

**[NB vooraf: deze koopovereenkomst kan door de gemeente en de provincie pas worden aangegaan nadat respectievelijk het college en de gemeenteraad en het college van gedeputeerde staten en provinciale staten daarover een positief besluit hebben genomen. De gesprekken en onderhandelingen daarover vinden derhalve plaats onder uitdrukkelijk voorbehoud van goedkeuring door respectievelijk het college van B&W en het college van GS en de benodigde positieve besluiten van de gemeenteraad en provinciale staten. Gelet op het feit dat deze koopovereenkomst pas wordt aangegaan en ondertekend nadat alle voornoemde organen positief hebben besloten zijn hierin geen opschortende voorwaarden meer opgenomen en is deze opgesteld vanuit het perspectief als waren die positieve besluiten reeds genomen. De gemeente en de provincie zullen zich er in dit kader ten zeerste voor inspannen dat alle benodigde positieve besluiten zodanig tijdig gereed zijn dat op uiterlijk 31 december 2020 afname kan plaatsvinden, met een ultieme uitloop naar 31 januari 2021.]**

**C2271197 / 4779239**

**CONCEPT  
KOOPOVEREENKOMST  
VOORMALIG CSM-TERREIN  
UITSLUITEND BEDOELD VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN  
ONDER UITDRUKKELIJK VOORBEHOUD VAN BESTUURLIJKE GOEDKEURING**

**De ondergetekenden:**

1a. De gemeente Breda, te dezen krachtens mandaat van de burgemeester conform artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder de heer P.J.L.M. de Beer, daarbij handelend op basis van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. .... 2020, hierna te noemen: **“de gemeente”**

1b. De publiekrechtelijke rechtspersoon provincie Noord-Brabant, zetelende te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch aan de Brabantlaan 1, ten deze, op grond van een daartoe door mevrouw mr. I.R. Adema, commissaris van de Koning in de provincie Noord-Brabant verleende volmacht, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Gedeputeerde Ruimte en Wonen de heer H.A.G. Ronnes, handelend ter uitvoering van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Brabant d.d. .... 2020, hierna te noemen: **“de provincie”**

hierna de gemeente en de provincie tezamen te noemen: **“koper”**

en

2. De besloten vennootschap Expalkan V B.V., ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 33188543, gevestigd aan de Piet Heinkade 127 (1019GM) te Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder **<naam>**,

hierna te noemen: **“verkoper”** en/of **“Corbion”**

Koper en verkoper samen te noemen **“partijen”**:

**Overwegende dat:**

A. Verkoper eigenaar is van een voormalig bedrijfscomplex te Breda, gelegen tussen de spoorlijn, de rivier De Mark, de straat De Zoete Inval en de bedrijven aan de Valveeken, beter bekend als het CSM-terrein;

Parafen:

Gemeente

Provincie

Corbion

- B. Verkoper deze locatie in gebruik heeft gehad ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, meer in het bijzonder ten behoeve van de voormalige Centrale Suiker Maatschappij (CSM);
- C. Verkoper deze locatie inmiddels niet meer als zodanig in gebruik heeft;
- D. Verkoper deze locatie overtollig heeft gesteld en daarom overweegt deze af te stoten;
- E. Verkoper de gemeente in 2016 heeft benaderd om een gezamenlijke verkenning uit te voeren naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie;
- F. Verkoper en de gemeente daartoe op 7 januari 2016 een intentieovereenkomst hebben getekend;
- G. De gemeenteraad op 16 maart 2018 middels een raadsbrief door de verantwoordelijk wethouder is geïnformeerd over de uitkomsten van de verkenning. In deze brief wordt geconstateerd dat een multifunctionele invulling van het CSM-terrein (wonen, werken, leisure) op lange termijn wenselijk is. Daarbij wordt evenwel tegelijkertijd geconstateerd dat deze herontwikkeling niet eenvoudig is vanwege de grote publieke investeringen die daarvoor nodig zijn, waarvan de inzet moet worden afgewogen in het licht van het totale stedelijke investeringsprogramma waarbij ook andere gebiedsontwikkelingen spelen die om een dergelijke inzet van publieke middelen vragen;
- H. De gemeente in 2018, mede vanwege de centrale ligging van de locatie in de stad en met het oog op het inzetten daarvan in het algemeen belang, haar interesse kenbaar heeft gemaakt aan verkoper ten aanzien van een eventuele aankoop van de locatie, waarop verkoper en de gemeente in overleg getreden zijn om de voorwaarden van een mogelijke aankoop door de gemeente te bespreken;
- I. Partijen inmiddels overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden waaronder een verkoop van deze locatie door verkoper aan koper kan plaatsvinden en partijen deze voorwaarden schriftelijk wensen vast te leggen en uit te werken in de onderhavige koopovereenkomst;
- J. Het college van burgemeester en wethouders de laatste jaren regelmatig door de verantwoordelijke wethouder op de hoogte is gehouden van de ontwikkelingen rond een mogelijke aankoop van het CSM-terrein door de gemeente, doch de gemeenteraad daar vooralsnog niet van op de hoogte is gelet op het vertrouwelijke karakter van de onderhandelingen;
- K. De bij besluit d.d. .... 2020 heeft ingestemd met de aankoop van de locatie en de ondertekening van de koopovereenkomst, alsmede de benodigde financiële middelen voor de aankoop van voornoemde locatie beschikbaar heeft gesteld; en
- L. De gemeente samenwerking heeft gezocht met de provincie teneinde – gelet op het bovengemeentelijke c.q. regionale belang van de herontwikkeling van het CSM terrein en vanuit het oogpunt van bundeling van krachten en risicodeling – gezamenlijk met de provincie het CSM-terrein van Corbion aan te kopen, waarbij het doel is dat zowel de gemeente als de provincie ieder voor de helft onverdeeld eigenaar zal worden. Op vergelijkbare wijze als binnen de gemeente heeft binnen de provincie bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden over het aangaan van deze koopovereenkomst, waarbij Provinciale Staten op ..... 2020 op voorstel van Gedeputeerde Staten van ..... 2020 hebben ingestemd met de investering ten behoeve van de aankoop van de locatie door koper.

**verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

#### **Artikel 1**

##### **Aankoop door koper van verkoper**

Verkoper verkoopt aan koper (dan wel een nader te noemen meester), die van verkoper koopt, een zestal aaneengesloten percelen grond, inclusief de zich daarop nog bevindende opstallen dan wel restanten daarvan:

1. **een perceel grond gelegen te Breda, zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie F nummer 522 (geheel), met een perceeloppervlak van 1.930 m2 (hierna: “verkochte 1”);**
2. **een perceel grond gelegen te Breda, zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie F nummer 523 (geheel), met een perceeloppervlak van 2.000 m2 (hierna: “verkochte 2”);**

3. een perceel grond gelegen te Breda, plaatselijk bekend Markkade 29, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie F nummer 774 (geheel), met een perceeloppervlak van 208.470 m<sup>2</sup> (hierna: “verkochte 3”);
4. een perceel grond gelegen te Breda, zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie F nummer 1906 (geheel), met een perceeloppervlak van 1.135 m<sup>2</sup> (hierna: “verkochte 4”);
5. een perceel grond gelegen te Breda, zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie F nummer 1128 (geheel), met een perceeloppervlak van 6.150 m<sup>2</sup> (hierna: “verkochte 5”);
6. een perceel grond gelegen te Breda, zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie F nummer 1131 (geheel), met een perceeloppervlak van 44.454 m<sup>2</sup> (hierna: “verkochte 6”);

met een totale oppervlakte van 264.139 m<sup>2</sup>, een en ander zoals weergegeven op de verkooptekening van **BIJLAGE 1** hierna gezamenlijk te noemen: “het verkochte”.

