

JT/201780136.01

Levering Noorderkade

Heden, twee en twintig maart tweeduizend zeventien verschenen voor mij, mr. [REDACTED]
[REDACTED] notaris te Alkmaar:

1. de heer [REDACTED], geboren te [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] te
dezer zake domicilie kiezende ten kantore van na te melden vennootschap, te dezen
handelende als alleen/zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met
beperkte aansprakelijkheid **Tuijp Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Beemster,
kantoorhoudende te Westbeemster, Jisperweg 40 (postcode 1464 NE), ingeschreven in
het handelsregister onder dossiernummer 36031029;
Tuijp Beheer B.V. voert de directie over de besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid **Tuijp Onroerend Goed B.V.**, statutair gevestigd te Beemster,
kantoorhoudende te Westbeemster, Jisperweg 40 (postcode 1464 NE), ingeschreven in
het handelsregister onder dossiernummer 36031530, uit welke inschrijving blijkt dat Tuijp
Beheer B.V. bevoegd is laatstgemelde vennootschap alleen/zelfstandig te
vertegenwoordigen;
Tuijp Onroerend Goed B.V., hierna te noemen: 'verkoper'; en
2. de heer [REDACTED]
[REDACTED] werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantooradres:
Kennemerstraatweg 17-19, 1814 GA Alkmaar, te dezen handelend als schriftelijk
gevolmachtigde van:
 - a. [REDACTED]
[REDACTED]
voor wie te dezer zake domicilie wordt gekozen ten kantore van na te melden
vennootschap,
 - b. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] voor wie te dezer zake domicilie wordt gekozen ten kantore van na te
melden vennootschap,
die bij het verstrekken van de volmacht handelden als gezamenlijk bevoegde directeuren
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Europe B.V.,
gevestigd te Hoevelaken, gemeente Nijkerk, Westerdorpsstraat 66 (postcode: 3871 AZ),
ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08024283;
laatstgemelde vennootschap voert de directie over de besloten vennootschap met
beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Hoevelaken, gemeente
Nijkerk, Westerdorpsstraat 66 (postcode 3871 AZ), mede kantoor houdende te Haarlem,
Leidsevaart 588 (postcode: 2014 HT), welke vennootschap is ingeschreven alsvoren onder
dossiernummer 08013158, uit welke inschrijving blijkt dat BPD Europe B.V. bevoegd is
BPD Ontwikkeling B.V. alleen te vertegenwoordigen;
BPD Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: 'koper'.
De verschenen personen hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

B. KOOPVEREENKOMST

De koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die aan mij, notaris, is overgelegd. Er zijn geen roerende zaken meegekocht.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt het volgende registergoed:

een perceel grond gelegen aan de Noorderkade te Alkmaar, kadastraal bekend gemeente Alkmaar sectie C nummer **5564**, groot zestien are vijfenzestig centiare, nummer **6385**, groot zestien centiare en nummer **6386**, groot tien are negentig centiare; tezamen hierna ook te noemen 'het gekochte'.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd door verkoper in eigendom verkregen als volgt:

- het kadastrale nummer 5564 door de overschrijving ten hypotheekkantore te Alkmaar op negentien juni negentienhonderd zeven en tachtig in deel 5364 nummer 83 van het afschrift van een akte van levering in het kader van interne reorganisatie, houdende afstand van het recht om ontbinding te vorderen, de achttiende van die maand voor notaris H.J.A. Stuijt te Beemster verleden;
- de kadastrale nummers 6385 en 6386 door de overschrijving alsvoren op elf april negentienhonderd achtentachtig in deel 5549 nummer 19 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om ontbinding te vorderen, de achtste van die maand voor genoemde notaris Stuijt verleden.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs is zes miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 6.500.000,00).

De koopprijs is voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

Omzetbelasting

Verkoper staat ertegenover koper voor in dat de koopprijs niet hoeft te worden vermeerderd met omzetbelasting.

Indien onverhoopt ter zake van de levering van het gekochte omzetbelasting is verschuldigd dan:

- a. is die omzetbelasting verschuldigd over de hiervoor vermelde koopprijs en geheel voor rekening van de koper; en
- b. is de eventuele heffingsrente en boete geheel voor rekening van koper; en
- c. reikt verkoper aan koper alsnog een factuur uit aan koper met vermelding van de koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting.

Koper draagt dus het risico over welke belasting (omzetbelasting dan wel overdrachtsbelasting) bij deze levering dient te worden betaald en vrijwaart verkoper ten

aanzien daarvan.

