

KOOPOVEREENKOMST BERGERWEG 123 EN 125
(VERSIE 24 JUNI 2020)

Adres:
Bergerweg 123 en 125, 1862 PR Bergen (Noord-Holland)

Partijen:

Gemeente Bergen

(Verkoper)

en

Aldi Vastgoed B.V.

(Koper)

INHOUD

1. Definities	3
2. Koopovereenkomst / koopprijs	4
3. Leveringsakte.....	5
4. Kosten en belastingen.....	5
5. Betaling.....	6
6. Waarborgsom / Bankgarantie	6
7. Feitelijke levering, staat van het Verkochte	6
8. Juridische levering	7
9. Overgang, overdracht aanspraken	8
10. Overmaat, ondermaat	8
11. Garantieverklaringen Gemeente.....	8
12. Milieubepalingen	9
13. Informatieplicht gemeente, onderzoeksplicht exploitant.....	10
14. Risico-overgang, beschadiging en verzekering.....	10
15. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding, boete.....	10
16. Opschortende voorwaarden	11
17. Ontbindende voorwaarden	11
18. Inschrijving Koopovereenkomst.....	12
19. Notaris	12
20. Overige bepalingen	13

Partijen:

- I. **Gemeente Bergen**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, zetelende te Bergen en kantoorhoudend te (1817 MR) Alkmaar aan de Jan Ligthartstraat 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37159392, ("**Gemeente**"), ten deze op de voet van bijlage 1 onder A van de Bevoegdhedenregeling colleges en burgemeesters Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo 2019 bij wijze van volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer N.G.M. Valkering, wethouder van Bergen, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. [●];

EN

- II. **Aldi Vastgoed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Culemborg en kantoorhoudend te (1507 CA) Zaandam aan de Kleine Tocht 44, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01048019, ("**Aldi**"), rechtsgeldig vertegenwoordigd door Aldi Holding B.V. statutair gevestigd te Culemborg en kantoorhoudend aan de Pascalweg 21 te (4104 BE) Culemborg, krachtens aangehechte volmacht (Bijlage [●]) rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED];

de Gemeente en Aldi hierna gezamenlijk tevens te noemen: "**Partijen**" en afzonderlijk ook te noemen "**Partij**".

IN AANMERKING NEMENDE DAT¹:

- A. De Gemeente een voorwaardelijk recht heeft op levering heeft van het Verkochte;
- B. Aldi op het Verkochte het Bouwplan wenst te realiseren;
- C. Partijen voor de ontwikkeling als bedoeld onder (B) de Anterieure Overeenkomst hebben gesloten; en
- D. De Gemeente in het kader van de ontwikkeling als bedoeld onder (B) bereid is het Verkochte aan Aldi te verkopen en te leveren, en Partijen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden zoals hieronder opgenomen.

¹ **N.B.** In deze considerans wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de termen met een begin-hoofdletter de betekenis toegekend die in Artikel 1.1 van deze Koopovereenkomst vermeld staat.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities

