

Deze overeenkomst is een onverbindend concept en uitsluitend bestemd voor bespreekdoeleinden. Zolang het college van burgemeester en wethouders niet heeft ingestemd met de overeenkomst, kunnen partijen hieraan geen rechten en plichten ontleen.

## **KOOPOVEREENKOMST**

*Camping De Marshoeve Reuweg 49 te Loenen*

### Ondergetekenden:

1. De heer [REDACTED], geboren op [REDACTED] gehuwd met mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED] op het adres [REDACTED], te dezen handelend:
  - a. voor zich in privé, hierna te noemen: [REDACTED]; en
  - b. als vennoot van de vennootschap onder firma V.o.f. De Marshoeve, gevestigd en kantoorhoudende te [REDACTED] op het adres [REDACTED], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED];
2. de Vennootschap onder firma V.o.f. De Marshoeve, ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED] en gevestigd en kantoorhoudende te [REDACTED] op het adres [REDACTED], vertegenwoordigd door haar vennoten, die beide beperkt bevoegd zijn, welke vennoten tevens handelen voor zich in prive:
  1. De heer [REDACTED], als in sub 1a voornoemd;
  2. Mevrouw [REDACTED], geboren op [REDACTED], gehuwd met de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED] op het adres [REDACTED], hierna te noemen: '**Vof De Marshoeve**';

Partijen sub 1 en sub 2 gezamenlijk hierna te noemen: '**Verkoper**';

3. **Gemeente Apeldoorn**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende te 7311 LG Apeldoorn op het adres Marktplein 1 (postbus 9033, 7300 ES Apeldoorn), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08223882, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], afdelingshoofd Vastgoed en Grond die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn d.d. 28 maart 2023, onder voorbehoud van kredietverlening door de gemeenteraad,

hierna te noemen: '**Gemeente**' of '**Koper**',

De Verkoper en de Gemeente, hierna samen ook te noemen: '**Partijen**',

### **Overwegingen:**

Partijen nemen het volgende in overweging:

- Verkoper heeft in 2022 besloten de onderneming Camping De Marshoeve en de bij [REDACTED] in eigendom zijnde registergoederen -welke aan VOF De Marshoeve ter exploitatie in gebruik zijn gegeven- te verkopen, waarvoor door [REDACTED] (hierna te noemen: [REDACTED]) een informatiememorandum en bidboek van Camping De Marshoeve is opgesteld (**bijlage 1**).
- Het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: 'het College', heeft een groot deel van de hiervoor bedoelde registergoederen bij besluit van 27 september 2022 (voorlopig) aangewezen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is.

Deze overeenkomst is een onverbindend concept en uitsluitend bestemd voor besprekdoeleinden. Zolang het college van burgemeester en wethouders niet heeft ingestemd met de overeenkomst, kunnen partijen hieraan geen rechten en plichten ontleen.

- Op 14 oktober 2022 heeft het College een aangetekende brief ontvangen dat ██████████ in beginsel bereid is over te gaan tot vervreemding van de registergoederen, waarop de Wvg van toepassing is, en verkoop daarvan aan de Gemeente tegen nader overeen te komen voorwaarden.
- Vof De Marshoeve en ██████████ hebben eveneens de onderneming Camping De Marshoeve en de naast de Camping gelegen percelen met daarop het woonhuis met bijbehorende opstallen, gelegen aan de Reuweg 51 te Loenen, aan de Gemeente te koop aangeboden.
- De Gemeente dient op grond van de Wvg de onderneming en het woonhuis eveneens bij de aankoop te betrekken.
- Op 8 november 2022 heeft er op de locatie Reuweg 49/51 te Loenen een opname ten behoeve van het opstellen van een taxatierapport plaatsgevonden in het bijzijn van Partijen, de door de Gemeente ingeschakelde taxateur, ██████████.
- De Gemeente heeft op 15 november 2022 een beginselbesluit tot koop genomen op grond van artikel 12 van de Wvg.
- De Gemeenteraad heeft op 1 december 2022 de gronden definitief aangewezen als bedoeld in artikel 2 juncto artikel 5 Wvg.
- De gronden zijn aangewezen op basis van de Wvg omdat de Gemeente voor de locatie van Camping De Marshoeve een andere bestemming voor ogen heeft, te weten wonen (met daarbij behorende functies waaronder infrastructuur, groen en water) en natuur en daaraan ondergeschikt mogelijk een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie (in de vorm van een toeristisch kamperen/camperplaatsen).
- Partijen hebben - onder voorbehoud van instemming van het College en kredietverlening door de Gemeenteraad - op 10 februari 2023 mondeling overeenstemming bereikt over de koop/verkoop van:
  1. de onderneming Camping De Marshoeve (hierna te noemen: '**de Verkochte Onderneming**');
  2. de in artikel 2 omschreven registergoederen (hierna te noemen: '**de Verkochte Percelen**'); en
  3. een verplichte koopoptie voor het woonhuis met erf, tuin en carport, gelegen aan de Reuweg 51 te Loenen (hierna te noemen: '**de koopoptie**');
- Partijen leggen in deze overeenkomst de afspraken omtrent bedoelde koop/verkoop van de Verkochte Onderneming, de koop/verkoop en levering van de Verkochte Percelen en de koopoptie nader vast.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

## DEEL I ALGEMEEN

### Artikel 1      **Begripsbepalingen**

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

*College*

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn;

*Gemeenteraad*

De raad van de gemeente Apeldoorn;

*Gemeente / Koper*

Gemeente Apeldoorn, voornoemd;

Zaaknummer: 4411009

Deze overeenkomst is een onverbindend concept en uitsluitend bestemd voor besprekdoeleinden. Zolang het college van burgemeester en wethouders niet heeft ingestemd met de overeenkomst, kunnen partijen hieraan geen rechten en plichten ontleen.

