

KOOPOVEREENKOMST VOOR COMMERCIEEL VASTGOED

Model koopovereenkomst voor commercieel vastgoed (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars & Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

De ondergetekende(n):

A. Verkoper(s)

I.

De Publiekrechtelijke Rechtspersoon **GEMEENTE BORSELE**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 20164138, kantoorhoudend aan de Stenevate 10, 4451 KB Heinkenszand (correspondentieadres: Postbus 1, 4450 AA Heinkenszand) hierna te noemen “**verkoper I**”, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer **G.M. DIJKSTERHUIS**, burgemeester, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van [DATUM] als zodanig de gemeente Borsele overeenkomstig het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigende;

II.

Het kerkgenootschap **GEREFORMEERDE GEMEENTE NIEUWDORP**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 77684435, kantoorhoudend aan de Havenweg 26, 4455 AP Nieuwdorp (correspondentieadres: Coudorp 13, 4455 AH Nieuwdorp), hierna te noemen “**verkoper II**” in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar kerkenraad, namens deze:

- a. De heer **D. DEN HAAN**, geboren op 1 april 1958, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van voorzitter van de kerkenraad van de Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp;
- b. De heer **J.J. VAN GURP**, geboren op 8 juli 1965, ten deze handelend in zijn hoedanig van scriba van de Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp;

De comparanten, zoals onder II. sub a. en b. vermeld, handelen ter uitvoering van het besluit d.d. 10 mei 2023 van de kerkenraad van de Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp, waarvoor toestemming is verleend op de gehouden ledenvergadering van 23 maart 2023 door de leden van de Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp.

III.

De besloten vennootschap **OTTE HOLDING B.V.** statutair gevestigd te Nieuwdorp, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 22038107, kantoorhoudend aan de Havenweg 20, 4455 AP Nieuwdorp, hierna te noemen **“verkoper III”** in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de besloten vennootschap **M. OTTE HOLDING B.V.** statutair gevestigd te Nieuwdorp, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 22055172, kantoorhoudend aan de Havenweg 24, 4455 AP Nieuwdorp (correspondentieadres: Havenweg 22, 4455 AP Nieuwdorp), in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, de heer **MARINUS JAN OTTE**, geboren op 13 januari 1967;

Verkoper I, verkoper II en verkoper III worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als **“verkoper”**.

B. Koper(s)

[GEGEVENS KOPER]

.....

.....

.....

hierna (samen) te noemen **“koper”**.

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als **“partijen”**.

IN OVERWEGING NEMENDE DAT

1. Verkoper I eigenaar is van de percelen plaatselijk bekend als Havenweg 30a, Hertenweg 2, 4 en ongenummerd, Nieuwdorp, kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie AN, nummers 30 en 411 en Verkoper I als uitvloeisel van het Masterplan Nieuwdorp voornemens is voornoemde percelen te herontwikkelen, hierna ook te noemen “de herontwikkelingslocatie”;
2. Verkoper II en III, ieder voor zich, eigenaar zijn van (rest)percelen die direct grenzen aan de herontwikkelingslocatie, namelijk:
 - de percelen kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie AN, nummer 639 (ged.), eigendom van Verkoper II;
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie AN, nummers 638 (ged.) en 640, eigendom van Verkoper III;
3. Deze percelen vormen tezamen met de herontwikkelingslocatie “het middengebied”;
4. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele op 27 februari 2024 heeft besloten, mede op verzoek van Verkoper II en Verkoper III, om voor de totale ontwikkeling van het middengebied te gaan samenwerken;
5. Verkoper I, verkoper II en verkoper III, ten behoeve van de planvorming van het middengebied, alle voornoemde percelen die het middengebied vormen, uitgezonderd de op deze percelen aan te leggen ontsluitingsweg en eventuele andere openbare ruimte, wensen te verkopen aan een derde.
De ontsluitingsweg en andere openbare ruimte komt in eigendom van Verkoper I
6. Gezien het feit dat de herontwikkelingslocatie eigendom is van de gemeente en als gevolg van het publiekrecht en het Didam-arrest, Verkoper I, verkoper II en verkoper III, voor de verkoop van het middengebied een openbare verkoopprocedure via TenderNed zijn gestart;