1.1. De navolgende begrippen hebben in deze Koopovereenkomst de betekenis die daaraan hieronder is toegekend:

Anterieure Overeenkomst Bouwplan:	de “ Anterieure Overeenkomst Locatie Bergerweg”, zoals tussen Partijen gesloten op [XX]; het in de Anterieure Overeenkomst begrepen plan met het bouwprogramma, aantal woningen, verkaveling en terreininrichting, bestaande uit: (i) een supermarkt van de Aldi-formule ter grootte van maximaal 1.495 m ² bvo; en (ii) veertien (14) appartementen ter grootte van minimaal 105 m ² gbo; en (iii) 24 grondgebonden eengezinswoningen ter grootte van minimaal 140 m ² gbo; en (iv) parkeerplaatsen qua aantal en wijze van uitvoering ten minste conform de normen van bestemmingsplan Parkeren, de Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009 dan wel de ten tijde van de aanvragen om publiekrechtelijke medewerking vigerende tekst van het parkeerbeleid, alsmede de algemeen toepasselijke normen zoals ASVV 2012 / CROW, zulks tot een maximum van 179 parkeerplaatsen. een en ander zoals uiteengezet in de Situatietekening;
Bestemmingsplan	het bestemmingsplan zoals bedoeld in de Anterieure Overeenkomst;
Bouwrijp:	fiscaal in bouwrijpe staat dusdanig dat het Verkochte kwalificeert als bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 aanhef en onder a juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en waaronder Partijen in ieder geval verstaan: een bouwterrein, geheel ontdaan van de aanwezige opstallen, funderingen, kabels, leidingen en andere boven- of ondergrondse obstakels, waarbij eventueel verontreinigde grond zodanig gesaneerd zal zijn dat de grond geschikt is voor de realisatie van het Bouwplan;
Koopovereenkomst:	deze (koop)overeenkomst tussen de Gemeente en Aldi;
Kwaliteitsrekening:	de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de Notaris, met rekeningnummer NL72RABO 0103.103.163;

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,
concept onder voorbehoud goedkeuring directie Aldi Vastgoed B.V.

Leveringsakte:	de notariële Leveringsakte, waarbij het Verkochte ter uitvoering van de Koopovereenkomst in eigendom wordt overgedragen aan Aldi, van welke Leveringsakte het eerste ontwerp is gehecht aan deze akte (Bijlage 1);
Leveringsdatum:	de datum waarop de Leveringsakte wordt verleden;
Notaris:	één van de notarissen - of een waarnemer - van Nysingh advocaten - notarissen N.V. , Velperweg 10, Arnhem, telefoon 026-3575757 (correspondentieadres: Postbus 9220, 6800 KA Arnhem); faxnummer 026- 357 56 36);
Omgevingsvergunning:	de omgevingsvergunningen voor alle activiteiten die noodzakelijk zijn om het Verkochte te kunnen bebouwen met het Bouwplan en om het Verkochte vervolgens als zodanig te kunnen gebruiken en exploiteren.
Omzetbelasting:	de belasting als vastgesteld in de Wet op de Omzetbelasting 1968, thans eenentwintig procent (21%). Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake;
Situatietekening:	de aan de Anterieure Overeenkomst gehechte tekening waarop het Bouwplan schetsmatig is weergegeven;
Sluitdatum:	de datum waarop deze koopakte door Partijen is ondertekend;
Supermarkt:	een supermarkt van de Aldi-formule met een bruto-vloeroppervlakte (b.v.o.) van tenminste 1.275 m2 doch maximaal 1.495 m2 met als bijkomende voorzieningen het minimaal vereiste aantal parkeerplaatsen en een toereikende laad- en losvoorziening;
Verkochte:	het perceel plaatselijk bekend als Bergerweg 123 en 125 1862 PR te Bergen, vormende een gedeelte ter grootte van ongeveer een hectare eenenvijftig are en vijfenveertig centiare (01.51.45 ha) als na kadastrale opmeting zal blijken van het perceel kadastraal bekend gemeente Bergen (Noord-Holland) sectie D nummers 808 en 809 en wel zoals schetsmatig is aangegeven op de Situatietekening;

1.2. De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

2. Koopovereenkomst / koopprijs

2.1. De Gemeente verkoopt aan Aldi, die van de gemeente koopt: **het Verkochte**, in de staat en onder de voorwaarden als omschreven in deze akte, met alle bij deze akte behorende bijlagen.

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,
concept onder voorbehoud goedkeuring directie Aldi Vastgoed B.V.

- 2.2. De totale koopprijs van het Verkochte bedraagt: **zeven miljoen vijfhonderdduizendeuro (€ 7.500.000,00)**, exclusief de hierover verschuldigde omzetbelasting, te vermeerderen of te verminderen met de verhogingen of verminderingen die in deze Koopovereenkomst worden genoemd.