Indien Koper dat wenst stemt zij met de belastingdienst af of bij deze levering omzetbelasting dan wel overdrachtsbelasting verschuldigd is. De kosten welke voort mochten vloeien uit een discussie/procedure met de belastingdienst over de fiscale verwerking van het soort belasting dat bij de levering dient te worden geheven komt voor rekening van Koper en Koper garandeert dat zij de belasting (omzetbelasting dan wel overdrachtsbelasting) alsmede eventuele bijkomende kosten, rente en/of boete zal voldoen.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van het gekochte

Koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het gekochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze komt overeen met de staat van het gekochte zoals verkoper en koper zijn overeengekomen in de koopovereenkomst.

2. Gebruik van het gekochte

Het gekochte is nu een perceel grond met na brand nog resterende fundering. Daarvoor heeft verkoper het gekochte gebruikt als bedrijfsgebouw. Koper is voornemens het gekochte te gaan gebruiken als bouwterrein voor woningbouw. Verkoper verklaart dat het hem niet bekend is dat het huidige gebruik van het gekochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd/verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.

3. Verontreiniging en bodemkwaliteit

1. Verkoper zijn uit eigen deskundigheid, publicatie in (lokale) bladen, het gebruik tot nu toe van het verkochte of anderszins, behoudens een brand waarbij opstallen al dan niet geheel verloren zijn gegaan, geen feiten of aanwijzingen bekend waaruit blijkt dat (de bodem van) het gekochte is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen dan wel dat zich daarin oudheidkundige (archeologische) schatten dan wel bodemvreemde materialen bevinden.
2. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 43 van de Wet bodembescherming) aan het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.
3. Teneinde een eventuele verontreiniging van (de bodem van) het gekochte vast te stellen heeft Van Rossum Bodem Infra een bodemkundig bureau een bodemonderzoek en een asbestinventarisatie uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn beschreven in een rapport de dato negentien februari tweeduizend een met nummer AC41.003sb.doc, waarvan koper een kopie heeft ontvangen. Koper aanvaardt de resultaten van dat onderzoek.
4. Indien zich in (de bodem van) het gekochte bodemverontreiniging bevindt, asbest en/of asbesthoudende stoffen of andere voor de gezondheid schadelijke materialen zijn verwerkt, dan wel zich in (de bodem van) het gekochte oudheidkundige (archeologische) schatten, bodemvreemde materialen (zoals puin, stobben, funderingspalen, kabels en leidingen) en/of ondergrondse (opslag)tanks bevinden, zijn de kosten van sanering en/of verwijdering daarvan voor rekening en risico van koper en zal koper aansprakelijk zijn voor alle schade die koper hierdoor lijdt.

5. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken van hemzelf, de overheid of derden die verband houden met de zich mogelijk in (de bodem van) het gekochte bevindende (inbegrepen thans nog niet ontdekte) asbest en/of asbesthoudende materialen. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aanspraken van hemzelf, de overheid of derden die verband houden met de zich mogelijk in (de bodem van) het gekochte bevindende (inbegrepen thans nog niet ontdekte) andere voor de gezondheid schadelijke materialen, bodemverontreiniging, oudheidkundige (archeologische) schatten, bodemvreemde materialen (zoals puin, stobben, kabels en leidingen en funderingspalen) en/of ondergrondse (opslag)tanks die een belemmering vormen voor mogelijk grondverzet en/of het door koper beoogde gebruik zoals hiervoor bedoeld.
4. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
 - a. Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheeken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek.
 - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

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

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.
5. Garanties van verkoper

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

Verkoper staat voor het volgende in:

 - verkoper is bevoegd tot verkoop en levering in eigendom;
 - de levering is onvoorwaardelijk;
 - met betrekking tot het gekochte is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig;
 - er bestaat ten opzichte van derden geen verplichting tot levering of tot nakoming van een voorkeursrecht of optie;
 - voor het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van hetzij de provincie, hetzij het Rijk, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn;
 - door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering

gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd.

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

6. Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte verschilt van de oppervlakte die uit de omschrijving in deze akte blijkt, verleent dit aan geen van partijen enig recht.

7. Aanvaarding van het gekochte

Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur-, lease- of andere huurkoopovereenkomsten, vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd, leeg en ontruimd.

8. Aflevering en overgang van het risico

De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.

9. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.

Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft koper via de afrekening van de notaris aan verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.

10. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

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

11. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot de kadastrale nummers 6385 en 6386 wordt verwezen naar de hiervoor onder D vermelde akte van levering, waarbij als verkoper optrad de Gemeente Alkmaar en waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

"5.1 Het is de koopster niet geoorloofd het onbebouwde gedeelte van het gekochte te gebruiken voor het opslaan van onderdelen, afkomstig van gebruikte automobielen, van automobielen die rijtechnisch niet meer aan de wettelijke eisen voldoen, van schroot, van gebruikte bouwmaterialen en van hulpmiddelen voor het bouwen.

