



KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de heer Mr. **M.G.I.W. Teunis**, in zijn hoedanigheid van curator in het faillissement van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **De Gilden Ontwikkeling Kampen B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te (8041 BK) Zwolle aan de Grote Voort 207-F, verder te noemen: "*curator*";

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Pojectontwikkeling De Gilden Kampen bv**, statutair gevestigd te Kampen, kantoorhoudende te (8263 BL) Kampen aan de Betonstraat 9, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, De Gilden Groep Kampen bv, statutair gevestigd te Kampen, kantoorhoudende te (8263 BL) Kampen aan de Betonstraat 9 te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Van der Haven Holding bv, statutair gevestigd te Kampen, kantoorhoudende te (8263 BL) Kampen aan de Betonstraat 9, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd, de heer Korné Hendry van der Haven, wonende te (8265RA) Kampen aan de Citer 8, verder te noemen: "*koper*";

Komen overeen:

Curator verkoopt aan koper, gelijk die van curator koopt:

Het (slooprijpe) voormalige schoolgebouwtje, dat laatstelijk werd gebruikt als fysiotherapiepraktijk annex sportcentrum, met ondergrond, erf, tuin en verder aan- en toebehoren, staande en gelegen te Kampen aan de Bumastraat 1, kadastraal bekend gemeente Kampen, sectie P, nummer 4798, groot elf (11) are en eenenveertig (41) centiare, hierna ook te noemen "het gekochte".

De koopprijs bedraagt: € 140.000,00 (zegge: honderdveertigduizend euro), exclusief omzetbelasting en kosten koper.

Betaling van de koopprijs dient plaats te vinden bij het passeren van de akte van levering.

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;
3. 'akte van levering': de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4 te noemen notaris;
 4. 'notaris': Het Notarieel, gevestigd en kantoorhoudende te (8266 AD) Kampen aan de IJsseldijk 1.

Deze koop vindt plaats onder de volgende 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.

Artikel 2

Koper is van mening dat wegens de levering van het verkochte geen omzetbelasting verschuldigd is.

Artikel 3

In geval de levering niet vrij van omzetbelasting kan plaatsvinden dan dient koper, op eerste verzoek van de curator, de verschuldigde omzetbelasting op de boedelrekening over te maken.

Betaling koopprijs

Artikel 4

Betaling van de koopprijs zal geschieden middels overneming door koper van de schuld van De Gilden Ontwikkeling Kampen B.V., groot € 140.000,00 (honderdveertigduizend euro) aan de heer Willem Jan Westerink, geboren te IJsselmuiden op 29 mei 1952, wonende te (8266 HE) Kampen aan de Horstsingel 26, die tot zekerheid voor de terugbetaling van de schuld een hypotheekrecht heeft op het verkochte.

Willem Jan Westerink zal worden bericht dat Koper de schuld van De Gilden Ontwikkeling Kampen bv heeft overgenomen.

Artikel 5

De betaling van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.

Mededelingsplicht curator-onderzoeksplicht koper

Artikel 6.1

- a. Bij vonnis van de rechtbank Overijssel, zittingsplaats Almelo, d.d. 12 januari 2015 is het faillissement uitsproken van de besloten vennootschap De Gilden Ontwikkeling Kampen bv met benoeming van mr. M.C. Bosch tot rechter-commissaris en met aanstelling van Mr. M.G.I.W. Teunis als curator.
- b. Gelet op de situatie dat de onroerende zaak in een faillissementssituatie wordt verkocht, mag curator niet bekend worden verondersteld met de staat van de onroerende zaak.
- c. Curator heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het gekochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het gekochte, waarvan curator op de hoogte zou zijn geweest, als hij het gekochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.
- d. In verband met de verkoop door curator uit een faillissementssituatie worden door curator alle risico's ter zake van de te leveren zaak uitgesloten en worden er geen garanties gegeven, waarvoor gebruikelijk wel garanties worden verleend.
- e. Koper verklaart de uitsluiting van alle risico's en het niet afgeven van voormelde garanties te aanvaarden en vrijwaart de curator voor aansprakelijkheid ter zake.
- f. De enkele verklaring dat curator niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie in van curator.
- g. De curator verleent aan koper een onherroepelijke volmacht om namens hem de uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hem uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
- h. Koper vrijwaart de boedel en curator voor iedere aanspraak van koper en/of derden uit hoofde van de verkoop en/of levering van de onroerende zaak alsook daaruit voortvloeiende aanspraken. Koper zal onder vrijwaring van curator de rechten van deze derden respecteren en desgevraagd deze derden hun eigendommen terugleveren en/of vergoeden, zonder dat curator gehouden is tot enige restitutie van de koopprijs of vergoeding aan koper.