3. Leveringsakte

- 3.1. De Leveringsakte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris, binnen vier (4) weken nadat:
- a. het Bestemmingsplan en alle omgevings-vergunning(en), toestemmingen, hoe ook genaamd, voor de realisatie en exploitatie van een Supermarkt als bedoeld in het Bouwplan onherroepelijk zijn geworden ;
en
 - b. de 'huurovereenkomst winkelruimte', zoals tussen exploitant en Schrama B.V. over de exploitatie van de winkelruimte aan het Plein / Dreef te Bergen op 5 januari 2015 gesloten, rechtsgeldig is opgezegd dan wel anderszins is beëindigd;
 - c. de werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.2 zijn voltooid (of in ieder geval gestart),

of zoveel later als Partijen nader zullen overeenkomen.

- 3.2. Op verzoek van Aldi zal de Gemeente het Verkochte op de Leveringsdatum geheel of gedeeltelijk leveren aan een of meer door Aldi aangewezen personen, waarbij Aldi (hoofdelijk; naast de door Aldi aangewezen personen) aansprakelijk blijft voor de nakoming van alle voor hem uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens de Gemeente.

4. Kosten en belastingen

- 4.1. De notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de notariële en kadastrale kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Aldi.
- 4.2. De levering van het Verkochte is de levering van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 aanhef en onder a ten eerste juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en de levering van het Verkochte vindt plaats vóór, op of binnen twee (2) jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming. De Gemeente is derhalve van rechtswege omzetbelasting verschuldigd wegens de levering van het Verkochte. De Gemeente is verplicht om voor de Leveringsdatum een factuur in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 aan Aldi te overhandigen.
- 4.3. De koopprijs van het Verkochte wordt met de in het voorgaande lid bedoelde omzetbelasting verhoogd; deze omzetbelasting wordt tegelijk met de koopprijs aan de Gemeente voldaan.
- 4.4. De Gemeente verklaart het Verkochte niet als bedrijfsmiddel te gebruiken, te hebben gebruikt of vóór de levering te zullen gebruiken. Aldi verklaart de bedoelde omzetbelasting geheel in aftrek te kunnen brengen.
- 4.5. Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,
concept onder voorbehoud goedkeuring directie Aldi Vastgoed B.V.

5. Betaling

- 5.1. De betaling van de koopprijs en de betaling of verrekening van overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigde bedragen vindt plaats via het kantoor van de Notaris.
- 5.2. Aldi is verplicht de koopprijs, de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en het overigens door hem uit hoofde van deze Koopovereenkomst verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de Kwaliteitsrekening.
- 5.3. De Gemeente bedingt ten behoeve van al diegenen die op de inschrijvingsdatum op het Verkochte een hypotheekrecht hebben dat Aldi - tot ten hoogste het bedrag van de koopsom, verminderd met de door de gemeente uit hoofde van deze Koopovereenkomst verschuldigde bedragen - aan hen via tussenkomst van de Notaris rechtstreeks datgene zal voldoen, wat ertoe leidt dat hun hypotheekrecht op het Verkochte zal komen te vervallen. Vorenstaand beding wordt bij deze door de Gemeente namens vorenbedoelde hypotheekhouder(s) aangenomen. De Gemeente machtigt de Notaris ter zake de vereiste inlichtingen in te winnen.
- 5.4. Uitbetaling van het aan de Gemeente en/of de hypotheekhouder(s) toekomende zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren. De Gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

6. Waarborgsom / Bankgarantie

- 6.1. Partijen zijn overeengekomen dat geen waarborgsom en/of bankgarantie hoeft te worden gestort/gesteld.