#### *Overdrachtsdatum*

Datum waarop de notariële levering van het Verkochte plaatsvindt, ook wel aan te duiden als datum van juridische levering;

#### *Overeenkomst*

De onderhavige koopovereenkomst voor Camping De Marshoeve, gelegen aan de Reuweg 49 te Loenen;

#### *Partijen*

Koper en Verkoper;

De heer [REDACTED], voornoemd;

#### *Verkochte Percelen*

Percelen met daarop gelegen een recreatiepark met ondergrond en verdere aanhorigheden, waaronder de boerderij/restaurant "Gasterij", loods, kleine horeca, een parkeerterrein, recreatiechalets, een zwembad en recreatieve (infrastructurele) voorzieningen, alsmede paden, wegen, weiland en water, gelegen aan en nabij respectievelijk de Reuweg, Eerbeekseweg en Slatsdijk te Loenen, zoals schetsmatig weergegeven op de bij deze Overeenkomst behorende situatietekening met kenmerk G23053-A d.d. 6 maart 2023 (**bijlage 2**) en zoals nader uitgewerkt in artikel 2 lid 1;

#### *Verkochte Onderneming*

Het recreatiebedrijf "Camping De Marshoeve" met alle vermogensbestanddelen en roerende zaken van Vof de Marshoeve, zoals nader uitgewerkt in artikel 2 lid 2;

#### *Verkochte*

De Verkochte Percelen en de Verkochte Onderneming samen;

#### *Verkoper*

[REDACTED] en Vof De Marshoeve samen;

#### *Vof De Marshoeve*

V.o.f. De Marshoeve, een vennootschap onder firma, gevestigd en kantoorhoudende te [REDACTED] op het adres [REDACTED], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED], (uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel opgenomen in **bijlage 3**).

#### *Wet voorkeursrecht gemeenten*

Wvg

### **Artikel 2. Koop, omschrijving van het Verkochte**

1. [REDACTED] verkoopt hierbij aan de Gemeente, die hierbij koopt van [REDACTED]:  
De percelen, waarop is gelegen het recreatiepark Camping de Marshoeve en verdere aanhorigheden,
  - a) kadastraal bekend gemeente Beekbergen sectie D;
    - nummer 140, groot 50 are 20 centiare;
    - nummer 153, groot 18 are 40 centiare;
    - nummer 1428, groot 74 are 20 centiare;
    - nummer 1430, groot 67 are 20 centiare;
    - nummer 1519, groot 27 are 30 centiare;

Zaaknummer: 4411009

Deze overeenkomst is een onverbindend concept en uitsluitend bestemd voor bespreekdoeleinden. Zolang het college van burgemeester en wethouders niet heeft ingestemd met de overeenkomst, kunnen partijen hieraan geen rechten en plichten ontleenen.

- nummer 1520, groot 27 are 60 centiare;
  - nummer 1521, groot 16 are;
  - nummer 2089, groot 68 are, 75 centiare;
  - nummer 2427, groot 33 are;
  - nummer 2428, groot 56 are, 45 centiare;
  - nummer 2429, groot 34 are, 70 centiare;
  - nummer 2509, groot 9 are, 70 centiare;
  - nummer 2512, groot 66 are, 30 centiare;
  - nummer 2519, groot 84 are, 10 centiare;
  - nummer 2522, groot 95 are, 83 centiare;
  - nummer 2524, groot 1 are, 15 centiare;
  - nummer 2530, groot 20 centiare;
  - nummer 2549 gedeeltelijk, ongeveer groot 55 are, 26 centiare;
  - nummer 2551, groot 1 hectare, 91 are en 70 centiare; en
- b) kadastraal bekend gemeente Beekbergen sectie E;
- nummer 3295, groot 3 are, 20 centiare,
- zoals schetsmatig weergegeven op de bij deze Overeenkomst behorende situatietekening met kenmerk G23053-A d.d. 6 maart 2023 (**bijlage 2**), hierna te noemen: 'de Verkochte Percelen.

2. De vennoten van Vof De Marshoeve verkopen hierbij aan de Gemeente, die hierbij koopt van de vennoten van Vof De Marshoeve:

Het recreatiebedrijf Camping De Marshoeve, bestaande uit:

- Circa 150 jaarplaatsen, circa 80 seizoenplaatsen, circa 80 toeristische plaatsen en 1 safaritent;
- De boerderij / horeca "Gasterij";
- Loods;
- Kleine horeca;
- Recreatieruimte;
- Twee sanitair gebouwen;
- Zwembad (openlucht);
- Speeltoestellen, sportterrein;
- Infrastructurele voorzieningen, elektra aansluitingen;
- Wifi-netwerk;
- Bedrijfsmiddelen;
- Bedrijfsinventaris
- Voorraden,
- Goodwill (zoals bedrijfsnaam, telefoonnummer, website)

Deze overeenkomst is een onverbindend concept en uitsluitend bestemd voor bespreekdoeleinden. Zolang het college van burgemeester en wethouders niet heeft ingestemd met de overeenkomst, kunnen partijen hieraan geen rechten en plichten ontleenen.

hierna te noemen: 'Verkochte Onderneming', een en ander zoals beschreven in het Informatiememorandum en bidboek van Camping De Marshoeve (bijlage 1) en zoals nader uitgewerkt in de artikelen 11 tot en met 17 van deze Overeenkomst;

de Verkochte Percelen en de Verkochte Onderneming worden hierna samen aangeduid als '**het Verkochte**'.