Artikel 6.2

Het voorgaande impliceert onder meer dat voor risico en rekening van koper komt:

- a. of van overheidswege of door andere daartoe bevoegde instanties veranderingen, verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen betreffende het gekochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, en of deze (naar behoren) zijn uitgevoerd en betaald;
- b. of het gekochte al dan niet is geplaatst op een door een daartoe bevoegde instantie opgemaakte voorlopige of definitieve monumentenlijst (daaronder uitdrukkelijk maar niet uitsluitend begrepen: beschermde stads- of dorpsgezichten in de zin van hoofdstuk IV van de Monumentenwet 1988, beschermde monumenten in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988 en beschermde natuurmonumenten) dan wel een aanvraag daartoe is ingediend;
- c. of met betrekking tot het gekochte een subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;

- d. of de zich in het gekochte bevindende (technische) installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen naar behoren en overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke voorschriften functioneren en of het gebruik daarvan door een daartoe bevoegde instantie op enigerlei wijze is beperkt en of deze zaken voldoende, periodiek en op deskundige wijze zijn onderhouden;
- e. of er verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten bestaan;
- f. of aan het gekochte een mandeligheid is verbonden;
- g. of met betrekking tot het gekochte een rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is;
- h. of het gekochte al dan niet ongevorderd is of zonder recht of titel in gebruik bij derden en of er al dan niet sprake is van woonruimtevoordering als bedoeld in de Huisvestingswet;
- i. of het gekochte ten tijde van de feitelijke levering (geheel) vrij zal zijn van huur, pacht of andere aanspraken tot gebruik en of het gekochte ten tijde van de feitelijke levering leeg en ontruimd is;
- j. of al dan niet is beschikt over verschenen en/of nog te verschijnen huur- en/of pachttermijnen en of er door een huurder of pachter al dan niet een waarborgsom is gestort of een bankgarantie is gesteld;
- k. of het gekochte is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan of ter onteigening is aangewezen;
- l. of ingevolge het Waterleidingbesluit ter zake het Registergoed een verplichting bestaat tot het uitvoeren van een risicoanalyse;
- m. of ten aanzien van het gekochte al dan niet beschikkingen en/of bevelen zijn genomen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming;
- n. of er al dan niet een ondergrondse tank aanwezig is;
- o. of er al dan niet sprake is van (bodem)verontreiniging en of er asbest, asbesthoudende materialen, giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen in het gekochte aanwezig zijn;
- p. of er sprake is van beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Koper aanvaardt de uitsluiting van alle risico's en het niet afgeven van voormelde garanties.

Artikel 6.3

Met betrekking tot het gekochte doet koper hierbij uitdrukkelijk afstand van iedere vordering jegens curator casu quo de door hem ingeschakelde makelaar ter zake van eventuele bodem- en/of grondwatervervuiling, daaronder begrepen een vordering ter vergoeding van de schade uit welken hoofde dan ook die koper mocht lijden ten gevolge van saneringsmaatregelen van de zijde van de overheid. Koper vrijwaart curator casu quo de door hem ingeschakelde makelaar ter zake voor alle aanspraken van derden.

Verklaringen van koper

Artikel 7

Koper verklaart: Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in deze koopovereenkomst vermelde lasten en

beperkingen en die welke na onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar is of had kunnen zijn.

Energieprestatiecertificaat

Artikel 8

Curator beschikt niet over een energieprestatiecertificaat van het gekochte. Koper stemt ermee in dat curator geen energieprestatiecertificaat ter beschikking stelt.

Kwaliteit bebouwing

Artikel 9.1

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing zal worden getoetst aan een gemeentelijk stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld door de gemeente Kampen voor het gebied waarbinnen de bebouwing wordt opgericht. Dit plan is openbaar en kan door een ieder worden ingezien.

Artikel 9.2

Zolang het verkochte niet is bebouwd, zal het door koper in een ordelijke staat worden onderhouden. Bij overtreding van het in de vorige zin bepaalde zullen burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen koper in gebreke stellen. Vanaf de in de ingebrekestelling vermelde datum waarvoor de overtreding ongedaan dient te worden gemaakt, is koper een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete verschuldigd van € 45,38 voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Een gedeelte van een dag wordt voor een gehele dag gerekend.

Levering

Artikel 10

De akte van levering (juridische levering) zal worden verleden op 1 oktober 2019 of zoveel eerder of later als partijen schriftelijk overeenkomen ten overstaan van de notaris.

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 11

1. De feitelijke levering (aflevering) van het gekochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich op dat moment bevindt.