7. Feitelijke levering, staat van het Verkochte

- 7.1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Aldi zal geschieden: Bouwrijp.
- 7.2.
 - a. Aangezien zich op het tot het Verkochte behorende perceel thans nog opstallen bevinden (zodat niet kan worden gesproken van onbebouwde grond als bedoeld in artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968) verplicht de Gemeente zich om voorafgaand aan de Leveringsdatum opdracht te geven voor het verrichten van de werkzaamheden die nodig zijn om te zorgen dat het Verkochte alsnog Bouwrijp is (en in ieder geval alsnog sprake is van onbebouwde grond als bedoeld in artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968).
 - b. de werkzaamheden worden voor rekening van de Gemeente, en voor risico van Aldi, uitgevoerd.
 - c. De werkzaamheden zoals genoemd sub a. worden verleend aan een met goedkeuring van de Gemeente door Aldi te selecteren aannemer. De koopsom wordt in dat geval achteraf (inclusief BTW) verhoogd met de door de Gemeente aan de aannemer verschuldigde (- en door Aldi tevoren goedgekeurde) - kosten als bedoeld onder 7.2 a en b.
 - d. Indien de uiteindelijke sloopkosten hoger zijn dan op voorhand door de aannemer is geoffreerd, komen deze extra kosten voor rekening van Aldi, tenzij de hogere kosten het gevolg zijn van omstandigheden of

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring directie Aldi Vastgoed B.V.

- handelingen die voor risico van de Gemeente komen (bijvoorbeeld indien de opstallen voorafgaand zijn beschadigd door brand of vernieling).
- e. Aldi zal de Gemeente in verband met de dit artikel bedoelde sloop ondersteunen. Dit betekent onder meer dat Aldi (of een door haar in te schakelen derde) de sloopvergunning /- melding zal aanvragen, het betreffende vergunningetraject zal afwickelen, offertes voor de sloop zal aanvragen (selectie aannemers) en contactpersoon voor de aannemer(s) tijdens de sloop zal zijn.
 - f. De Gemeente zal inzake de verhoging van de koopsom een factuur in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 aan Aldi overhandigen.
 - g. De werkzaamheden starten zodra het Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning(en), toestemmingen, hoe ook genaamd, voor de realisatie en exploitatie van de Supermarkt als bedoeld in het Bouwplan onherroepelijk zijn geworden, de ontbindende voorwaarden als bedoeld in artikel 17.1 zijn vervallen, Scholten het Verkochte heeft verlaten en in ieder geval voorafgaand aan de Leveringsdatum.
- 7.3. De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de Leveringsakte. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de Leveringsakte, eindigt de zorgplicht van de Gemeente per het tijdstip van feitelijke levering tenzij Partijen anders overeenkomen.
- 7.4. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in artikel 7.8 omschreven, nodig zijn.
- 7.5. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden ontruimd, vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- 7.6. Per de Leveringsdatum draagt de gemeente het Verkochte in het bezit aan Aldi over en draagt Aldi het risico van het Verkochte.
- 7.7. Aldi heeft het recht het Verkochte kort vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
- 7.8. Aldi is voornemens het Verkochte als volgt te gebruiken: als bouwgrond ter bebouwing met het Bouwplan.
- 8. Juridische levering**
- 8.1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en voorts vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan.
- 8.2. De Gemeente heeft Aldi kennis gegeven van de (laatste) akte(n) van levering, te weten de akte de dato een ***** en de akte de dato *****
- De Gemeente verklaart hiermee aan Aldi kennis te hebben gegeven van alle bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.
- 8.3. Aan deze Koopovereenkomst wordt een door beide Partijen getekende kopie gehecht van het eerste concept van de Leveringsakte. Aldi aanvaardt in de Leveringsakte de uit dit concept voortvloeiende lasten en beperkingen

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring directie Aldi Vastgoed B.V.

uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt Aldi die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

- 8.4. Het is de Gemeente niet bekend dat er erfdienstbaarheden ten laste van het Verkochte zijn die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.
- 8.5. De Gemeente garandeert dat hij geen partij is geweest bij de verlening van erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ter zake waarvan de notariële akte nog in de openbare registers moet worden ingeschreven.
- 8.6. Mocht voor de Leveringsdatum blijken dat er ter zake van het Verkochte erfdienstbaarheden door verjaring zijn ontstaan die het door Aldi beoogde gebruik van het Verkochte kunnen belemmeren, dan zullen Partijen in overleg treden om te bezien of de belemmeringen onder redelijke voorwaarden kunnen worden weggenomen. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen heeft Aldi het recht om deze Koopovereenkomst te ontbinden op de wijze als vermeld in artikel 15 van deze Koopovereenkomst.

9. Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op Aldi per het tijdstip van overdracht van het Verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is de Gemeente verplicht op eerste verzoek van Aldi mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. De Gemeente is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Aldi te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Aldi te doen stellen.

10. Overmaat, ondermaat

- 10.1. Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen van Partijen enig recht verlenen.

11. Garantieverklaringen Gemeente

De Gemeente garandeert dat de situatie met betrekking tot het Verkochte per de Leveringsdatum is als volgt:

- 11.1. De Gemeente is op datum levering bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- 11.2. Het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- 11.3. Van overheidswege (onder meer krachtens de Woningwet of de Wabo) of door nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring directie Aldi Vastgoed B.V.

- 11.4. Aan de Gemeente is van het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
- a. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet (of het overgangsrecht van de Monumentenwet 1988 naar de Erfgoedwet);
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet (of het overgangsrecht van de Monumentenwet 1988 naar de Erfgoedwet);
- 11.5. Het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het Verkochte krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
- 11.6. Aan de Gemeente is (niet) bekend dat het Verkochte is opgenomen in een aanwijzing dan wel in een voorstel als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op grond waarvan de verplichting bestaat het Verkochte aan de Gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden;
- 11.7. Het is de Gemeente niet bekend dat met betrekking tot het Verkochte een rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is;
- 11.8. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- 11.9. Er zijn geen rechten of plichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigd of opgelegd en de Gemeente heeft geen kennisgeving ontvangen als bedoeld in artikel 2 en volgende van voormelde wet, anders dan eventueel in de Akte van Levering is omschreven; ter zake wordt tevens verwezen naar artikel 8.1 van deze Koopovereenkomst;
- 11.10. Aan het Verkochte is geen mandeligheid anders dan op grond van de wet verbonden;
- 11.11. Op het Verkochte rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen;
- 11.12. Het Verkochte heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

12. Milieubepalingen

- 12.1. De Gemeente verklaart dat het Verkochte in het verleden uitsluitend is gebruikt met de **enkelbestemming Bedrijf**.
- 12.2. Voor zover aan de Gemeente bekend zijn met betrekking tot het Verkochte de volgende twee (2) onderzoeken verricht naar verontreiniging:
- i.
 - ii.
- 12.3. De Gemeente garandeert dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik voor het Bouwplan.
- 12.4. De Gemeente garandeert dat zich in het Verkochte geen asbesthoudende materialen bevinden.
- 12.5. De Gemeente garandeert dat zich in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen bevinden.

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring directie Aldi Vastgoed B.V.

12.6. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de overdracht nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, welke voor Aldi gezien het aan beide Partijen bekende, in deze koopakte omschreven voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten, is – tot de hoogte van de kosten van noodzakelijke aanvullende sanering – voor rekening van de Gemeente.

13. Informatieplicht gemeente, onderzoeksplicht exploitant

13.1. De Gemeente staat er voor in aan Aldi met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Aldi behoort te worden gebracht.

13.2. Aldi aanvaardt uitdrukkelijk de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan de Gemeente thans niet bekend zijn), zulks onverminderd het in deze Koopovereenkomst bepaalde over de staat waarin de Gemeente het Verkochte aan Aldi levert..

14. Risico-overgang, beschadiging en verzekering

14.1. Het Verkochte komt eerst voor risico van Aldi, zodra de Leveringsakte is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op Aldi.

14.2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Aldi, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de Gemeente verplicht Aldi daarvan onverwijld in kennis te stellen. Aldi heeft alsdan het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden. Indien Aldi niettemin uitvoering van de onderhavige Koopovereenkomst verlangt, zal de Gemeente aan Aldi overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke de Gemeente ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden.

De Gemeente is – in plaats van het vorenstaande - gerechtigd de schade vóór de Leveringsdatum dan wel binnen vier (4) weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te herstellen. De Leveringsdatum 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 Aldi alsnog het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden. Maakt Aldi geen gebruik van dit recht, dan zal de Leveringsdatum worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

15. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding, boete

15.1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koopovereenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.