### **Artikel 3. Koopsom / belastingen en kosten Koper**

1. De koopsom van het Verkochte bedraagt **€ 5.300.000,-** (zegge: **vijf miljoen driehonderd duizend euro**), exclusief de daarover verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting en kosten Koper.
2. De levering van de Verkochte Percelen is vrijgesteld van omzetbelasting, aangezien er geen sprake is van de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorend terrein vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming, dan wel van de levering van een bouwterrein, zoals bepaald in artikel 11, lid 1, onderdeel a, ten eerste van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Derhalve is ter zake van de levering van de Verkochte Percelen overdrachtsbelasting verschuldigd.
3. De Gemeente zal in de akte van levering van de Verkochte Percelen een beroep op vrijstelling doen krachtens artikel 15, lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.
4. Partijen nemen tot uitgangspunt dat over de Koopprijs van de Verkochte Onderneming geen omzetbelasting is verschuldigd in verband met het feit dat de overdracht van een (zelfstandig deel van een) onderneming is te kwalificeren als overgang van een algemeenheid van goederen. De overdracht vormt daarmee géén levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 (Wet OB 1968), waardoor geen omzetbelasting is verschuldigd. Deze regel is opgenomen in artikel 37D van de Wet OB1968. Indien de Inspecteur van de Belastingdienst echter van oordeel is dat er wel omzetbelasting verschuldigd is, dan zal de koopsom worden verhoogd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, te betalen door de Koper.

## **DEEL II KOOPOPTIE EN BEPALINGEN AANGAANDE DE VERKOCHTE PERCELEN**

### **Artikel 4. Verplichte koopoptie**

1. Partijen zijn overeengekomen dat [REDACTED], met uitsluiting van andere partijen, tot 1 april 2024 de gelegenheid heeft de percelen kadastraal bekend gemeente Beekbergen sectie D nummers 2366, 2548 en 2549 gedeeltelijk, met het daarop gelegen het woonhuis, plaatselijk bekend Reuweg 51 te Loenen, zoals schetsmatig weergegeven op de bij deze Overeenkomst behorende situatietekening met kenmerk G23054-A d.d. 6 maart 2023 (**bijlage 4**) aan de Gemeente te koop aan te bieden voor een koopprijs van **€ 550.000,-** (zegge: vijfhonderdvijftig duizend euro) kosten Koper, welke aanbieding de Gemeente nu voor alsdan aanvaardt.
2. De hiervoor in lid 1 bedoelde percelen, sectie D nummers 2366 en 2548 staan ten tijde van ondertekening van deze Overeenkomst op naam van erven van [REDACTED] [REDACTED], overleden op [REDACTED]. De aanbieding ten titel van de koopoptie uit lid 1 kan daarom enkel aan de Gemeente worden gedaan als de percelen met nummers 2366 en 2548 voor 1 april 2024 op naam van de heer [REDACTED] staan dan wel op naam van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] samen.
3. De aanbieding dient bij aangetekend schrijven plaats te vinden en door de Gemeente te zijn ontvangen op uiterlijk maandag 1 april 2024. Na 1 april 2024 vervalt de koopoptie.
4. Bij aanbieding zijn de bepalingen in deze Overeenkomst aangaande koop en levering van overeenkomstige toepassing.

Deze overeenkomst is een onverbindend concept en uitsluitend bestemd voor bespreekdoeleinden. Zolang het college van burgemeester en wethouders niet heeft ingestemd met de overeenkomst, kunnen partijen hieraan geen rechten en plichten ontleenen.

#### **Artikel 5. Vorming nieuw kadastraal perceel en oppervlakten**

1. Voorafgaand aan de juridische levering van het Verkochte, wordt door of vanwege de Gemeente van het perceel kadastraal bekend gemeente Beekbergen sectie D, nummer 2549 een nieuw perceel gevormd met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte. ██████████ verleent bij deze volmacht aan de Gemeente om een splitsingsverzoek middels de Splitsapplicatie bij het Kadaster in te dienen voor het vormen van een nieuw perceel zoals hiervoor bedoeld.
2. De definitieve inmeting van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Beekbergen sectie D nummer 2549 zal door het Kadaster in bijzijn van de Verkoper en de Gemeente geschieden na de juridische levering.
3. Als de werkelijke oppervlakten van de Verkochte Percelen afwijken van de hiervoor in artikel 2 lid 1 vermelde oppervlakten, geeft dit Partijen geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

#### **Artikel 6. Juridische levering**

1. De overdracht van het Verkochte komt tot stand door middel van een notariële akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster. De voor de overdracht vereiste akte zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen van ██████████ te ██████████ (hierna te noemen: 'de Notaris').
2. De juridische levering vindt plaats binnen vier weken na kredietverlening door de Gemeenteraad of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen.