## Artikel 2

### Koopprijs, kosten en belastingen

1. De totale koopprijs van het verkochte bedraagt € 21.900.000,- (zegge: ééneentwintig miljoen negenhonderd duizend Euro), exclusief de wettelijk daarover verschuldigde overdrachtsbelasting.
2. Voornoemde koopsom betreft een vaste koopprijs die niet aan indexering en/of herziening onderhevig is en waarop geen meerwaarderegeling, winstdelingsregeling, anti-speculatiebeding of andersoortige regeling die tot nabetaling leidt van toepassing is.
3. Alle kosten verbonden aan de overdracht van het verkochte, waaronder begrepen het notarieel honorarium, de conform afstemming met de fiscus over de koopsom verschuldigde belasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
4. De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte zijn voor rekening van koper vanaf de dag dat de voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden en zullen op en per die dag naar tijdsgelang tussen partijen worden verrekend via de door de notaris op te maken nota van afrekening.
5. Verkoper is er mee bekend dat koper het verkochte wenst aan te kopen vrij van omzetbelasting. Verkoper is gelet hierop bereid geweest haar medewerking te verlenen aan het samen met koper voorafgaand aan de aankoop afstemmen van de fiscale aspecten van de onderhavige transactie met de fiscus, teneinde de aankoop van het verkochte door koper vanuit fiscaal perspectief te optimaliseren, waarvan de uitkomsten in de vorm van een brief van de fiscus als **BIJLAGE 2** aan deze overeenkomst zijn gehecht.

## Artikel 3

### Betaling

1. De betaling van de koopprijs van het verkochte zal deels, te weten voor een deel ter hoogte van € 4.600.000,- (zegge: vier miljoen zeshonderd duizend Euro) geschieden bij het ondertekenen van de akte van levering van het verkochte door overschrijving op de bank en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering van het verkochte, per valuta van die dag, doch voorafgaand aan het moment van ondertekenen van de leveringsakte.
2. Uitbetaling van voornoemd deel van de koopsom voor het verkochte zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris na aktepassering c.q. bij inschrijving in het Kadaster uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat verkoper heeft voldaan aan de in artikel 4 lid 3 bedoelde verplichting. Vervolgens zal na aktepassering c.q. bij inschrijving in het Kadaster nogmaals een check worden gaan of de situatie nog steeds dienovereenkomstig is.
3. Voor het resterende deel van de koopprijs van het verkochte zijn partijen een renteloze uitgestelde betaling in de navolgende tien jaarlijkse termijnen overeengekomen, zonder dat

daarbij sprake is van indexering en/of herziening:

1. € 3.850.000,- per uiterlijk 30 juni 2021
  2. € 3.500.000,- per uiterlijk 30 juni 2022
  3. € 1.500.000,- per uiterlijk 30 juni 2023
  4. € 1.500.000,- per uiterlijk 30 juni 2024
  5. € 1.250.000,- per uiterlijk 30 juni 2025
  6. € 1.250.000,- per uiterlijk 30 juni 2026
  7. € 1.250.000,- per uiterlijk 30 juni 2027
  8. € 1.250.000,- per uiterlijk 30 juni 2028
  9. € 1.250.000,- per uiterlijk 30 juni 2029
  10. € 700.000,- per uiterlijk 30 juni 2030
4. Voornoemde termijnen zullen rechtstreeks door koper aan verkoper worden voldaan op een door verkoper nader schriftelijk aan te geven bankrekeningnummer bij een erkende Nederlandse bankinstelling op basis van een door verkoper aan koper te overhandigen factuur.
  5. Koper is naar eigen inzicht gerechtigd (doch niet verplicht) om voornoemde termijnen eerder dan voornoemde bijbehorende uiterste data te voldoen aan verkoper, mits uiterlijk op 30 juni 2030 de volledige koopsom van € 21.900.000,- is voldaan.