7. Alle voor de verkoop relevante informatie aan geïnteresseerden beschikbaar is gesteld is via TenderNed en deze informatie integraal onderdeel uitmaakt van onderhavige koopovereenkomst;
8. Aan Koper op [DATUM] toegang is verleend tot TenderNed;
9. Koper conform de “Selectieleidraad openbare verkoopprocedure” een bieding heeft uitgebracht, inclusief een visiedocument op de locatie en de panden, aangevuld met de in artikel 2.5 van de “Selectieleidraad openbare verkoopprocedure” beschreven documenten waaruit de financiële en economische geschiktheid van Koper is gebleken. Het biedingsformulier van Koper, het visiedocument op de locatie en de panden en de documenten waaruit de financiële en economische geschiktheid van Koper is gebleken, integraal deel uitmaken van onderhavige koopovereenkomst;
10. Na het doorlopen van de selectie- en gunningsprocedure zoals beschreven in de “Selectieleidraad openbare verkoopprocedure” het middengebiet door Verkoper I, verkoper II en verkoper III is gegund aan Koper;
11. Partijen tevens overeenstemming hebben bereikt over splitsing van de koopsom, op de wijze zoals hierna is weergegeven in artikel 1;
12. Partijen de afspraken omtrent verkoop-, respectievelijk aankoop van het middengebiet wensen vast te leggen in onderhavige koopovereenkomst.

Verkoper en koper komen overeen:
artikel 1 Verkoop en koop.

De onroerende zaak I

Verkoper I verkoopt aan koper, die van **verkoper I** koopt de eigendom van **de percelen grond met (voormalig) schoolgebouw, dorpshuis en brandweerkazerne / opstal en verdere aanhorigheden:**

- plaatselijk bekend (incl. postcode) **Havenweg 30A, 4455 AP Nieuwdorp, Hertenweg 2-4 en Hertenweg ong., 4455 TL Nieuwdorp**
- kadastraal bekend **gemeente Borsele, sectie AN nummers 411 en 30,**
- **totaal groot 0 ha 46 a 55 ca,**

De onroerende zaak II

Verkoper II verkoopt aan koper, die van **verkoper II** koopt de eigendom van een perceel grond/ opstal en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend (incl. postcode) **Havenweg 26, 4455 AP Nieuwdorp,**
- kadastraal bekend **gemeente Borsele, sectie AN nummer 639 (ged.);**
- **groot circa 0 ha 7 a 87 ca, of zo groot als na kadastrale uitmeting zal blijken**

De onroerende zaak III

Verkoper III verkoopt aan koper, die van **verkoper III** koopt de eigendom van de percelen grond/ opstal en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend (~~incl. postcode~~) **gelegen achter Havenweg 24-26, 4455 AP Nieuwdorp**
- kadastraal bekend **gemeente Borsele, sectie AN nummers 638 (ged.) en 640**
- **totaal groot circa 0 ha 16 a 50 ca, of zo groot als na kadastrale uitmeting van het perceel, kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie AN, nummer 638 zal blijken**

De onroerende zaak I, de onroerende zaak II en de onroerende zaak III worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "de onroerende zaak".

