

OVEREENKOMST
Overeenkomst van verkoop en koop Weeskinderendijk
(Indofin-locatie)
Stellebos OG BV – Gemeente Dordrecht

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Dordrecht**, kantoorhoudende Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw H. Kromkamp, clustermanager van de gemeente Dordrecht, daartoe ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet krachtens volmacht d.d. 9 januari 2018 aangewezen door de Burgemeester van Dordrecht en krachtens het "Algemeen mandaatbesluit Dordrecht", vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht op 19 december 2017, laatstelijk gewijzigd op 2 februari 2021, bevoegd tot het aangaan van deze overeenkomst, hierna te noemen: "(de) **Gemeente**" of "**Koper**";
2. de besloten vennootschap **Stellebos Onroerend Goed BV**, kantoorhoudende Westerkade 3, 3016 CL Rotterdam, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 54205719 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Roosland Beheer BV, kantoorhoudende Westerkade 3, 3016 CL Rotterdam, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24152517, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw B.H.C. de Bruin - van Eijck, in haar hoedanigheid van directeur (alleen/zelfstandig bevoegd), hierna te noemen: "**Stellebos**" of "**Verkoper**".

Ondergetekenden 1. en 2. hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen',

Overwegende dat:

- A. Stellebos thans eigenaar is van percelen bedrijfsterrein met opstallen, de zgn. 'Indofin-locatie', gelegen aan de Weeskinderendijk 213 en 213 1-3, 3314 CN te Dordrecht, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 7578, groot 1.680 m² en nummer 9335, groot 20.877 m², totaal gezamenlijk groot 22.557 m²;
- B. de Gemeente voornemens is het plangebied Spoorzone/deelgebied Maasterras te transformeren naar onder meer wonen met bijbehorende voorzieningen;
- C. de gemeenteraad hiertoe op 28 april 2021 de Omgevingsvisie Dordrecht 1.0 heeft vastgesteld;
- D. de onder 1. genoemde locatie een strategische positie in het plangebied heeft en het de wens is van de Gemeente om te beschikken over deze locatie;
- E. de Gemeente en Stellebos geruime tijd in overleg zijn over een mogelijke verwerving door de Gemeente van de onder 1. genoemde locatie ten behoeve van voornoemde transformatie;
- F. Partijen overeenstemming hebben bereikt en de afspraken wensen vast te leggen in de onderhavige Overeenkomst.

Komen hierbij het volgende overeen:

Definities.

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.
2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Koper De ondergetekende van deze Overeenkomst, aangehaald onder punt 1., te weten: de gemeente Dordrecht.

Leveringsakte De notariële akte waarmee het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd.

Notaris De door Koper aan te wijzen notaris te Dordrecht, ten overstaan van wie de akte van levering wordt getekend.

Overeenkomst Onderhavige overeenkomst van verkoop en koop, inclusief de overwegingen en de bij de overeenkomst behorende bijlagen.

Tekening De tekening behorend bij deze Overeenkomst, die is gesloten tussen Verkoper en Koper, d.d. 21 mei 2021, met kenmerk U_2021_Dordrecht_135 (Bijlage A).

Tijdstip van Levering Het moment waarop de Leveringsakte door Verkoper, Koper en de Notaris is getekend, uiterlijk 31 juli 2021.

Verkochte De percelen bedrijfsterrein met opstallen, de zgn. 'Indofin-locatie', gelegen aan de Weeskinderendijk 213 en 213 1-3, 3314 CN te Dordrecht, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 7578, groot 1.680 m² en nummer 9335, groot 20.877 m², totaal gezamenlijk groot 22.557 m².

Verkoper De ondergetekende van deze Overeenkomst aangehaald onder punt 2., te weten: Stellebos Onroerend Goed BV.

Artikel 1: Verkoop, koopprijs.

- 1.1 Verkoper verkoopt het Verkochte aan Koper en Koper koopt het Verkochte van Verkoper, een en ander onder de voorwaarden neergelegd in deze Overeenkomst.
- 1.2 De koopprijs van het Verkochte bedraagt EUR 5.000.000 (zegge: vijf miljoen euro).
- 1.3 De op de levering betrekking hebbende kosten en belastingen zijn voor rekening van Koper.
- 1.4 Eventuele aanvullende notariskosten, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

Artikel 2: Betaling.

- 2.1 De betaling van de koopsom, alsmede van kosten en belastingen, vindt plaats via de Notaris op het Tijdstip van Levering.
- 2.2 Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het Tijdstip van Levering op de derdenrekening van de Notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.
- 2.3 Uitbetaling aan Verkoper of aan één of meer door hem opgegeven derden zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren. Verkoper is zich ervan bewust dat vanwege dit onderzoek enkele werkdagen kunnen verstrijken tussen het Tijdstip van Levering en de uitbetaling van de koopprijs door de Notaris.