#### Artikel 4

##### Juridische levering

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten kantore van Linders Notarissen te Breda, binnen vier weken na volledige ondertekening van deze overeenkomst, of zoveel eerder of later als partijen in goed onderling overleg overeenkomen, waarbij partijen zich er ten zeerste toe inspannen om de levering uiterlijk op 31 december 2020 te laten plaatsvinden, doch zij zich ervan bewust zijn dat de bijbehorende planning in sterke mate afhankelijk is van het proces van bestuurlijke besluitvorming (bij zowel de gemeente als de provincie) en dat koper er dus op voorhand niet voor kan instaan dat voornoemde datum haalbaar is. Indien na volledige ondertekening geen vier weken meer resteren tot 31 december 2020, zullen partijen overleggen en zich er in redelijkheid toe inspannen de genoemde termijn van vier weken te bekorten zodat levering toch uiterlijk op 31 december 2020 kan plaatsvinden. In dat kader komen partijen overeen dat zij de uitvoering van deze overeenkomst zo veel mogelijk zullen voorbereiden en de benodigde diensten en personen zullen oplijnen, zodanig dat koper de benodigde gelden zoveel mogelijk tijdig kan overmaken naar de notaris en de akten bij de notaris zoveel mogelijk tijdig kunnen worden verleden. In het uiterste geval dat een en ander niet haalbaar blijkt, komen partijen een ultieme uitloop voor levering en betaling tot uiterlijk 31 januari 2021 overeen.
2. Levering van het verkochte zal ineens in één notariële akte plaatsvinden.
3. Verkoper zal:
  - (a) het verkochte overdragen vrij van pandrechten, hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
  - (b) het verkochte overdragen vrij van kwalitatieve verplichtingen, zakelijke c.q. beperkte rechten - met uitzondering van erfdienstbaarheden - bijzondere lasten en kettingbedingen, een en ander voor zover uit de akte van levering en/of uit de openbare registers gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers niet anders blijkt;
  - (c) het verkochte overdragen vrij van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, een en ander voor zover uit de akte van levering en/of uit de openbare registers gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers niet anders blijkt en behoudens dergelijke publiekrechtelijke beperkingen die na ondertekening van deze overeenkomst ontstaan.
4. Verkoper heeft kennisgegeven van en koper heeft kennisgenomen van de verplichtingen, lasten en/of beperkingen, voorkomend in de in artikel 4 lid 3 bedoelde stukken en bronnen, zoals opgenomen in het overzicht van **BIJLAGE 3**. Verkoper zal die verplichtingen, lasten en/of

- beperingen op de dag van verlijden van de akte van levering aan koper opleggen en koper aanvaardt die verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk daaronder begrepen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken die na ondertekening van deze overeenkomst ontstaan en zal dit nogmaals uitdrukkelijk verklaren op de dag van verlijden van de akte van levering.
5. Koper doet uitdrukkelijk afstand van het recht om jegens verkoper opheffing van lasten en/of beperkingen te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 7:20 BW. Voor zover er nog pandrechten, hypotheekrechten of beslagen rusten op de tot het verkochte behorende percelen inclusief de zich daarop nog bevindende opstallen dan wel restanten daarvan zal verkoper er wel voor eigen rekening en risico zorg voor dragen dat deze uiterlijk ten tijde van de levering geroyeerd zullen worden.
  6. Doel is dat de partijen die gezamenlijk de koper vormen met voornoemde juridische levering ieder voor de onverdeelde helft eigenaar worden van het verkochte. In dit kader zijn zij ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk jegens de verkoper voor de nakoming van de aan deze levering verbonden verplichtingen.