De totale koopsom van de onroerende zaak bedraagt [KOOPSOM IN CIJFERS], zegge [KOOPSOM IN LETTERS] en wordt als volgt over de verschillende onderdelen verdeeld:

Koopsom onroerende zaak I

De koopsom van de onroerende zaak I bedraagt [KOOPSOM IN CIJFERS], zegge [KOOPSOM IN LETTERS]

Optie 1

Over de koopsom van de onroerende zaak I is **geen** omzetbelasting verschuldigd, die niet in de koopsom is begrepen. ***Mogelijk kan (ook) de onroerende zaak I als bouwterrein worden geleverd, waardoor over de koopsom onroerende zaak I geen overdrachtsbelasting is verschuldigd, maar wel 21% BTW. Partijen treden hierover vóór het sluiten van onderhavige koopovereenkomst nader met elkaar in overleg. Koper dient dit voor haar eigen rekening en risico met de belastingdienst dit af te stemmen en zal de benodigde fiscaal/juridische tekst aanleveren. Ook is koper in de ruimste zin des woords aansprakelijk voor de sloop na overdracht. De koopsom zal in de btw sfeer worden verhoogd met de sloopkosten.***

Koopsom onroerende zaak II

De koopsom van de onroerende zaak II bedraagt [KOOPSOM IN CIJFERS], zegge [KOOPSOM IN LETTERS]

Over de koopsom van de onroerende zaak II is **wel** omzetbelasting verschuldigd, die niet in de koopsom is begrepen. De omzetbelasting bedraagt [BEDRAG IN CIJFERS], zegge [BEDRAG IN LETTERS].

Koopsom onroerende zaak III

De koopsom van de onroerende zaak III bedraagt [KOOPSOM IN CIJFERS], zegge
[KOOPSOM IN LETTERS]

Over de koopsom van de onroerende zaak III is **wel** omzetbelasting verschuldigd, die niet in de koopsom is begrepen. De omzetbelasting bedraagt [BEDRAG IN CIJFERS], zegge [BEDRAG IN LETTERS].

De koopsom van de onroerende zaak I, de koopsom van de onroerende zaak II en de koopsom van de onroerende zaak III, worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als “de koopsom”.

Verkopers I, II en III leveren de onroerende zaak I, II en III met uitzondering van de oppervlakte die benodigd is voor de invulling van de openbare ruimte.

De oppervlakte die benodigd is voor deze openbare ruimte, bestaande uit een ontsluitingsweg met parkeervoorziening en andere openbare voorzieningen, komt bij de overdracht in mindering op de hierna te vermelden oppervlakten van de betreffende onder 1, 2 en 3 genoemde percelen. Hiermee is in de vraagprijs van de registergoederen/percelen genoemd onder 1, 2 en 3 rekening gehouden, zodat de vraagprijs na aftrek van de oppervlakte niet zal wijzigen.

De bovengenoemde koopsom wordt vermeerderd met de kosten van de riool(huis)aansluiting ten bedrage van € 1.500,- per aansluiting voor een woning. In het geval er sprake is van een appartementencomplex betreft dit de werkelijke kosten voor een riool(huis)aansluiting. De kosten voor de riool(huis)aansluiting van de woningen zullen in rekening gebracht worden bij het passeren van de akte van levering, terwijl de verrekening van de werkelijke kosten voor het aansluiten van een eventueel appartementencomplex, zal plaatsvinden nadat het werk is verricht.

artikel 2 Kosten, overdrachts- en omzetbelasting.

2.1 De kosten die betrekking hebben op de eigendomsoverdracht en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachts- en omzetbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van **koper**. De notaris wordt aangewezen door **koper**.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten **in verband met de legalisatie van een handtekening voor een volmacht** en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

2.2 Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper **wel** uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Het bedrag dat koper aan verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat koper ingevolge dit artikellid aan verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wet op belasting van rechtsverkeer niet van toepassing zou zijn.

Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

artikel 3 Betaling.

3.1 De betaling van de koopsom, **de kosten voor riool(huis)aansluiting van de woningen**, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

3.2 Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op de derdenrekening van de notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.

3.3 Uitbetaling aan verkoper of aan één of meer door verkoper opgegeven derden zal eerst 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 akte van levering niet bekend waren.

