

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
18-12-2023 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 87795 nummer 91.

De bewaarder.

AR 2022.1166

RUILING

Heden, vijftien december tweeduizend drieëntwintig verschenen voor mij,
mr. Paul Izaäk Elzo Platier, notaris te Goes:

1. mevrouw Johanna Boudewina Jolien Niewenhuijse-Hoekman, kantooradres: 4461 HN Goes, Frans den Hollanderlaan 10, geboren te Goes op achtentwintig augustus negentienhonderd achtennegentig, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Marinus Jan Otte, wonende te 4455 AP Nieuwdorp, gemeente Borsele, Havenweg 22, geboren te 's-Heer Arendskerke op dertien januari negentienhonderd zevenenzestig, gehuwd, bij het verlenen van de volmacht handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: M. Otte Holding B.V., statutair gevestigd te Nieuwdorp, kantoorhoudende te 4455 AP Nieuwdorp, gemeente Borsele, Havenweg 24, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 22055172, weke besloten vennootschap te dezen handelende in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Otte Holding B.V.**, gevestigd te Nieuwdorp, adres: Havenweg 20, 4455 AP Nieuwdorp, gemeente Borsele, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 22038107, genoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Otte Holding B.V., hierna genoemd: partij 1;
2. de heer Arjen Willem Griep, kantooradres: 4461 HN Goes, Frans den Hollanderlaan 10, geboren te Goes op tweeëntwintig mei negentienhonderd zesenzestig, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van
 - a. de heer Dingenus den Haan, wonende te 4455 BB Nieuwdorp, gemeente Borsele, Prins Bernhardstraat 8, geboren op één april negentienhonderd achtenvijftig, gehuwd;
 - b. de heer Joos Johannis van Gurp, wonende te 4455 AH Nieuwdorp, gemeente Borsele, Coudorp 13, geboren op acht juli negentienhonderd vijfenzestig, gehuwd,bij het verlenen van hun volmacht handelende in hun hoedanigheid van respectievelijk voorzitter en scriba van het kerkgenootschap: **Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp**, gevestigd en kantoorhoudende te 4455 AP Nieuwdorp, gemeente Borsele, Havenweg 26, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 77684435 en als zodanig de Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende; de Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp, hierna te noemen: partij 2;

OVEREENKOMST/OMSCHRIJVING REGISTERGOED

Partijen verklaren dat zij met elkaar overeenkomst van ruiling zijn aangegaan, met betrekking tot de na te melden registergoederen:

1. het aan partij 1 in eigendom toebehorende registergoed, te weten:
de opstal (door verkoper gebruikt als bedrijfspand), met verder aan- en toebehoren, onder- en omliggende grond (kadastraal omschreven als bedrijvigheid), staande en gelegen aan de Havenweg 24 te 4455 AP

Nieuwdorp, gemeente Borsele, kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie AN nummer 637, groot (ongeveer) zestien are twee centiare (16 a 02 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend,

hierna ook te noemen: het registergoed 1;

2. het aan partij 2 in eigendom toebehorende registergoed, te weten: **het perceel onbebouwde grond, gelegen aan de Havenweg te Nieuwdorp, gemeente Borsele, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie AN nummer 640, groot (ongeveer) negen are (9 a), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend,**

hierna ook te noemen: het registergoed 2;

Registergoed 1 en registergoed 2 hierna -waar van toepassing- tezamen ook te noemen: het geruilde of het registergoed.

Van de ruilovereenkomst blijkt uit een overeenkomst door partijen gedateerd op negenentwintig juni tweeduizend drieëntwintig.

Een kopie van de ruilovereenkomst, hierna verder te noemen: de overeenkomst, wordt aan deze akte gehecht.

Ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de registergoederen heeft de betreffende partij verklaard dat het hem/haar niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of daarin wordt belemmerd.

LEVERING

Ter uitvoering van gemelde overeenkomst van ruiling, verklaarde partij 1 te leveren aan partij 2, die verklaarde in eigendom te aanvaarden:

het hiervoor onder 1 breder omschreven registergoed 1,

en verklaarde partij 2 te leveren aan partij 1, die verklaarde in eigendom te aanvaarden:

het hiervoor onder 2 breder omschreven registergoed 2.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het onder 1 vermelde registergoed 1 is door partij 1 in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee juni tweeduizend vier, in register Hypotheken 4, in deel 7124, nummer 92, van een afschrift van een akte van levering ten titel van inbreng, houdende kwijting voor de stortingsplicht, op achtentwintig mei tweeduizend vier verleden voor mr. J.L.J. Ammerlaan, notaris te Goes.