## **Artikel 5**

### **Feitelijke levering, staat van het verkochte**

1. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de fysieke staat en toestand waarin het zich bij het ondertekenen van deze overeenkomst bevindt, in overeenstemming met het 'as is' principe. Derhalve zal koper na levering ter zake van de feitelijke toestand van het verkochte nimmer enige aanspraak jegens verkoper hebben. Een en ander behoudens het volgende. Wel zal verkoper het verkochte voor zijn rekening en risico vrij (laten) maken van de zich daarop nog bevindende roerende zaken zoals deze nader zijn aangeduid op de lijst die tussen partijen is opgesteld op basis van een gezamenlijke inspectie van het verkochte en waarvan een kopie als **BIJLAGE 4** aan deze overeenkomst wordt gehecht. Verder zullen de hekwerken aan de randen van het verkochte blijven staan.
2. Verkoper is verplicht het verkochte zorgvuldig te beheren, te onderhouden en verzekerd te houden tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.
3. De aflevering (feitelijke levering) van de respectievelijke onderdelen van het verkochte zal geschieden per de datum van verlijden van de akte van levering van het verkochte. Op dat moment zullen tevens alle sleutels van op het verkochte aanwezige poorten, hekwerken, opstallen, e.d. aan koper worden overhandigd.
4. Koper heeft het recht alle onderdelen van het verkochte vóór het verlijden van de akte van levering in- en uitwendig te inspecteren. Vindt de aflevering op een ander tijdstip plaats dan heeft koper dit recht eveneens vóór de aflevering. Partijen maken hiervan een proces verbaal van oplevering op per onderdeel van het verkochte. Indien het verkochte zich niet in de in lid 1 genoemde staat blijkt te bevinden, kan de juridische en feitelijke levering daarvan zonder kosten voor koper worden opgeschort en zal verkoper het verkochte binnen een redelijke termijn voor zijn rekening en risico alsnog in de in lid 1 genoemde staat brengen.
5. De aflevering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd, vrij van huur en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd, met uitzondering van het gebruiksrecht zoals dat door verkoper aan koper is verleend voor het plaatsen van de tekstborden Via Breda. Indien delen van het verkochte ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst zijn verhuurd of anderszins in gebruik zijn gegeven, dan staat verkoper er jegens koper voor in dat de betreffende huur- c.q. gebruiksovereenkomsten (inclusief alle gebruik zonder geldige titel) zullen zijn beëindigd voorafgaand aan de juridische levering van het verkochte. Bij gebreke daarvan is koper gerechtigd om haar medewerking aan de juridische levering van alle onderdelen van het verkochte te onthouden dan wel op te schorten en zullen de huur- en gebruiksafspraken alsnog binnen een redelijke termijn door verkoper worden beëindigd.

6. Koper is ermee bekend dat zich in/op het verkochte nog funderingen, verhardingen, kabels/leidingen, alsmede andersoortige opstellen (anders dan de roerende zaken als bedoeld in lid 1) bevinden. Koper aanvaardt deze zaken tezamen met het verkochte in hun huidige staat en toestand.
7. Wat betreft de staat van het verkochte verwijzen partijen – voor zover nodig – tevens naar hetgeen daarover is opgenomen in de documenten en rapportages die door verkoper met koper in het kader van het verkoopproces zijn gedeeld alsook de documenten en rapportages die door partijen, of één van hen, of in opdracht van partijen, of één van hen, zijn opgesteld in het kader van het verkoopproces, een en ander zoals opgenomen in het overzicht dat als **BIJLAGE 5** aan deze overeenkomst is gehecht.