2. Het gekochte is verkocht in de staat "as it is" en waarin het zich bij het moment van feitelijke levering bevindt en derhalve wordt het gekochte met alle daaraan verbonden rechten en verplichtingen, mede in verband met de milieukundige toestand, de aanwezigheid van ondergrondse tanks of schadelijke stoffen en in de feitelijke staat waarin het gekochte zich op dat moment bevindt, overgedragen aan koper. Dit houdt in dat indien het gekochte of enig deel daarvan -waaronder uitdrukkelijk begrepen de van het gekochte deel uitmakende grond of grondwater of opstallen- eigenschappen heeft of mist respectievelijk gebreken heeft, van welke aard of omvang ook, die het gebruik van het gekochte beperken of in de weg staan, dat nimmer aanleiding zal zijn tot ontbinding, vernietiging of wijziging van deze koopovereenkomst en koper curator of door hem bij de verkoop ingeschakelde derden waaronder begrepen de makelaar en notaris nimmer zal aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding, in welke vorm dan ook.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 12

1. Deze overeenkomst kan worden ontbonden indien niet uiterlijk op de leveringsdatum:
 - a. de voor de onderhavige verkoop benodigde toestemming is verkregen van de rechter-commissaris in het faillissement van de besloten vennootschap De Gilden Ontwikkeling Kampen B.V.;
 - b. de royementstoezeggingen zijn verkregen voor de doorhaling van de hypothecaire inschrijvingen.

Indien één van deze voorwaarden wordt vervuld, dan heeft de curator het recht om de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen. Alsdan zijn beide partijen van de overeenkomst bevrijd. Geen van partijen heeft dan recht op vergoeding door de ander van kosten, schaden of interessen.

2. Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

Roerende zaken

Artikel 13

In deze koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Forum- en rechtskeuze

Artikel 14

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke 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.

Artikel 15

Indien koper tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting tot betaling van de koopsom en/of tot medewerking aan het tekenen van de leveringsakte en de naleving daarvan gedurende vijf (5) werkdagen nadat koper in gebreke is gesteld, de werkdag van ingebrekestelling daaronder begrepen uitblijft, zal de curator nadien maar binnen tien (10) werkdagen na de ingebrekestelling, de werkdag van ingebrekestelling daaronder begrepen, hem meedelen hetzij dat de koopovereenkomst is ontbonden, hetzij dat nakoming wordt gevorderd of zal worden gevorderd.

Bij ontbinding van de koopovereenkomst zal de koper ten behoeve van curator een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op volledige schadevergoeding. Indien curator nakoming van deze overeenkomst verlangt, zal koper ten behoeve van curator na afloop van de gemelde termijn van vijf (5) werkdagen voor elk sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie procent (3%) van de koopsom, onverminderd het recht op volledige schadevergoeding. Indien koper tekortschiet in de nakoming van de enige andere verplichting, dan is de wettelijke regeling van toepassing.

Overmacht, risico, verzekeringen

Artikel 16

1. Het risico van het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, gaan op koper over bij het ondertekenen van de akte van levering, tenzij de feitelijke levering van het gekochte eerder plaatsvindt. In dat geval gaat het risico met ingang van die dag over op koper.
- 2.a. Als curator met betrekking tot andere dan geringe schade aan het gekochte zijn verplichtingen alleen gedeeltelijk kan nakomen, is curator verplicht koper daarvan binnen 7 werkdagen uur nadat de schade hem bekend is geworden, per aangetekend schrijven in kennis te stellen.
Deze overeenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade aan koper is meegedeeld, maar in ieder geval vóór het tijdstip van levering:
 - I koper toch uitvoering van de koopovereenkomst verlangt. In dat geval levert curator, zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs, op de overeengekomen dag van levering het gekochte aan koper af, in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke curator in verband met de schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde, ten opzichte van derden toekomen.

Voor zover de verzekering niet voldoende is, wordt de koopprijs verminderd met het

bedrag van die schade. Het bedrag van de vermindering wordt in onderling overleg door curator en koper vastgesteld.

Als curator en koper hierover niet tot overeenstemming komen, zal de schade worden vastgesteld door een deskundige die, op verzoek van de partij die het eerst bereid of in staat is zich tot de rechter te wenden, door de rechter in wiens ambtsgebied het gebouw is gelegen, zal worden benoemd; dan wel

- II verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van levering of als dat later is binnen vier weken nadat de schade hem bekend is geworden. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van levering naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken.

Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaren alsnog gebruik te willen maken van het hem hiervoor onder I toegekende recht, in welk geval de levering plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken nadat de schade hem bekend is geworden.

- 2.b. Koper zal het gekochte doen verzekeren met ingang van de juridische leveringsdatum om 00.00 uur.

Slotbepalingen

Artikel 17

1. Partijen kiezen met betrekking tot de koop en alle gevolgen daarvan, tot de akte van levering is ondertekend, woonplaats op het kantoor van de notaris, waar deze koopovereenkomst blijft bewaard.
2. Waar in deze koopovereenkomst wordt gesproken over betaling aan de 'notaris' of 'in depot geven aan de notaris' wordt bedoeld storting op de kwaliteitsrekening.
3. Curator en koper geven de notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst. Curator 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.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te

Plaats:

Plaats:

Datum: 2019

Datum: 2019

.....
Mr. M.G.I.W. Teunis q.q.

Projectontwikkeling De Gilden
Kampen bv
namens deze:

.....
K.H. van der Haven