#### **Artikel 7. Betaling koopsom en kosten**

1. Partijen zijn overeengekomen dat alle kosten, waaronder begrepen de notariskosten, kadastrale rechten en belastingen, verband houdende met de koop en levering van het Verkochte voor rekening van de Gemeente zijn.
2. De betaling van de koopsom en van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de Notaris.
3. De Gemeente is verplicht al het verschuldigde te voldoen vóór het verlijden van de akte van levering op de daartoe bestemde bankrekening bij de Notaris.
4. De zakelijke lasten en belastingen, die van de Verkochte Percelen worden geheven (met uitzondering van het gebruikersaandeel in de onroerende zaakbelasting), komen voor rekening van de Gemeente met ingang van de datum van de juridische levering en worden op deze datum tussen Partijen naar rato van tijd verrekend.

#### **Artikel 8. Omschrijving leveringsverplichting en verklaringen van ██████████**

1. ██████████ zal de Verkochte Percelen overdragen:
  - a. vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen en van inschrijvingen daarvan;
  - b. vrij van retentierechten, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten tenzij uit de aankomstitel anders blijkt.
2. ██████████ heeft de Gemeente kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, buurwegen en mandeligheden, van alle kettingbedingen, (kwalitatieve) verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 Burgerlijk Wetboek voor zover blijkend uit het bidboek, uit deze Overeenkomst alsook uit de akten waarbij de Verkochte Percelen in eigendom zijn verkregen (zijnde de aankomstitels in **bijlage 5**).

De percelen met kadastrale aanduiding sectie D nummers 2429, 2509, 2524 en 2530 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Staat der Nederlanden (Ministerie van Infrastructuur en Milieu).

Deze overeenkomst is een onverbindend concept en uitsluitend bestemd voor besprekdoeleinden. Zolang het college van burgemeester en wethouders niet heeft ingestemd met de overeenkomst, kunnen partijen hieraan geen rechten en plichten ontleen.

De percelen met kadastrale aanduiding D nummers 2549, 2551 en E 3295 zullen worden belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van Liander N.V. tot het aanleggen, hebben, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een of meer middenspanningsverbinding(en) en/of laagspanningsverbinding(en), alsmede werken voor telecommunicatie met verder toebehoren, gelegen in een strook grond zoals aangeduid op de tekening d.d. 22 juni 2022 (bijlage 6).

De Gemeente aanvaardt uitdrukkelijk géén lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, kettingsbedingen en kwalitatieve verplichtingen die uit deze akte niet blijken of voortvloeien, met uitzondering van afspraken of verplichtingen waarbij de Gemeente zelf partij is (geweest).

3. ██████████ verklaart en staat er jegens de Gemeente voor in dat de situatie met betrekking tot de Verkochte Percelen bij ondertekening van deze Overeenkomst is als volgt:
  - a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van de Verkochte Percelen;
  - b. met betrekking tot de Verkochte Percelen is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
  - c. er bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte;
  - d. de Verkochte Percelen zullen bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn, vrij van huur, pacht, lease, huurkoop of anderszins en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn, behoudens de aan de Gemeente bekende jaarplaatsovereenkomsten en de boekingen van de toeristische -/seizoenplaatsen voor het seizoen 2023.
  - e. aan ██████████ zijn door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de Verkochte Percelen voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
  - f. Aan ██████████ is betreffende de Verkochte Percelen dan wel het gebied waarin de Verkochte Percelen zijn gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
    - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
    - als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a. van de Erfgoedwet;
    - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
    - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
  - g. met betrekking tot de Verkochte Percelen is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig;
  - h. aan ██████████ zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in art. 3:17 BW bekend.

### **Artikel 9. Bodemgesteldheid / asbestonderzoek**

1. Er is verkennend onderzoek gedaan naar de gesteldheid van de bodem, het grondwater en asbest ter plekke van de Verkochte Percelen. De resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek, uitgevoerd door ██████████, zijn uitgewerkt in de rapportage d.d. 22 februari 2023 met projectnummer ██████████. De Gemeente verklaart bekend te zijn met voormeld onderzoek en de Verkochte Percelen in de gemelde staat te aanvaarden.
2. Het risico van eventuele vervuiling van bodem of grondwater en/of aanwezigheid van asbest in / op de Verkochte Percelen komt voor rekening van de Gemeente.

Deze overeenkomst is een onverbindend concept en uitsluitend bestemd voor bespreekdoeleinden. Zolang het college van burgemeester en wethouders niet heeft ingestemd met de overeenkomst, kunnen partijen hieraan geen rechten en plichten ontleen.

#### **Artikel 10. Feitelijke levering**

1. De feitelijke levering van de Verkochte Percelen aan de Gemeente zal geschieden in de staat waarin deze zich bij de ondertekening van deze Overeenkomst bevinden, hetgeen betekent dat de Gemeente de Verkochte Percelen aanvaardt in de feitelijke en fysieke staat zoals die is op die datum, met inbegrip van alle zichtbare en onzichtbare gebreken, beperkingen en verplichtingen.
2. De feitelijke levering van de Verkochte Percelen zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van juridische levering van de Verkochte Percelen.
3. Verkoper verplicht zich tot aan het tijdstip van feitelijke levering voor de Verkochte Percelen als een zorgvuldig schuldenaar zorg te dragen. De zorgplicht van de Verkoper eindigt per het tijdstip van feitelijke levering.
4. Partijen zullen voorafgaand aan de juridische levering één maand voor de feitelijke levering een ~~voor~~oplevering laten plaatsvinden.  
De Verkoper zal ervoor zorgdragen dat de eventueel bij ~~voor~~oplevering geconstateerde gebreken die van belang zijn voor het – maximaal – nog één á twee jaar kunnen exploiteren van – de voorzieningen op – de Camping nog worden op de datum van juridische levering zijn verholpen. In dat verband is de Gemeente bevoegd het Verkochte op de Overdrachtsdatum nogmaals te inspecteren. Na juridische levering van het Verkochte vrijwaart de Gemeente de Verkoper van aansprakelijkheid voor gebreken.