Artikel 3: Levering.

- 3.1 De Leveringsakte zal gepasseerd worden op 31 juli 2021 (of zoveel eerder of later als Partijen tezamen nader overeenkomen), ten overstaan van de Notaris.
- 3.2 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de Leveringsakte en garandeert dat het Verkochte op het Tijdstip van Levering vrij zal zijn van huur en andere gebruiksrechten, met uitzondering van de in artikel 7 van deze overeenkomst nader aangeduide overeenkomst met 'Ad Hoc' (Bijlage B).

- 3.3 De feitelijke levering vindt plaats op het Tijdstip van levering.
- 3.4 Het Verkochte is met ingang van het Tijdstip van Levering voor risico van Koper.

Artikel 4. Staat van het Verkochte.

- 4.1 Het Verkochte zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin dat zich op het Tijdstip van levering bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van (inschrijvingen van) hypotheken en beslagen, vrij van retentierechten en vrij van huur- en gebruiksovereenkomsten.
- 4.2 Koper aanvaardt met betrekking tot het Verkochte uitdrukkelijk alle (dienende en heersende) erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers voorafgaand aan het tekenen van deze Overeenkomst. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.
- 4.3 Het Verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, een en ander conform het bestemmingsplan.
- 4.4 De aanwezigheid van bodemverontreiniging komt voor rekening en risico van Koper. Ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging is door Tritium Advies BV in opdracht van Koper een bodemonderzoek uitgevoerd (concept-rapport met voorlopig kenmerk: 2101/237/BU-01).
- 4.5 Aan Koper is bekend dat in het Verkochte asbest is verwerkt. Koper heeft onderzoek laten verrichten naar eventuele aanwezigheid van asbest. Koper geeft aan dat uit de asbestinventarisatie door BK ingenieurs van 7 april 2021 met projectnummer 210724 (bijlage C) asbesthoudend, dan wel asbestverdachte stoffen, zijn aangetroffen. Koper heeft een kostenraming laten opstellen voor de kosten van asbestsanering ter grootte van € 135.250,-, zoals benoemd in de kostenraming (Bijlage D). Koper zal dit voor eigen rekening en risico laten verwijderen.

Artikel 5. Garanties van Koper.

- 5.1 Verkoper garandeert aan Koper dat zowel bij ondertekening van deze Overeenkomst als op het Tijdstip van Levering:
 - a) Verkoper bevoegd is om het Verkochte over te dragen;
 - b) Verkoper onvoorwaardelijk eigendom heeft van het Verkochte;
 - c) Ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
 - d) Het Verkochte niet belast is met erfdiensbaarheden, beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en dergelijke, behalve de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte waarmee het Verkochte aan Verkoper is geleverd;
 - e) Alle lasten, belastingen en heffingen die vanwege het Verkochte zijn opgelegd, zijn betaald;
 - f) Door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
 - g) Met betrekking tot het Verkochte geen rechtszaak, arbitrage, bindend advies of mediation aanhangig is. Verkoper is zich er niet van bewust dat een dergelijke rechtszaak, arbitrage, bindend advies of mediation aangekondigd of anderszins ophanden is.
- 5.2 Verkoper verklaart aan Koper dat zover haar bekend in of op het Verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig is.
- 5.3 Aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
- 5.4 Koper heeft het recht om voorafgaand aan het passeren van de Leveringsakte het Verkochte van binnen en van buiten te inspecteren.
- 5.5 Er zijn geen beperkingen bekend als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb)/BRK-PB.
- 5.6 Voor zover aan Verkoper bekend is het verkochte niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 5.7 Aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- 5.8 Aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
- als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

- 5.9 Verkoper verklaart dat in de koop niet begrepen is datgene waarop huurders krachtens hun wettelijke wegneemrecht rechten kunnen doen gelden.
- 5.10 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der Partijen enig recht.
- 5.11 Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart Verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

Artikel 6. Lasten en baten.

- 6.1 Verkoper is gehouden het Verkochte tot aan het Tijdstip levering als een goed huisvader te beheren en te onderhouden. Tot aan de feitelijke levering komen de baten, lasten, belastingen, heffingen en voor rekening van Verkoper, ook indien zij in eerste instantie voor rekening van Koper worden gebracht.
- 6.2 De baten, lasten, belastingen en heffingen komen voor rekening van Koper met ingang van de feitelijke levering van het Verkochte aan Koper.
- 6.3 De bij feitelijke levering lopende baten, lasten, belastingen, heffingen zullen per die datum naar rato van tijd worden verrekend, gelijktijdig met de betaling van de koopsom.