Het onder 2 vermelde registergoed 2 is door partij 2 (bij het kadaster bekend als De Gereformeerde Gemeente te Nieuwdorp) in eigendom verkregen door de overschrijving ten voormalige hypotheekkantore te Goes op zevenentwintig december negentienhonderd twintig, in register Hypotheken 4, deel 858, nummer 97, van een afschrift van een akte van transport in de maand december negentienhonderd twintig verleden voor J. Pilaar, destijds notaris te Goes.

KOOPPRIJS/WAARDE AFGESTANE PERCELEN/TOEGIFT

De koopprijs of waarde van de te ruilen registergoederen wordt gesteld op:

- voor wat betreft registergoed 1: zevenhonderd zeventigduizend euro (€ 770.000,00);
- voor wat betreft registergoed 2: honderd zeventigduizend euro

(€ 170.000,00) exclusief omzetbelasting.

De ruilovereenkomst is, gelet op voormelde waarden van het registergoed, aangegaan onder de verplichting voor partij 2 een toegift van zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) te betalen aan partij 1.

Voormelde toegift is door partij 2 voldaan partij 1.

Partij 1 verleent aan partij 2 kwijting voor de betaling van de toegift.

BEDINGEN

De bepalingen van de overeenkomst blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

Voormelde overeenkomst van ruiling is, voor zover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

1. Alle kosten van de ruiling en het kadastrale recht, zijn voor rekening van partijen 1 en 2, ieder voor de helft.
2. Wegens de levering van registergoed 2 aan partij 1 (Otte Holding B.V.) is wel omzetbelasting verschuldigd.
Partij 2 levert een perceel onbebouwde grond, bestemd om te worden bebouwd.
De waarde van registergoed 2 bedraagt zoals eerder gemeld honderd zeventigduizend euro (€ 170.000,00), derhalve bedraagt de verschuldigde omzetbelasting vijfendertigduizend zeshonderd euro (€ 35.700,00).
De verschuldigde omzetbelasting is door partij 1 voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.
3. Wegens de levering van registergoed 1 aan partij 2 (Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp) is overdrachtsbelasting verschuldigd.
Aan partij 2 wordt een (bestaande) opstal met onder- en omliggende grond geleverd.
In verband met de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt de waarde van registergoed 1 zoals eerder gemeld gesteld op zeshonderd zeventigduizend euro (€ 770.000,00), derhalve bedraagt de verschuldigde overdrachtsbelasting tachtigduizend tachtig euro (€ 80.080,00).
3. Partij 1 doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien het verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1. a. juncto artikel 11 lid 6 van de "Wet op de omzetbelasting 1968".

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

Artikel 2

1. Partijen zijn verplicht elkander een recht van eigendom te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met gemeentelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb);

- e. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens eventuele erfdienstbaarheden;
- f. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
- 2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het geruilde en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.
- 3. Het geruilde wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de overeenkomst bevond.
Het voortgezet gebruik van de respectievelijke verkrijger als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de overeenkomst van ruiling tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het geruilde.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3

De feitelijke aflevering van de geruilde registergoederen vindt plaats als volgt:

- het registergoed 1 is thans nog gedeeltelijk verhuurd aan derden op grond van de bestaande huurovereenkomst en zal onder gestanddoening van deze huurovereenkomst aan partij 2 worden overgedragen. Partij 1 verklaart dat de huurovereenkomst is opgezegd en (uiterlijk) elf januari tweeduizend vierentwintig zal zijn geëindigd. Een kopie van de betreffende huurovereenkomst, de opzegging en de reactie van de huurder(s) zijn als bijlagen aan de ruilovereenkomst gehecht. Partij B verklaart volledig op de hoogte te zijn van deze huurovereenkomst. Na elf januari tweeduizend vierentwintig dient het betreffende gedeelte van registergoed 1 vrij van huur en gebruik en ontruimd aan partij 2 te worden opgeleverd.
Het resterende gedeelte van registergoed 1 wordt in gebruik bij partij 1 aan partij 2 overgedragen. Dit resterende gedeelte van registergoed 1 dient uiterlijk op éénendertig december tweeduizend vierentwintig leeg en ontruimd door partij 1 aan partij 2 te worden geleverd, vrij van huur en gebruik.
Het registergoed 2 zal bij het ondertekenen van de leveringsakte geheel leeg en ontruimd zijn, vrij van huur en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.

De (zakelijke) lasten van het registergoed zijn voor rekening van de verkrijger vanaf één januari tweeduizend vierentwintig

Vanaf vandaag is het registergoed voor risico van de verkrijger.

TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN, AANSPRAKEN

Artikel 4

Partijen kunnen geen ander eigendomsbewijs verlangen dan een afschrift van deze akte.