15.2. Indien één van de Partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze Partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring directie Aldi Vastgoed B.V.

- a. uitvoering van deze Koopovereenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie (3) pro mille van de koopprijs met een maximum van tien procent (10%) van de koopprijs; of
 - b. de Koopovereenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs.
- 15.3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 15.4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

16. Opschortende voorwaarden

- 16.1. Deze Koopovereenkomst wordt gesloten onder de voor totstandkoming ervan opschortende (cumulatieve) voorwaarden dat:
- a. De Gemeente een onvoorwaardelijk recht op levering van het Verkochte door de voormalig eigenares (Scholtens) heeft verkregen;
 - b. de tussen de Gemeente en Aldi gesloten Anterieure Overeenkomst onvoorwaardelijk geworden is; en
 - c. de Gemeente bevoegdlijk heeft besloten om met Schrama een met de Anterieure Overeenkomst congruente vaststellingsovereenkomst aan te gaan; en
 - d. Aldi met Schrama onvoorwaardelijk overeenstemming heeft bereikt over beëindiging van het huurcontract betreffende de Harmonielocatie; en
 - e. het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente besluit tot het aangaan van deze Koopovereenkomst; en
 - f. de raad van de Gemeente zijn goedkeuring aan het aangaan van de Koopovereenkomst heeft gehecht.

17. Ontbindende voorwaarden

- 17.1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 6:265 BW heeft Aldi het recht deze Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang (gedeeltelijk) te ontbinden indien:
- i. het Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning(en), toestemmingen, hoe ook genaamd, noodzakelijk voor de realisatie en exploitatie van het Bouwplan niet onherroepelijk worden.
- 17.2. Op vervulling van de in artikel 17.1 gemelde voorwaarde kan slechts Aldi zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de Gemeente, uiterlijk op de vijfde werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde genoemde datum.

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,
concept onder voorbehoud goedkeuring directie Aldi Vastgoed B.V.

17.3. In geval deze Koopovereenkomst op grond van een in dit artikel vermeld recht tot ontbinding wordt ontbonden, zijn Partijen over en weer geen vergoeding onder welke titel dan ook verschuldigd aan elkaar.

18. Inschrijving Koopovereenkomst

18.1. De Gemeente en Aldi verzoeken de Notaris vooralsnog **niet** om de koop in te schrijven in de openbare registers bedoeld in afdeling 3.1.2. Burgerlijk Wetboek. Dit laat onverlet het recht van Aldi de koop alsnog zelf in te schrijven of dit verzoek zelf alsnog te doen.

19. Notaris

19.1. Meldingsplicht Notaris

Partijen zijn ermee bekend dat de Notaris is gebonden aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder ook de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de Financial Intelligence Unit – Nederland. Volgens de wet mag de Notaris (een) Partij(en), niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen. Partijen verklaren door ondertekening van deze akte daarmee akkoord te zijn en vrijwaren hierbij de Notaris onherroepelijk en onvoorwaardelijk voor eventuele gevolgen voortvloeiende door het doen van een dergelijke melding.

19.2. Partijnotaris

De Gemeente is er mee bekend:

- 1) dat de Notaris verbonden is aan Nysingh advocaten - notarissen N.V. (Nysingh); en
- 2) dat op zowel de diensten en werkzaamheden van Nysingh als de diensten en werkzaamheden van de Notaris en/of het notariaat van Nysingh algemene voorwaarden van toepassing zijn, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Een kopie van deze algemene voorwaarden is door de Notaris overhandigd aan de gemeente.

Onder verwijzing naar de Richtlijnen met betrekking tot vormen van samenwerking van notarissen onderling en met advocaten, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie stemmen Partijen ermee in dat Nysingh (inclusief de Notaris) Aldi zowel thans als mogelijk in de toekomst adviseert of voor Aldi optreedt in geval van een geschil in verband met de levering of met een overeenkomst die daarmee samenhangt. Partijen zijn er ook mee bekend dat de Notaris derhalve optreedt als partijnotaris van Aldi Vastgoed.