### **DEEL III VERKOCHTE ONDERNEMING**

#### **Artikel 11. Nadere beschrijving Verkochte Onderneming**

1. De Verkoper drijft zijn onderneming onder de naam Camping De Marshoeve, ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED].
2. De Verkochte Onderneming zoals beschreven in artikel 2 lid 2 van de Overeenkomst zal overgaan per datum juridische levering zoals bedoeld in artikel 6 van de Overeenkomst (hierna te noemen: de '**Overdrachtsdatum**') en bestaat uit de volgende onderdelen:
  - de materiële vaste activa van de onderneming, zoals gedeeltelijk doch niet uitputtend beschreven en weergegeven op lijsten van de bedrijfsmiddelen, bedrijfsinventaris en voorraden (**bijlage 7**) en bijgevoegde foto's (**bijlage 8**);
  - de goodwill (bedrijfsnaam, telefoonnummer [REDACTED], website [www.marshoeve.nl](http://www.marshoeve.nl)) en e-mailadres [REDACTED].nl;
  - de bankrekeningen, briefpapier en administratie;  
~~De Het saldo van de~~ lopende ING bankrekening van de onderneming/Verkoper met nummer [REDACTED] ~~zals deze is op deze~~ vanaf Overdrachtsdatum inzichtelijk worden voor de Gemeente en na exploitatieverrekening zoals bedoeld in artikel 15, doch uiterlijk 1 augustus 2023, worden beëindigd en vervangen door een nader te noemen gemeentelijke rekening;  
~~De Het saldo van de~~ lopende Rabobank bankrekening van de onderneming/Verkoper met nummer [REDACTED] ~~zal vanaf zals deze is op de~~ Overdrachtsdatum inzichtelijk worden voor de Gemeente en na exploitatieverrekening zoals bedoeld in artikel 15, doch uiterlijk 1 augustus 2023, worden beëindigd en vervangen door een nader te noemen gemeentelijke rekening;
  - diverse verplichtingen en overeenkomsten van Verkoper, zoals opgenomen in het bidbook van [REDACTED] (**bijlage 9**).
3. Partijen hebben de bancaire instellingen van Verkoper ingelicht over de voorgenomen verkoop. De bancaire instellingen zijn akkoord met deze transactie.
4. De overdracht geschiedt going concern en "as is". Het Verkochte zal ten tijde van de Overdrachtsdatum voorzien zijn van alle roerende zaken die voor een normale



Deze overeenkomst is een onverbindend concept en uitsluitend bestemd voor besprekdoeleinden. Zolang het college van burgemeester en wethouders niet heeft ingestemd met de overeenkomst, kunnen partijen hieraan geen rechten en plichten ontleen.

bedrijfsuitoefening noodzakelijk zijn en die in het kader van deze Overeenkomst aan de Gemeente zijn gepresenteerd, met uitzondering van de gehuurde zaken zoals bedoeld in artikel 13 lid 2 (**bijlage 10**).

5. Door Verkoper zijn op verzoek van de Gemeente lijsten van de bedrijfsmiddelen, bedrijfsinventaris en voorraden (**bijlage 7**) aangeleverd en er zijn foto's gemaakt (**bijlage 8**). Partijen onderkennen dat deze lijsten en foto's niet uitputtend zijn, maar de Gemeente een voldoende beeld van de Verkochte Onderneming geven.
6. In verband met de overdracht going concern worden alle lopende (arbeids-)overeenkomsten, abonnementen, lidmaatschappen, servicecontracten en dergelijke overgenomen door de Gemeente. De lijst met lopende contractuele verplichtingen wordt als **bijlage 9** aan deze Overeenkomst gehecht.
7. De bestaande verzekeringen worden door de Verkoper stopgezet per Overdrachtsdatum.
8. De Gemeente neemt geen schulden van Verkoper over.
9. Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente één personeelslid van Verkoper zal overnemen, dit onder dezelfde voorwaarden als dat het personeelslid bij de Verkoper in dienstbetrekking is geweest, een en ander overeenkomstig het Informatiememorandum en het bidboek van [REDACTED] (bijlage 1). De Gemeente heeft de salarisstrook van januari 2023 en van februari 2023 van het personeelslid overhandigd gekregen. Verkoper heeft alle zaken tot de Overdrachtsdatum met het personeelslid afgewikkeld en voldaan (zoals pensioen, vakantiedagen, vakantiegeld). Verkoper garandeert dat er geen achterstallige verplichtingen bestaan uit hoofde van loonbelasting, verzekeringen en pensioenpremies.