Alle (eventuele) aanspraken die de betreffende overdragende eigenaar ten aanzien van het geruilde kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op de betreffende verkrijger.

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is de betreffende overdragende eigenaar verplicht op eerste verzoek van de betreffende verkrijger

aan een overdracht mee te werken.

De betreffende overdragende eigenaar is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het geruilde mochten bestaan aan de betreffende verkrijger te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de betreffende verkrijger te doen stellen.

GARANTIES/VERKLARINGEN VAN PARTIJEN

Artikel 5

Partijen garanderen dan wel verklaren het navolgende:

- a. partijen zijn bevoegd tot ruil en levering van het geruilde;
- b. voor zover aan partijen bekend zijn er geen feiten die erop wijzen dat het geruilde enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door de wederpartij of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
- c. het geruilde wordt overgedragen op de wijze zoals hiervoor in artikel 3 is bepaald;
- d. het geruilde is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- e. voor partijen bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- f. aan partijen is niet bekend dat het geruilde is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met de artikelen 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met de artikel 3, 4 of 5, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- g. aan partijen is niet bekend dat ten aanzien van het geruilde beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.

VERONTREINIGING/ONDERGRONDSE TANKS

Artikel 6

1. Voor zover aan de respectieve overdragende eigenaar bekend, zijn er geen feiten die erop wijzen dat het geruilde enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door de verkrijgende partij of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het bij deze geruilde, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan de betreffende overdragende eigenaar bekend, zijn in het geruilde geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

OVERMAAT / ONDERMAAT

Artikel 7

Aan het registergoed is voor het passeren van de akte van ruiling en levering door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend. Te zijner tijd zal op verzoek van het Kadaster in het bijzijn van partijen de verificatiemeting plaatsvinden. Bij de verificatiemeting zal de uiteindelijke definitieve grens en oppervlakte van het registergoed worden vastgesteld. Partijen zijn overeengekomen dat eventuele over-/ondermaat niet zal worden verrekend.

OMSCHRIJVING BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Artikel 8

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen staan in de akte van levering de dato achtentwintig mei tweeduizend vier (deel 7124, nummer 92) waarbij partij 1 het registergoed 1 (met meer) heeft verkregen een aantal erfdienstbaarheden vermeld. Deze erfdienstbaarheden hebben geen betrekking op het registergoed 1, maar op andere in die akte vermelde kadastrale percelen.

In de akte waarbij partij 2 registergoed 2 heeft verkregen wordt geen melding gemaakt van erfdienstbaarheden of bijzondere bepalingen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Alle eventueel met betrekking tot deze ruilovereenkomst en de levering van de percelen overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn op dit moment uitgewerkt dan wel tenietgegaan, dan wel is verklaard daar geen beroep meer op te zullen doen. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor partij 1 als voor partij 2 met betrekking tot ieders verkrijging.

VOLMACHTEN

Van voormelde volmachten blijkt uit drie onderhandse akten, die aan deze akte zullen worden gehecht.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

1. Partijen geven onherroepelijke volmacht aan de medewerkers van De Zeeuwse Alliantie Notarissen te Goes en Middelburg, zo tezamen als ieder hunner afzonderlijk, met het recht van substitutie om:
 - a. desgewenst te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en compareren bij een eventuele akte tot aanvulling van de onderhavige leveringsakte en de daarbij behorende hypotheekakte met betrekking tot voormeld registergoed, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutief nummer in de oorspronkelijke akte of het herstellen van kennelijke schrijf- of typefouten, vergissingen, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden;
 - b. zonodig voor en namens hen of één hunner een aanbod tot afstanddoening van op voormeld registergoed rustende hypotheken te aanvaarden en verder al datgene meer te doen, wat ten deze nodig mocht zijn.
2. Deze volmachten vormen een onverbrekkelijk bestanddeel van deze overeenkomst en strekken uitsluitend in het belang van koper en verkoper. Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden of de onder curatelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigde, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

AAN TE HECHTEN BIJLAGEN

- de ruilovereenkomst;
- volmacht van partij 1

- twee volmachten van partij 2.

SLOT

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

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is door mij aan hen opgegeven en toegelicht, waarbij ik tevens heb gewezen op de gevolgen die voor hen uit de inhoud van deze akte voortvloeien.

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte 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 veertien uur en vijfenveertig minuten.

(Volgt handtekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) P.I.E. Platier

Ondergetekende, mr. Paul Izaäk Elzo Platier, notaris te Goes, verklaart dat op het registergoed waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) P.I.E. Platier

Ondergetekende, mr. Paul Izaäk Elzo Platier, notaris te Goes, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.