19.3. Kosten Notaris

Ingeval van ontbinding van deze Koopovereenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van Aldi. Ingeval van ontbinding van deze Koopovereenkomst op grond van een tekortkoming van de gemeente komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring directie Aldi Vastgoed B.V.

20. Overige bepalingen

20.1. Termijnen

Op de in deze Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

20.2. Forum- en rechtskeuze

Eventuele uit deze Koopovereenkomst en de daaraan gerelateerde overeenkomsten voortvloeiende geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de – bevoegde rechter van de – rechtbank Noord-Holland en zijn onderworpen aan het Nederlandse recht.

20.3. De Gemeente verklaart dat:

- het aangaan van deze Koopovereenkomst en de nakoming van de verplichtingen welke daaruit voor de gemeente voortvloeien niet strijdig zijn en zullen zijn met enige bepaling van toepasselijk recht of enige overeenkomst, waarbij de Gemeente partij is of waaraan de Gemeente anderszins is gebonden..

20.4. Eerdere afspraken/wijzigingen/aanvullingen

Deze Koopovereenkomst treedt in de plaats van alle eerdere tussen Partijen gemaakte afspraken met betrekking tot de in deze Koopovereenkomst geregelde onderwerpen. Wijzigingen casu quo aanvullingen op deze Koopovereenkomst hebben tussen Partijen slechts rechtskracht nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door Partijen rechtsgeldig zijn ondertekend.

20.5. Geheimhouding

De Gemeente en Aldi verplichten zich tot het moment van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning door Aldi tot geheimhouding inzake deze Koopovereenkomst. Het benodigde overleg met het bevoegde gezag is daarvan uitgesloten, evenals overleg met door Partijen ingeschakelde adviseurs, welke adviseurs zich eveneens aan deze geheimhouding dienen te houden. Het bovenstaande laat onverlet de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente in het geval van bijvoorbeeld verzoeken op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

20.6. Overdracht van rechten en plichten uit deze Koopovereenkomst

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij, zijn ingevolge artikel 3:83 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek rechten uit hoofde van of in verband met deze Koopovereenkomst goederenrechtelijk onoverdraagbaar en niet te bezwaren en mogen rechten of verplichtingen uit hoofde van deze Koopovereenkomst op geen enkele wijze worden overgedragen. Indien de Gemeente haar toestemming geeft aan een dergelijk verzoek, kan zij hieraan voorwaarden verbinden (waaronder financiële voorwaarden), zoals de instandhouding van ten minste gelijkwaardige garanties van solide partijen. Het is Aldi onder de voorwaarden als vermeld in deze bepaling toegestaan om rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst in het kader van een gebruikelijke bedrijfseconomische, ondernemingsrechtelijke en/of fiscale (her)structurering over te dragen binnen het eigen concernverband. Partijen zullen hun toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring directie Aldi Vastgoed B.V.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Concept Leveringsakte ²
Bijlage 2	Situatietekening d.d. *****
Bijlage 3	Akte *****aankomst titel 1;
Bijlage 4	akte *****aankomst titel 2

- handtekeningenpagina volgt -

² Wordt bijgevoegd zodra op hoofdlijn overeenstemming bestaat over inhoud overeenkomst

**UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,
concept onder voorbehoud goedkeuring directie Aldi Vastgoed B.V.**

Handtekeningenpagina – Koopovereenkomst Bergerweg 123 en 125

Aldus overeengekomen en ondertekend door:

Gemeente Bergen

Door: [●]

Functie: [●]

Plaats: [●]

Datum: [●]

Aldi Vastgoed B.V.

Door: [●]

Functie: [●]

Plaats: [●]

Datum: [●]

Situatietekening (bijlage 2):

**UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,
concept onder voorbehoud goedkeuring directie Aldi Vastgoed B.V.**

Paraaf gemeente

Paraaf exploitant

Tekening Verkochte op kadastrale kaart:

**UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,
concept onder voorbehoud goedkeuring directie Aldi Vastgoed B.V.**

Paraaf gemeente

Paraaf exploitant