#### **Artikel 12. Overdracht bedrijfsnaam, telefoonnummer(s), bankrekeningen en contracten**

1. Verkoper stemt ermee in dat de Gemeente de naam van het over te dragen bedrijf mag handhaven en derhalve het bedrijf mag uitoefenen onder de naam Camping De Marshoeve. De Koper is gerechtigd om deze naam te gebruiken in de ruimste zin des woords.
2. Verkoper en Koper verklaren dat de Koper de website, diverse domeinnamen en de bijbehorende e-mailadressen overneemt en de naam van de website mag handhaven.
3. Ten aanzien van de website, internetaansluitingen en telefoonnummer zullen Partijen gezamenlijk met de providers de overzetting bewerkstelligen. De Verkoper staat er niet voor in dat deze providers aan deze overdracht meewerken. De kosten die gepaard gaan met de overdracht van de telefoonnummer, website en e-mailadressen komen voor rekening van de Koper.

#### **Artikel 13. Overdracht roerende zaken en inventaris m.u.v. te huren machines en dubbel chalet**

1. Levering van de tot de Verkochte Onderneming behorende roerende zaken (diverse bedrijfsmiddelen en bedrijfsinventaris) en voorraad, zal geschieden door middel van bezitsverschaffing op de Overdrachtsdatum.
2. Partijen zijn overeengekomen dat de Verkoper het machinepark, zoals opgenomen zijn in de bijgevoegde lijst (**bijlage 10**), aan de Gemeente zal verhuren tegen een huurprijs van [REDACTED], - [REDACTED] per maand exclusief BTW, een en ander voor de periode en onder de voorwaarden zoals uitgewerkt in artikel 14.
3. Partijen zijn voorts overeengekomen dat Verkoper de bij hem in eigendom zijnde roerende zaak te weten een dubbel chalet met nummer [REDACTED] aan de Gemeente zal verhuren tegen een kale huurprijs van [REDACTED] (zegge [REDACTED]) per maand, waarover geen BTW verschuldigd is, een en ander voor de periode en onder de voorwaarden zoals uitgewerkt in artikel 14.

#### **Artikel 14 Huur machines en dubbel chalet**

1. Partijen komen overeen dat het machinepark, als bedoeld in **bijlage 10**, en het dubbele chalet, gelegen op het terrein aan de [REDACTED] als weergegeven op de foto's in **bijlage 11**, in

Deze overeenkomst is een onverbindend concept en uitsluitend bestemd voor besprekdoeleinden. Zolang het college van burgemeester en wethouders niet heeft ingestemd met de overeenkomst, kunnen partijen hieraan geen rechten en plichten ontleen.

- eigendom blijft bij Verkoper c.q. [REDACTED] en door Verkoper c.q. [REDACTED] tijdelijk wordt verhuurd aan de Gemeente.
2. De huur van het machinepark zal ingaan op de Overdrachtsdatum en geschiedt voor de periode zolang het gebruik van het machinepark voor de exploitatie van de camping nodig is. De huurtermijn eindigt op uiterlijk 1 oktober 2025 van rechtswege.
  3. De Gemeente is bevoegd de huur van het machinepark (**bijlage 10**) eerder dan 1 oktober 2025 te beëindigen door middel van tussentijdse opzegging, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van 1 maand. Voortijdige opzegging door de gemeente dient schriftelijk plaats te vinden middels een aangetekende brief.
  4. [REDACTED]
  5. Het is [REDACTED] toegestaan de aan de Gemeente verhuurde machines ook zelf te gebruiken, doch zolang deze machines op het door of vanwege de Gemeente gewenste moment van gebruik niet nodig en niet in gebruik zijn. Het is niet de bedoeling dat [REDACTED] deze machines ook aan derden in gebruik geeft of bedrijfsmatig gebruikt of laat gebruiken.
  6. De huur van het dubbel chalet zal ingaan op 1 oktober 2023 of zoveel eerder als Partijen nader overeenkomen en eindigt op uiterlijk 1 oktober 2025 van rechtswege, of zoveel eerder door tussentijdse opzegging als bedoeld in lid 8.
  7. Verkoper c.q. [REDACTED] is vanaf Overdrachtsdatum jaarplaatsgeld verschuldigd voor de jaarplaats, waarop het dubbel chalet is geplaatst. De Gemeente zal Verkoper c.q. [REDACTED] daartoe een factuur sturen volgens geldend tarief van de Camping, welke factuur zal worden meegenomen op de nota van afrekening van de Notaris op de Overdrachtsdatum.
  8. Verkoper c.q. [REDACTED] is genoegzaam bekend met het feit dat bedoeld chalet ten titel van beheerdersfunctie zal worden gehuurd. Het is [REDACTED] niet toegestaan het chalet tussen de Overdrachtsdatum en ingangsdatum huur in te zetten voor gebruik en/of bewoning en/of toeristisch nachtverblijf ten behoeve van derden.
  9. Partijen komen overeen dat het chalet voor de duur van de huurperiode wordt gebruikt door de Gemeente als bedrijfshuisvesting voor de – door of namens de Gemeente ingehuurde - beheerders van de Camping. Indien dat gebruik voor de exploitatie van de Camping niet meer noodzakelijk is, kan de Gemeente de huur tussentijds beëindigen door schriftelijke opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden.
  10. [REDACTED]

#### **Artikel 15. Exploitatieverrekening**

1. Naast de in deze Overeenkomst genoemde verrekening van baten en lasten komen de Koper en Verkoper het volgende overeen:
  - per Overdrachtsdatum vindt de verrekening plaats van de exploitatie betrekking hebbende op de exploitatieperiode van na de datum van juridische levering (artikel 6).
  - Alle omzet en kosten betrekking hebbende op de periode van na de datum van juridische levering zijn voor rekening en risico van Koper.
  - Alle omzet en kosten betrekking hebbende op de periode van voor de datum van juridische levering zijn voor rekening en risico van de Verkoper

Deze overeenkomst is een onverbindend concept en uitsluitend bestemd voor bespreekdoeleinden. Zolang het college van burgemeester en wethouders niet heeft ingestemd met de overeenkomst, kunnen partijen hieraan geen rechten en plichten ontleen.

