De akte van levering (juridische levering) zal worden verleden op vijftien maart tweeduizend zeventien (15-03-2017)of zoveel eerder/later als partijen overeenkomen, ten overstaan van de notaris.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het gekochte vindt plaats bij het ondertekenen van de akte van levering.
3. Het gekochte zal op de in lid 1 van dit artikel vermelde, of nader tussen partijen overeen te komen, datum van akte van levering leeg en ontruimd en vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming wordt (op)geleverd aan koper.
4. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het gekochte op datum ondertekening van de koopovereenkomst wordt gebruikt door een tweetal personen. Verkoper heeft het gebruiksrecht van het gekochte aan de in lid 3 vermelde gebruikers opgezegd en verkoper heeft hen, ingevolge de Faillissementswet en met instemming van de rechter-commissaris in het faillissement van Re-App Groep B.V., een termijn gesteld tot ontruiming van respectievelijk 20 en 31 januari 2017.
5. Koper is ermee bekend dat de rechter-commissaris in het faillissement van Re-App Groep B.V. en de hypotheekhouder bij voorbaat hebben ingestemd met het entameren van een gerechtelijke procedure door verkoper tegen de in lid 4 vermelde personen teneinde de in dit artikel bedoelde (wijze van) levering doorgang te kunnen doen vinden.
6. Indien (af)levering van het gekochte op de in lid 1, 2 en 3 van dit artikel vermelde datum en wijze niet plaats kan vinden, dan komen koper en verkoper bij deze overeen dat de in lid 1 van dit artikel bedoelde datum van levering zal zijn: binnen vijf dagen nadat verkoper aan koper meldt wel in staat te zijn het gekochte vrij van huren en andere gebruiksrechten en leeg en ontruimd (op te) leveren.
7. Op verkoper rust ten aanzien van hetgeen in dit artikel is vermeld slechts een inspanningsverplichting. Verkoper verstrekt dus geen garanties ter zake.
8. Indien (op)levering van het gekochte met inachtneming van het in dit artikel bepaalde, uiterlijk op 1 januari 2018 nog niet heeft kunnen plaatsvinden op de wijze als bedoeld in lid 3 van dit artikel, dan zullen verkoper en koper in overleg treden over de datum en wijze van (op)levering van het gekochte. Indien dat overleg niet uiterlijk op 31 maart 2018 leidt tot overeenstemming tussen verkoper en koper, dan heeft koper het recht om deze koopovereenkomst buiten rechte te ontbinden middels een aangetekend schrijven aan verkoper. Alle kosten die verband houden met of voortvloeien uit een eventuele ontbinding van deze koopovereenkomst komen - zulks met inachtneming van al hetgeen daar ook over is bepaald in deze koopovereenkomst- geheel voor rekening van koper. Onder de in dit artikellid bedoelde kosten verband houdend met of voortvloeiend uit een eventuele ontbinding van deze koopovereenkomst, behoren niet de kosten voor de werkzaamheden die alsdan door de curator in het faillissement van Re-App Groep B.V. gemaakt moeten worden, noch de kosten in verband met de in lid 3 van dit artikel verrichtte of nog te verrichtten werkzaamheden.

Waarborg
Artikel 9
Koper hoeft tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen geen waarborgsom te voldoen of schriftelijke bankgarantie te stellen.

Ontbindende voorwaarden
Artikel 10
1. Deze koop vindt plaats onder de ontbindende voorwaarden en kan door de koper respectievelijk verkoper worden ontbonden indien uiterlijk op acht en twintig februari tweeduizend zeventien (28-02-2017):
   - dat de gemeenteraad van de Gemeente Steenbergen akkoord gaat met de aankoop en levering van het gekochte onder de bepalingen zoals vermeld in deze koopovereenkomst;
   - dat de rechter commissaris akkoord gaat met de verkoop en levering van het gekochte onder de bepalingen zoals vermeld in deze koopovereenkomst;
   - dat de hypotheekhouder akkoord gaat met de verkoop en levering van het gekochte onder de bepalingen zoals vermeld in deze koopovereenkomst;
2. De ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen door uiterlijk op de eerste werkdag na de in het betreffende lid bedoelde datum schriftelijk en gedocumenteerd aan de notaris te verklaren dat de betreffende partij deze overeenkomst ontbindt.
4. Als een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop.
5. Verkoper en koper verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde machtigingen en/of toezeggingen.
6. Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

Roerende zaken
Artikel 11
In deze koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Overdracht van kooprechten aan een derde
Artikel 12
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 ten opzichte van verkoper op dezelfde wijze als koper gebonden en kan ten opzichte van verkoper aan de koopovereenkomst geen andere rechten ontlenen dan die welke koper zouden zijn toegekomen.
Van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek zal alleen sprake zijn als verkoper daaraan zijn medewerking heeft verleend.
De eventuele hier aan verbonden extra kosten komen voor rekening van koper.

Forum- en rechtskeuze

Artikel 13

1. Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de rechter van de plaats waar het gekochte is gelegen bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid

Artikel 14

Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing.

Slotbepalingen

1. Tot de akte is van levering is ondertekend, kiezen partijen in verband met de koop en de gevolgen daarvan, woonplaats op het kantoor van de notaris, alwaar deze koopovereenkomst blijft bewaard.
2. Als twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:
   a. (ver)kopers kunnen alleen gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
      - kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het gekochte;
      - verkopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het gekochte;
   b. verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
   c. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. Waar in deze koopovereenkomst wordt gesproken over betaling aan de 'notaris' of 'in depot geven aan de notaris' wordt bedoeld storting op de kwaliteitsrekening.
4. Verkoper en koper geven de notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst. Verkoper en koper geven de notaris volmacht om in geval deze overeenkomst wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, zo nodig de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers van het kadaster.
5. Door zijn mede-ondertekening van deze overeenkomst verklaart de notaris de uit deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.

Getekend te Breda op 11/1/2016