## **Artikel 6**

### **Gebruik en bestemming van het registergoed**

1. Verkoper heeft het verkochte in het verleden uitsluitend gebruikt ten behoeve van bedrijfsmatige doeleinden, maar na het staken van die bedrijfsactiviteiten op het verkochte heeft verkoper het verkochte niet meer voor andere doeleinden in gebruik genomen en heeft het zoals partijen genoegzaam bekend braak gelegen, behoudens activiteiten van tijdelijke gebruikers/huurders.
2. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor de ontwikkeling en realisatie van een naar eigen oordeel van koper vorm te geven gebiedsontwikkeling. Koper is volledig vrij om een gebiedsontwikkeling die zij op het verkochte beoogt tot stand te brengen naar eigen oordeel te programmeren, te ontwikkelen en uit te voeren. Verkoper heeft derhalve op geen enkele wijze invloed op de door koper gekozen programmering, ruimtelijke invulling, ontwikkelstrategie en/of realisatiestrategie en de in dat kader door koper te maken keuzes waaronder begrepen de keuze om niet tot ontwikkeling over te gaan, deze te staken, aan te passen en/of tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte over te gaan. Evenmin heeft koper recht op enige financiële vergoeding in verband met het (uiteindelijke) gebruik en/of de (uiteindelijke) invulling van het verkochte.
3. Verkoper staat er voorts voor in dat hij aan koper met betrekking tot het verkochte alle informatie heeft gegeven, die hij naar de geldende verkeersopvattingen behoort te verstrekken. Hem zijn geen privaatrechtelijke, publiekrechtelijke of feitelijke beperkingen bekend die aan het gebruik als omschreven in lid 1 van dit artikel in de weg staan.
4. Indien koper (of diens rechtsopvolgers) in de toekomst ten aanzien van het verkochte afwijkt van het thans voorgenomen gebruik, een andersoortige (of geen) gebiedsontwikkeling tot stand wenst te brengen of deze wenst te staken of aan te passen en/of besluit het verkochte conform de huidige bestemming te gebruiken, kan verkoper daaraan geen rechten ontlenen.
5. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan koper kenbare beperkingen en gebreken staat verkoper niet in.

## **Artikel 7**

### **Overdracht van aanspraken**

1. Verkoper zal in de akte van levering aan koper overdragen alle vergunningen die betrekking hebben op het verkochte of onderdelen daarvan en alle aanspraken die hij ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, daaronder begrepen bouwer(s), (onder)jaannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of terzake van aan het verkochte toegebrachte schade, een en ander met ingang van het tijdstip van de overdracht van het registergoed.
2. Voorzover overdraagbaar zullen rechten wegens verleende garanties die betrekking hebben op het verkochte of onderdelen daarvan door verkoper aan koper worden overgedragen in de akte van levering onder afgifte van de bewijsstukken.
3. Verkoper zal in het kader van het in lid 1 en lid 2 bepaalde alle medewerking verlenen aan koper

om rechten en aanspraken geldend te kunnen maken. Voorts bevestigt verkoper dat koper steeds bevoegd is om alle in dit kader vereiste mededelingen te doen.

## **Artikel 8**

### **Overmaat, ondermaat**

Onder- of overmaat van het verkochte zal aan geen der partijen enig recht verlenen.

## **Artikel 9**

### **Garanties verkoper**

- a. Verkoper garandeert dat het verkochte door een beschikkingsbevoegde partij zal worden geleverd die een onvoorwaardelijk recht heeft op het verkochte dat niet aan vernietiging onderhevig is.
- b. Het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van hypotheekrechten, huur of pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
- c. Voor zover aan verkoper bekend, zijn aan verkoper per heden geen voorgeschreven/aangekondigde herstellingen of verbeteringen (waaronder begrepen saneringen) bekend van overheidswege of door nutsbedrijven betreffende het verkochte, welke nog niet zijn uitgevoerd.
- d. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht betreffende het verkochte.
- e. Ten aanzien van het verkochte zijn geen juridische procedures/geschillen aanhangig.
- f. Ten aanzien van het verkochte is geen beslag gelegd.

## **Artikel 10**

### **Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper**

1. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.
2. Verkoper heeft aan koper in het kader van het in lid 1 bepaalde inlichtingen en documentatie verschaft teneinde koper in de gelegenheid te stellen zelf onderzoek te doen naar het verkochte. Deze informatie heeft verkoper naar beste weten en kunnen verschaft, zonder de volledigheid en juistheid daarvan te garanderen. Voorts is koper in de gelegenheid gesteld vragen te stellen met betrekking tot het verkochte en de door verkoper verstrekte informatie en het verkochte te onderzoeken respectievelijk te bezichtigen en inspecteren.
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat 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 verkoper thans niet bekend zijn).