2. Uiterlijk 6 maanden na Overdrachtsdatum zullen de nauwkeurige verrekeningen geschieden. Daarna kan er geen verrekening meer plaatsvinden en vrijwaart [REDACTED] de Gemeente voor aanspraken van derden per Overdrachtsdatum.
3. Vaststelling van de te verrekenen bedragen zal geschieden in overleg tussen Koper en Verkoper, eventueel in samenwerking met ieders accountant. Bij onenigheid over de hoogte van de hiervoor bedoelde bedragen zal door de in artikel 6 genoemde Notaris een registeraccountant worden aangewezen, wiens uitspraak over de bedragen voor beide partijen bindend zal zijn, hetgeen partijen hierbij accepteren, en wiens kosten door Koper en Verkoper ieder voor de helft zullen worden gedragen.
4. De aanwezige voorraad zal per Overdrachtsdatum aan Koper worden overgedragen, waarbij geldt dat de inhoud van de twee tanks met propaangas tegen inkoopprijs zal worden verrekend per de Overdrachtsdatum.
5. Uitstaande waarborgsommen zullen door de Verkoper aan de Koper worden overgedragen dan wel worden verrekend ten bate van de Koper.
6. Verkoper zal voor Overdrachtsdatum een eindafrekening opmaken aangaande de in dit artikel gemelde verrekeningen.

#### **Artikel 16. Klantenbestand**

In het verkochte klanten- en relatiebestand zijn persoonsgegevens opgenomen waarop mogelijk de Wet bescherming persoonsgegevens van toepassing is. De verwerking van persoonsgegevens (zoals omschreven in die Wet) is gebonden aan bij en krachtens die Wet gegeven voorschriften. Verkoper heeft voor zover zij weet met betrekking tot die bestanden steeds voldaan aan al die voorschriften.

#### **Artikel 17. Werkzaamheden Verkoper na Overdrachtsdatum**

1. Verkoper zal vanaf datum ondertekening Overeenkomst alle medewerking verlenen aan de verkoop en overdracht van de Verkochte Onderneming en alle hiertoe nog te verrichten handelingen binnen twee maanden na de Overdrachtsdatum uitvoeren.
2. Namens de Gemeente zal het dagelijks beheer van de Verkochte Onderneming per Overdrachtsdatum worden uitgevoerd door Accres. Ter ondersteuning van Accres bij de uitvoering van de beheerwerkzaamheden van de Camping zal [REDACTED] vanaf Overdrachtsdatum tot 1 oktober 2023 gemiddeld 36 uur per week werkzaam zijn op de Camping tegen een vergoeding van [REDACTED] exclusief BTW per uur op ZZP basis (opdracht). Accres zal met [REDACTED] de afspraken en nadere voorwaarden met betrekking tot haar werkzaamheden op ZZP basis bij de Verkochte Onderneming nader vastleggen.

### **DEEL IV OVERIGE BEPALINGEN**

#### **Artikel 18. Informatieplicht Verkoper / onderzoeksplicht Gemeente**

Verkoper staat er voor in aan de Gemeente met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de Gemeente als koper behoort te worden gebracht. De Gemeente 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. Aangenomen mag worden dat de Gemeente informatie raadpleegt welke beschikbaar is in de openbare registers, zijnde de akten van voorgaande verkrijging van het Verkochte.

Deze overeenkomst is een onverbindend concept en uitsluitend bestemd voor besprekdoeleinden. Zolang het college van burgemeester en wethouders niet heeft ingestemd met de overeenkomst, kunnen partijen hieraan geen rechten en plichten ontleen.

#### **Artikel 19. Risico-overgang, beschadiging**

1. Het risico van het Verkochte is voor rekening van de Gemeente vanaf het moment van ondertekening van de akte van levering, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de Gemeente.
2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, de Gemeente hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat en dit niet aan Verkoper kan worden toegerekend, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen dertig dagen na het onheil, maar in elk geval voor de overeengekomen leveringsdatum:
  - a) de Gemeente uitvoering van deze Overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de koopsom - aan de Gemeente op de overeengekomen leveringsdatum het Verkochte overdraagt in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle (vorderings)rechten die Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde - jegens derden toekomen; dan wel
  - b) Verkoper verklaart de schade binnen dertig dagen na het onheil voor haar rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen leveringsdatum wordt opgeschort naar de dag volgend op die waarop die dertig dagen zijn verstreken. Vindt herstel van het Verkochte niet tijdig plaats naar de eis van goed en deugdelijk werk, dan zal de Overeenkomst alsnog van rechtswege zijn ontbonden.  
Indien evenwel de Gemeente binnen veertien dagen na het verstrijken van de genoemde dertig dagen termijn verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder a toegekende recht, zal geen ontbinding plaatsvinden en zal geen recht op schadevergoeding bestaan. In dit laatste geval vindt de overdracht plaats op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna.
4. Verkoper zal het Verkochte verzekerd houden tegen brand en andere schade tot en met de Overdrachtsdatum.