3.4 Indien verkoper voorafgaand aan het moment van levering ingevolge artikel 4.1 de economische eigendom aan koper overdraagt, is op dat moment overdrachtsbelasting verschuldigd. Verkoper en koper zijn zich ervan bewust dat in een dergelijk geval overdrachtsbelasting verschuldigd is waarvoor zij hoofdelijk aansprakelijk zijn.

artikel 4 Eigendomsoverdracht.

4.1 De akte van levering zal gepasseerd worden niet eerder dan nadat: **[DATUM NOTARIËLE OVERDRACHT]**

- **Voor het middengebied een procedure voor de wijziging van het omgevingsplan is gevoerd voor het wijzigen van de bestaande bestemmingen naar 'wonen' en het vastgestelde gewijzigde omgevingsplan onherroepelijk is.**

De akte van levering zal gepasseerd worden op:

- **Binnen 6 weken nadat het omgevingsplan, waarbij de bestemming van het gehele middengebied is gewijzigd naar 'wonen', onherroepelijk is; of**
- **Zoveel later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor [NAAM NOTARISKANTOOR], gevestigd te [VESTIGINGSPLAATS NOTARISKANTOOR], hierna verder te noemen notaris.**

4.2 Verkoper staat in voor diens bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

~~**4.3** Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' gelezen worden 'de overdracht van het recht van erfpacht'.~~

artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.

5.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op [DATUM] een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € [BEDRAG IN CIJFERS], zegge [BEDRAG IN LETTERS], zijnde 10% van de koopsom. Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan diens verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

5.2 In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra koper aan diens verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

5.3 Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.

6.1 De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen "bijzondere lasten" zijn.

6.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.

Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende bijzondere publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten: **niet van toepassing.**

~~Koper verklaart deze bijzondere publiekrechtelijke lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.~~

Verkoper II verklaart dat door het meewerken aan het overdragen van het middengebied aan koper, zij hiermee afstand doet van haar recht op eerste koop ten aanzien van het betreffende gedeelte van het kadastrale perceel sectie AN nummer 411, dat onderdeel is van de onroerende zaak 1. Na deze overdracht kan verkoper II dus geen aanspraak meer maken op het gemelde recht op eerste koop ten aanzien van koper en haar eventuele rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.

Koper is ermee bekend dat een gedeelte met een oppervlakte van circa 20 m² van het voorterrein van de voormalige brandweerkazerne, dat gelegen is op het kadastrale perceel sectie AN nummer 411, feitelijk gebruikt wordt als voorerf voor stalling van zijn auto door de eigenaar van Havenweg 30 in Nieuwdorp (bijlage XXX). Verkoper I heeft de eigenaar van Havenweg 30 op de hoogte gesteld van de voorgenomen verkoop aan koper. De eigenaar van Havenweg 30 heeft hiervoor op 4 oktober 2010 een gebruiksovereenkomst met verkoper I gesloten. Koper zal in overleg met de eigenaar van Havenweg 30 deze situatie inpassen in de nieuwbouwplannen van koper.

Verkoper verleent met betrekking tot de onroerende zaak generlei vrijwaring voor zichtbare en aan hem onbekende verborgen gebreken en aan hem onbekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en lasten, met uitzondering van de lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van deze overeenkomst niet waren ingeschreven, een en ander zoals bedoeld in artikel 7:15 lid 2 BW.

6.3 De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een Koper heeft de intentie om de onroerende zaak in de toekomst te gebruiken voor de realisatie van woningbouw, waarbij koper zelf zal zorgdragen voor het eventueel slopen van de opstallen en het bouw- en woonrijp maken van de onroerende zaak, een en ander naar het oordeel van verkoper.