## **Artikel 11**

### **Risico-overgang, beschadiging**

Het verkochte komt voor risico van koper zodra de akte van levering van het verkochte is ondertekend, tenzij de feitelijke levering daarvan eerder of later plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper. Verkoper is gehouden het verkochte deugdelijk verzekerd te houden tot dat moment.

## **Artikel 12**

### **Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.

2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden, onverminderd het recht tot het vorderen van nakoming.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van het op het moment van juridische levering te betalen deel van de koopprijs van het verkochte, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van het deel van de koopprijs van het verkochte dat op het moment van juridische levering verschuldigd is. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding, onverminderd het recht tot het vorderen van nakoming.
4. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

### **Artikel 13**

#### **Milieu**

1. Koper is bekend met de verontreinigen en andersoortige milieukundige beperkingen die blijken uit de documenten en rapportages die door verkoper met koper in het kader van het verkoopproces zijn gedeeld alsook de documenten en rapportages die door partijen, of één van hen, of in opdracht van partijen, of één van hen, zijn opgesteld in het kader van het verkoopproces, een en ander zoals opgenomen in het overzicht dat als **BIJLAGE 5** bij deze overeenkomst is gevoegd, en heeft daar rekening mee gehouden bij de bepaling van de koopprijs van het verkochte. Koper aanvaardt de milieukundige staat van de bodem van het verkochte, zoals deze blijkt uit voornoemde documenten en rapportages, en zal na juridische levering zelf zorg (laten) dragen voor de sanering daarvan indien en voor zover dat nodig is gelet op het beoogde gebruik van (dat betreffende deel van) het verkochte.
2. In de akte van levering zal worden bepaald dat mocht blijken dat sprake is van meer of andere verontreiniging van het verkochte dan thans bij partijen of één van hen bekend uit hoofde van voornoemde documenten en rapportages, dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van deze overeenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding, in welke vorm ook, tot enigerlei verrekening of tot welke aanspraak jegens verkoper ook, tenzij verkoper op de hoogte was van deze verontreiniging en deze niet aan koper heeft gemeld.
3. De hiervoor opgenomen verplichting om verkoper niet aan te spreken in verband met verontreiniging van het verkochte zal als kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 6:252 BW, worden opgenomen in de akte van levering, zodat deze verplichting ook zal gelden voor rechtsopvolgers in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het verkochte en degenen die van koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het verkochte krijgen mede gebonden zullen zijn.
4. Het in dit artikel 13 bepaalde zal bovendien ter gelegenheid van alle vervreemdingen als hiervoor bedoeld overgaan op de rechtsopvolgers van koper; koper is gehouden dit artikel aan zijn rechtsopvolgers bij wijze van kettingbeding op te leggen en namens verkoper te aanvaarden, op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare geldboete ter hoogte van € 500.000,-, welke geldboete de mogelijkheid voor verkoper om verdere schade te claimen onverlet laat, een en ander tenzij koper deze verplichtingen alsnog kan nakomen. Dit artikel 13 zal in de akte van levering worden aangehaald.
5. In de akte van levering zal koper verkoper vrijwaren voor alle aanspraken, hoe ook genaamd, van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen, ter zake van de milieukundige toestand van het verkochte, onverminderd het bepaalde in lid 2.

### **Artikel 14**

#### **Opschortende en ontbindende voorwaarden.**

Parafen:

Gemeente

Provincie

Corbion



1. Koper kan deze overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist ontbinden, indien:
  - a. verkoper zonder daarvoor uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van koper te hebben verkregen, haar contractpositie geheel dan wel gedeeltelijk overdraagt als bedoeld in artikel 15 lid 8; en/of
  - b. verkoper surseance van betaling aanvraagt, haar faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of de entiteit van verkoper wordt geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten (zoals conservatoir dan wel executoriaal beslag op een significant deel van haar vermogen).
2. Indien koper een beroep wenst te doen op één van voornoemde ontbindende voorwaarden, dan doet zij dat bij aangetekend schrijven, zonder dat koper gehouden is tot enige kosten- en/of schadevergoeding jegens verkoper.
3. Indien juridische levering niet uiterlijk op 31 januari 2021 kan plaatsvinden, dan kan zowel koper als verkoper de overeenkomst eenzijdig zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven gericht aan de wederpartij ontbonden verklaren. Een en ander zonder dat de ontbindende partij gehouden is tot enige kosten- en/of schadevergoeding jegens de wederpartij.
4. Onverminderd het elders in deze overeenkomst bepaalde verklaren partijen overigens geen opschortende en/of ontbindende voorwaarden overeen te komen.
5. Partijen verplichten zich over en weer om bij de akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding of vernietiging van deze overeenkomst te vragen.