#### **Artikel 20. Energielabels**

1. Verkoper zal op de Overdrachtsdatum heeft ten aanzien van het Verkochte aan de Gemeente een energielabels dan wel gelijkwaardige documenten als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen overhandigend (bijlage 11).
2. Verkoper is ten aanzien van deze energielabels niet aansprakelijk en heeft ook geen taak voor eventuele wijzigingen na datum ondertekening van deze Overeenkomst.

#### **Artikel 21. Overdracht aanspraken**

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwers(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op de Gemeente per Overdrachtsdatum op de voet van artikel 6:251 BW en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de Gemeente, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen.

Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens (zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke) ter zake aan de Gemeente te verstrekken – zo veel als mogelijk voorafgaand aan de juridische levering - en machtigt de Gemeente hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de Gemeente te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Deze overeenkomst is een onverbindend concept en uitsluitend bestemd voor besprekdoeleinden. Zolang het college van burgemeester en wethouders niet heeft ingestemd met de overeenkomst, kunnen partijen hieraan geen rechten en plichten ontleen.

#### **Artikel 22. Ingebrekestelling en verzuim**

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na schriftelijk 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 tien werkdagen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden. De wederpartij heeft de keuze tussen vordering tot onverkorte nakoming en – indien proportioneel- het invoeren van de ontbinding van deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst.
3. Het in dit artikel bepaalde laat alle rechten van de niet-nalatige partij jegens de tekortschietende partij uit hoofde van de Overeenkomst overigens onverlet.

#### **Artikel 23. Opschortende voorwaarde Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Gemeenteraad uiterlijk op 15 mei 2023 om 12 uur tot het verstrekken van krediet ten behoeve van de aankoop van het Verkochte heeft besloten. De Gemeente zal de Verkoper direct van dit besluit schriftelijk op de hoogte brengen.
2. Ook al geldt voormelde opschortende voorwaarde, de Verkoper zal gedurende de periode dat deze Overeenkomst nog geen werking heeft, niet handelen op een wijze die in strijd met deze Overeenkomst zou zijn indien wel alle bepalingen reeds werking zouden hebben.

#### **Artikel 24. Toestemming**

Voor het geval het woonhuis aan de Reuweg 51 te Loenen aan de Gemeente te koop wordt aangeboden zoals bedoeld in artikel 4, verklaart

- a) toestemming te verlenen om tot verkoop en levering van het woonhuis aan de Reuweg 51 te Loenen over te gaan krachtens artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek;
- b) dat het woonhuis aan de Reuweg 51 te Loenen onder bestuur van staat;
- c) dat het woonhuis aan de Reuweg 51 te Loenen niet dienstbaar is aan een door haar uitgeoefend beroep of bedrijf.

#### **Artikel 25. Diversen**

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. De overwegingen maken onderdeel uit van de Overeenkomst. Alle kennisgevingen, ingebrekestelling, ontbindingsverklaring en verzoeken die op grond van deze Overeenkomst plaatsvinden of moeten worden ingesteld, zullen moeten geschieden per aangetekende brief of deurwaardersexploot.
5. Alle geschillen die in verband met deze Overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de rechter binnen wiens rechtsgebied het Verkochte is gelegen.
6. Ter zake de uitvoering van deze Overeenkomst kiest de Gemeente woonplaats aan het Marktplein 1 (Postbus 9033, 7300 ES Apeldoorn) en Verkoper op zijn adres zoals in deze Overeenkomst vermeld.
7. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.

#### **Artikel 26. Bijlagen**

De volgende documenten maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst:

1. informatiememorandum en bidbook ;
2. Situatietekening met kenmerk G23053-A d.d. 6 maart 2023;
3. Kvk-uittreksel Vof De Marshoeve;

Zaaknummer: 4411009

Deze overeenkomst is een onverbindend concept en uitsluitend bestemd voor bespreekdoeleinden. Zolang het college van burgemeester en wethouders niet heeft ingestemd met de overeenkomst, kunnen partijen hieraan geen rechten en plichten ontleen.

4. Situatietekening met kenmerk G23054-A d.d. 6 maart 2023;
5. De aankomstitels van het Verkochte;
  - Hypotheken 4 deel 64874 nummer 127;
  - Hypotheken 4 deel 10330 nummer 34 reeks Arnhem;
  - Hypotheken 4 deel 50468 nummer 129;
  - Hypotheken 4 deel 64438 nummer 127.
6. Tekening strook zakelijk recht van opstal ten behoeve van Liander N.V.;
7. Lijst van de bedrijfsmiddelen, bedrijfsinventaris en voorraden;
8. Foto's activa;
9. Overzicht van lopende contracten en abonnementen;
10. Lijst machinepark;
- ~~11. Energielabel;~~
- 12.11. Foto's dubbel chalet.

Het in bijlage 1 bedoelde bidboek is uitgewisseld tussen Partijen en door Partijen geaccordeerd maar vanwege de digitale omvang niet aangehecht.

Aldus overeengekomen, digitaal opgemaakt en ondertekend.

De Verkoper,

de Gemeente,  
Afdelingshoofd Vastgoed en Grond,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

V.o.f. de Marshoeve,

\_\_\_\_\_

Vennoot

\_\_\_\_\_

Vennoot