~~Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.~~

~~Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.~~

Koper is zich ervan bewust dat de panden Havenweg 30a en Hertenweg 2-4 constructief vastzitten aan naastgelegen panden en/of schuur op het adres Havenweg 30 en Havenweg 32. Koper treedt hierover in overleg met beide burens en op koper rust een zorgplicht om ervoor te zorgen dat aan de eigendommen van de burens geen schade ontstaat en/of dient eventuele schade als gevolg van een sloop en/of verbouw te herstellen. Alle hiermee gepaard gaande kosten en de kosten van de eventuele te nemen maatregelen vanwege sloop en/of verbouw komen voor rekening van koper.

~~Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'. Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.~~

In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meerdere eigenschappen van de onroerende zaak voor het normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de onroerende zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Koper heeft het gekochte "as is where is" gekocht en hiermee is rekening gehouden met de hoogte van de koopsom. In dat kader verklaart koper alsmede haar rechtsopvolgers, volledig afstand te doen van elk recht op mogelijke ontbinding van de koopovereenkomst (anders dan de ontbindingsgrond die eventueel is vastgelegd in artikel 14), dan wel het vorderen van enige schadevergoeding indien het gekochte mogelijk niet zal voldoen aan het "conformiteitsbeginsel". Dit geldt o.a. ten aanzien van het verkrijgen van eventuele vergunning(en).

6.4.1 In opdracht van Verkoper I is op de locaties Hertenweg 2, 4 en Havenweg 30A in Nieuwdorp een gecombineerd bodemonderzoek uitgevoerd door Wematech bodemadviseurs b.v., projectnummer 50250652-VBB. Blijkens het bodemrapport, d.d. 24 november 2025, is de onroerende zaak geschikt voor het programma 'Wonen'. De conclusie is dat de verkregen resultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader onderzoek en geen belemmering vormen om de voorgenomen woningbouwplannen ter plaatse te realiseren. Hierbij dient koper bij de uitvoering van het werk wel rekening te houden met de volgende resultaten:

- ***Voormalige moestuinen:***

De bovengrond van mengmonster MM3 voldoet aan kwaliteitsklasse matig verontreinigd. Deze grond hoeft niet verwijderd te worden, wordt deze bij de werkzaamheden wel ontgraven dan kan deze niet meer ter plaatse worden toegepast en moet afgevoerd worden naar een erkend verwerker.

- ***Wegtracé Hertenweg:***

Ter plaatse is onder enkel later aangebrachte, niet teerhoudende lagen, over een oppervlakte van circa 570 m² en met een gemiddelde laagdikte van 5,4 cm teerhoudend asfalt aanwezig. Uitgaande van een freesmarge van 3 cm en een soortelijk gewicht van 2500 kg/m³ moet rekening worden gehouden met het vrijkomen van 120 ton aan teerhoudend asfalt.

6.4.2 Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak volgens de nu geldende normen en regelgeving verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

Koper heeft een afschrift ontvangen van:

- **het rapport “Evaluatieverslag “Sanering PAK- en OCB-spot” Hertenweg 6-16 Nieuwdorp” onder projectnummer EVA-50210272 d.d. 31 augustus 2021;**
- **het rapport “Gecombineerd onderzoek “herinrichtingswerkzaamheden” Hertenweg te Nieuwdorp” onder projectnummer 50250652-VBB van Wematech Bodemadviseurs B.V. d.d. 24 november 2025;**
- **het rapport “Verkennd bodemonderzoek Havenweg 24-26 Nieuwdorp” onder projectnummer 22MCG452.10_RAP02 van MCG Zuidwest B.V. d.d. 29 maart 2023.**

Koper vrijwaart Verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de eventuele aanwezigheid en/of verwijdering van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak kan voortvloeien.

6.4.3 Als er graafwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden op de onroerende zaak ten behoeve van de realisatie van het nieuwbouwplan, dan moet dit worden beschouwd als een milieubelastende activiteit (MBA). De kosten die met de afvoer van de grond van de onroerende zaak naar een erkend verwerker gepaard gaan, zijn voor rekening van koper.