#### **Artikel 15**

##### **Slotbepalingen**

1. De overwegingen en bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.
2. Op de in deze overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. Op deze overeenkomst is bij uitsluiting Nederlands recht van toepassing.
4. Koper behoudt – hetgeen door verkoper wordt erkend – bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van koper geen sprake van wanprestatie zal zijn en koper tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de verkoper is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat koper publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst.
5. Het aangaan van de onderhavige overeenkomst laat onverlet – hetgeen door verkoper wordt erkend - dat koper gehouden is om de (Europese) regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet (inclusief aanverwante regelingen) en de artikelen 107 en 108 van WV EU-Verdrag, na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van koper uit hoofde van deze overeenkomst en houdt op geen enkele wijze een verplichting voor koper in tot vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de verkoper.
6. Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen partijen in deze overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.
7. Partijen verplichten zich om, indien er een geschil ontstaat omtrent de uitleg van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering daarvan, met elkaar in overleg te treden ten einde te trachten het geschil in der minne te beslechten. Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen zullen ontstaan en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de daartoe bevoegde rechter te Breda. Indien Partijen hiertoe gezamenlijk

- besluiten kan het geschil worden beslecht bij arbitraal vonnis. Zulks is nader overeen te komen tussen Partijen.
8. Het is verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst in welke vorm dan ook – daaronder mede begrepen de situatie dat een substantieel deel van de zeggenschap/aandelen over/in verkoper wordt overgedragen – over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van koper, dan wel anderszins te vervreemden of te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die hiertoe leiden. Koper kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden. Koper zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Koper zal haar toestemming in ieder geval niet onthouden indien verkoper haar rechten en verplichtingen (gedeeltelijk) wenst over te dragen aan een aan haar binnen groeps- c.q. concernverband in de zin van artikel 2:24b BW gelieerde onderneming.
  9. Partijen beogen geen geheimhouding omtrent deze overeenkomst en/of de totstandkoming daarvan. Partijen zullen gezamenlijk de totstandkoming van deze overeenkomst in de openbaarheid brengen en zullen daartoe vooraf nader met elkaar in overleg treden om tot deze gezamenlijke openbaarmaking te komen bijvoorbeeld in de vorm van een gezamenlijk persbericht.
  10. Met het aangaan van de onderhavige koopovereenkomst eindigen alle eerder tussen partijen gesloten overeenkomsten aangaande het verkochte en verklaren partijen over en weer niets meer van elkaar te vorderen te hebben uit hoofde daarvan.

## Artikel 16

### Bijlagen

Bij deze overeenkomst behoren onverbrekkelijk de volgende bijlagen.

1. Verkooptekening
2. Brief ruling fiscus
3. Overzicht lasten en beperkingen
4. Rapportage gezamenlijke inspectie
5. Onderzoeksrapporten en bodemrapportages

In geval van strijdigheden tussen het in bijlagen en de overeenkomst bepaalde prevaleert het in de overeenkomst bepaalde.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend te Breda,

Gemeente Breda

Corbion

.....  
P.J.L.M. de Beer

Wethouder

Datum: .....

.....  
Naam: .....

Functie: .....

Datum: .....

Provincie Noord-Brabant

.....  
Naam: .....

Functie: Gedeputeerde

Datum: .....

**BIJLAGE 1: VERKOOPTEKENING**

CONCEPT