Artikel 7. Overeenkomst anti kraak en overdracht rechten.

- 7.1 Verkoper verklaart dat op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst met betrekking tot het gebruik van Verkochte in september 2009 een 'overeenkomst van lastgeving met volmacht tot tijdelijke terbeschikkingstelling' is gesloten met Ad Hoc Beheer. Verkoper garandeert dat de volledige afspraken tussen haar en Ad Hoc Beheer zijn neergelegd in de door haar aan Koper ter beschikking gestelde overeenkomst en dat ten aanzien van het Verkochte geen andere huur- dan wel gebruiksovereenkomsten zijn gesloten.
- 7.2 Verkoper garandeert dat noch op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst, noch op het Tijdstip van levering sprake is van (on)bevoegde onderhuur of ingebruikgeving van het Verkochte.
- 7.3 Eventuele door Koper te maken kosten (waaronder eventuele binnen-en buitengerechtigde kosten) voor uiteindelijke ontruiming komen voor rekening van Verkoper.
- 7.4 Onder de eigendomsoverdracht van het Verkochte wordt, voor zover mogelijk begrepen, ook begrepen de overdracht van alle aanspraken (waaronder garanties) die verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt gelijk plaats met de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan worden de bovenvermelde aanspraken op die eerdere datum overgedragen.
In dat laatste geval verplicht Verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Verkoper Koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 8: Hoofdelijkheid.

Indien Verkoper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a) de (rechts)personen die Verkoper zijn, verlenen elkaar bij dezen een onherroepelijke volmacht om namens elkaar de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- b) de (rechts)personen die Verkoper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 9: Risico-overgang. Beschadiging door overmacht.

- 9.1 Het Verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de Leveringsakte voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op Koper.
- 9.2 Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is Verkoper verplicht Koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.
- 9.3 Indien het Verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a) Koper uitvoering van deze Overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom- aan Koper op de dag van eigendomsoverdracht het Verkochte aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke Verkoper ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde-jegens derden toekomen;
- b) dan wel Verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil 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, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a) van dit artikel 9.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil. Indien zowel Koper als Verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 9.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van Koper.

Artikel 10: Ingebrekestelling. Ontbinding.

- 10.1 Indien één van de Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft inde nakoming van één of meer van haar uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
- 10.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 10.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de Overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 10.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de Overeenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 10.4 Indien de nalatige partij na ingebreke 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.
- 10.5 Dit artikel 10 heeft geen toepassing meer na de eigendomsoverdracht.

Artikel 11: Energielabel.

Aan deze Overeenkomst is geen kopie van een energielabel gehecht

Artikel 12: Woonplaats.

Deze Overeenkomst zal berusten, en Partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats, ten kantore van de Notaris.

Artikel 13: Registratie Overeenkomst.

Partijen geven de Notaris hiermee geen opdracht deze Overeenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven.

Artikel 14: Slotbepalingen.

- 16.1 Eventuele over- of ondermaat van het Verkochte verleent aan geen van de Partijen enig recht.
- 16.2 Alle in deze Overeenkomst genoemde bedragen zijn exclusief eventueel wettelijk verschuldigde btw en eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting.
- 16.3 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 16.4 De Rechtbank Rotterdam, locatie Dordrecht is bij uitsluiting bevoegd om van geschillen over deze Overeenkomst in eerste aanleg kennis te nemen.

Artikel 15: Bijlagen.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze Overeenkomst:

- A: Tekening d.d. 21 mei 2021, met kenmerk U_2021_Dordrecht_135;
- B: Overeenkomst van lastgeving met volmacht tot tijdelijke terbeschikkingstelling met Ad Hoc;
- C: Kostenraming asbestsanering van BK ingenieurs d.d. 14 april 2021, kenmerk: ROST/210724.01/MAWU, projectnummer: 210724;
- D: Asbestinventarisatierapport van BK ingenieurs d.d. 7 april 2021 met projectnummer: 210724.

Verkoper en Koper verklaren dat zij, voordat zij deze Overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze Overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

De Verkoper,
Stellebos Onroerend Goed BV,

De Koper,
Gemeente Dordrecht,

naam: mevrouw B.H.C. de Bruin - van Eijck
plaats:
datum: .. - .. - 2021

naam: mevrouw H. Kromkamp
plaats: Dordrecht
datum: .. - .. - 2021.