5.2 Het bepaalde in 5.1 is niet van toepassing op het opslaan van bouwmaterialen en hulpmiddelen voor het bouwen en ten behoeve van de uitvoering van werken ter plaatse, een en ander ter verwezenlijking of uitbreiding van de bebouwing en voor de duur van de uitvoering.

5.3 Burgemeester en wethouders kunnen, indien de koopster daartoe een schriftelijk verzoek indient, van het bepaalde in 5.1 vrijstelling verlenen, indien daaraan uit een oogpunt van goede bedrijfsvoering behoefte bestaat, de opslag naar oppervlakte niet meer dan tien procent (10%) van het onbebouwde terrein beslaat en de opslag vanaf de openbare weg niet zichtbaar zal zijn

- 6.1 De koopster is verplicht op het gekochte een naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende aantal parkeerplaatsen aan te leggen en te (onder)houden ten behoeve van haar bedrijf.
- 6.2 Het onbebouwde gedeelte van het gekochte, voorzover niet ingericht als toegangsweg casu quo opstelplaatsen voor auto's, terras of op andere wijze voorzien van verharding, moet als (sier-) tuin worden aangelegd en als zodanig in goede staat worden onderhouden.
- 6.3 Inritten, terrassen, overige verhardingen, waaronder de in 6.1 bedoelde parkeerplaatsen, en eventuele (sier-)tuinen, dienen overeenkomstig een bij de aanvraag om bouwvergunning en door burgemeester en wethouders goed te keuren ontwerp te worden aangelegd.
De kosten van aanleg en onderhoud van deze objecten blijven geheel voor rekening van de koopster.
- 6.4 Bomen, opgaande heesters en dergelijke, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders ontsierend zijn of het uitzicht belemmeren, dienen op eerste aanschrijving van dit college binnen één maand te worden verwijderd.
- 7.1 De koopster is verplicht het gekochte en de daarop te realiseren of gerealiseerde uitbreiding van haar aangrenzende autoservicebedrijf uitsluitend te gebruiken of te laten gebruiken in overeenstemming met deze bestemming.
- 7.2 Afwijking van de sub 7.1 opgenomen bepaling is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, een en ander onverminderd de terzake geldende wettelijke voorschriften.
8. Voorzover in deze overeenkomst aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.
9. De bepalingen, opgenomen in de artikelen 5, 6, 7. en 10 zomede de onderhavige bepaling 9 dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding en bij elke gehele of gedeeltelijke toekenning van een zakelijk recht op het gekochte en de daarop gerealiseerde bebouwing aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Alkmaar.
- 10.1. De gemeente Alkmaar kan bij niet-nakoming of overtreding van een of meer van de voorschreven bepalingen of bedingen een direct opeisbare boete opleggen te harer behoeve, te weten bij niet-nakoming of overtreding van:
 - a. de bepaling sub 9 door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete van vijfhonderdduizend gulden (f 500.00,--);
 - b. de overige bepalingen:
een boete van tienduizend gulden (f 10.000,--) voor elke overtreding of niet-nakoming en van eenduizend gulden voor elke dag of gedeelte van de dag, dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
- 10.2. Het bepaalde in 10.1 geldt onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interessen."

einde citaat.

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover

het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

FISCALE VERKLARING

Namens koper wordt opgave gedaan van het bedrag van de overdrachtsbelasting dat koper moet betalen, groot driehonderdnegentigduizend euro (€ 390.000,00).

Dit bedrag is vastgesteld naar het tarief van zes procent (6%).

Met dit tarief is de overdrachtsbelasting berekend die verschuldigd is over de hiervoor vermelde koopprijs.

DOORHALING

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheekaanvaarding koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

Toestemming algemene vergadering

Conform het bepaalde in artikel 15 lid 3 sub a van de statuten van de verkoper heeft de algemene vergadering van aandeelhouders van de verkoper haar goedkeuring tot de in deze akte geconstateerde rechtshandelingen verleend, blijkens de aangehechte notulen.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BIJLAGEN

Aan deze akte zijn de volgende stukken vastgemaakt:

- de volmacht van koper;
- de koopovereenkomst;
- notulen verkoper.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Alkmaar op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte, aan de hand van een conceptakte,

te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om tien uur vijftig.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(getekend: [REDACTED])

De ondergetekende, mr. [REDACTED] notaris te Alkmaar, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

(getekend: [REDACTED])

De ondergetekende, mr. [REDACTED] notaris te Alkmaar, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 22-03-2017 om 10:59 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70318 nummer 71.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]