Er geldt een meldingsplicht en/of informatieplicht. Bij eventuele afvoer en hergebruik van de grond gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring) en de Nota bodembeheer van de gemeente Borsele.

6.4.4 Voor zover aan verkoper bekend is in **een gedeelte van** de onroerende zaak, **zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie AN, nummer 411, mogelijk een** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig. **Bij het door Wematech Bodemadviseurs B.V. in 2025 uitgevoerde onderzoek is met een prikstok gezocht naar deze ondergrondse tank, maar deze is niet aangetroffen.**

~~Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen, verklaart verkoper met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende:~~

De gemeente Borsele is niet bekend met enige verontreiniging op de onroerende zaak vanwege de mogelijke aanwezigheid van een tank. Uit de bodemonderzoeken die reeds zijn uitgevoerd, is geen verontreiniging gebleken. De gemeente Borsele zal eventueel na de sloop van Hertenweg 2 en 4 voor haar rekening daar ter plaatse (nogmaals) een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren op de onroerende zaak. Dit om definitief vast te kunnen stellen dat er geen sprake is van verontreiniging en om een eventuele tank te lokaliseren. Mocht hieruit toch een verontreiniging blijken, dan zal de gemeente Borsele zo spoedig mogelijk/voortvarend maatregelen treffen voor het saneren van de onroerende zaak.

De kosten van het verwijderen van een eventuele tank komen voor rekening van koper. Immers, de onroerende zaak I is getaxeerd naar huidige staat. De kosten van het eventueel saneren van de onroerende zaak, vanwege een verontreiniging veroorzaakt door een tank, komen voor rekening van verkoper I.

6.4.5 De ontwikkellocatie ligt in een aandachtsgebied voor niet gesprongen explosieven. Onderzoek in het kader van 'bouw'-activiteiten is vereist vanwege de grotere trefkans van munitie en/of explosieven.

Blijkens het rapport d.d. 25 maart 2026 (bijlage 2) heeft BeoBom in opdracht van de gemeente Borsele een onderzoek uitgevoerd. De conclusie op basis van het rapport d.d. 25 maart 2026 is, dat er geen sprake is van een verdacht gebied. Een inschatting van passende vervolgstappen is daarom niet noodzakelijk. Vanuit OOO-perspectief kunnen de voorgenomen werkzaamheden binnen het projectgebied doorgang vinden zonder aanvullende maatregelen.

6.4.6 Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak waarschijnlijk asbest is verwerkt. Gezien de respectievelijke bouwjaren van de onroerende zaak, kan de aanwezigheid van asbest niet worden uitgesloten. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de eventuele aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

6.4.7 Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beperkingenbesluiten voor bodem zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.5 Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

6.6 Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat verkoper deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

6.7.1 Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

6.7.2 Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet;
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

6.8 Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.9 Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak **niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

6.10 In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

6.11 Het Kadaster zal de onroerende zaak splitsen met voorlopige grenzen, waardoor een geheel perceel ontstaat, zoals aangegeven in bijlage 1. Dit perceel krijgt voorlopige kadastrale grenzen, een voorlopige kadastrale oppervlakte en een definitief perceelnummer. De opmeting van de onroerende zaak en de definitieve vaststelling van de kadastrale oppervlakte zal in een later stadium plaatsvinden.

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. De werkelijke oppervlakte wordt bepaald aan de hand van de totale oppervlakte van de onroerende zaak minus de oppervlakte benodigd voor de aanleg van een ontsluitingsweg met parkeervakken en eventuele overige openbare ruimte, hetwelk in eigendom van verkoper I blijft.

6.12 Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

6.13 De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht aanspraken.

7.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten. ~~met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan:~~

7.2 Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering (i) vrij is van aanspraken tot gebruik, (ii) ongevorderd is en (iii) behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

7.3 Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten: **niet van toepassing**.

- ~~a. staat verkoper ervoor in dat verkoper ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op toekomstige termijnen;~~
- ~~b. staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;~~
- ~~c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huur(koop)overeenkomsten; en~~
- ~~d. zullen eventuele uitstaande waarborgsommen bij de overdracht ter beschikking van koper worden gesteld.~~

7.4 In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de 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 plaats per de datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

In dat laatste geval verplicht verkoper zich al bij de feitelijke levering de aan verkoper 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 Baten, lasten en canons.

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van **datum notariële overdracht**.

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

artikel 9 Hoofdelijkheid.

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper **I, II en III**, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper **I, II en III**, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen een onherroepelijke volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen;
- ~~c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen;~~
- c. de (rechts)personen (verkoper I, II en III) zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen aangaande hun eigen percelen en verplichtingen;**
- d. de (rechts)personen die koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.**

artikel 10 Risico-overgang. Beschadiging door overmacht.

10.1 De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

10.2 Indien de onroerende zaak 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.

10.3 Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst 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 koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor diens 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 koopovereenkomst 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 aan koper onder sub a. van dit artikel 10.3 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.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4 Indien koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

artikel 11 Ingebrekestelling. Ontbinding.

11.1 Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van diens uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

11.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst 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.

11.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van diens recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (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 koopovereenkomst 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.

11.4 Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog diens verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5 De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;

d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie de notaris het bedrag moet afdragen.

11.6 Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

artikel 12 Woonplaats.

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats, ten kantore van de notaris.

artikel 13 Registratie koopovereenkomst.

Partijen geven de notaris hiermee **wel/niet*** de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan **[DATUM]**

Voor het geval de koopovereenkomst wordt ontbonden, verlenen partijen bij deze aan de notaris een volmacht om zorg te dragen voor de doorhaling van de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers. De aan deze inschrijving en doorhaling van de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van **koper / verkoper.***

artikel 14 Ontbindende voorwaarden.

~~14.1 Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op..... koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van, zegge geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.~~

Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust van de gevolgen hiervan.

~~14.2 Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat verkoper ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan diens verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.~~

~~14.3 Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen.~~

~~De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.~~

~~Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 14.1, wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop / In afwijking hiervan* komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.~~

artikel 15 Nederlands recht.

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

artikel 16 Bijlagen

- Kadastrale berichten
- Kadastraal plan
- Bewijzen van eigendom
- Situatietekeningen t.b.v. kadastrale splitsing
- Evaluatieverslag "Sanering PAK- en OCB-spot" Hertenweg 6-16 Nieuwdorp d.d. 31 augustus 2021
- Gecombineerd onderzoek "herinrichtingswerkzaamheden" Hertenweg Nieuwdorp d.d. 24 november 2025
- Verkennend bodemonderzoek Havenweg 24-26 Nieuwdorp d.d. 29 maart 2023
- Overzicht verkoopinformatie TenderNed
- Uittreksel Kamer van Koophandel Verkoper I
- Uittreksel Kamer van Koophandel Verkoper II
- Uittreksel Kamer van Koophandel Verkoper III
- Uittreksel Kamer van Koophandel Koper

artikel 17 Energielabel.

Aan deze koopovereenkomst is **geen** kopie van een energielabel gehecht. Er wordt een beroep gedaan op het feit dat het pand ten hoogst 2 jaar in gebruik zal zijn en zal worden herontwikkeld, waardoor er geen verplichting voor een energielabel is. Mocht dit onverhoopt wel nodig zijn, zal verkoper I dit op haar kosten laten opstellen. Indien het origineel aanwezig is wordt bij de eigendomsoverdracht overhandigd door verkoper aan koper.

artikel 18 Planologische procedure.

18.1 Op 10 september 2026 heeft de raad van de gemeente Borsele verklaard geen wensen en bedenkingen te hebben bij de totstandkoming van een samenwerkingsovereenkomst tussen verkoper I, II en III ten behoeve van de herontwikkeling van het middengebied. De raad heeft met het oog op de toekomstig te voeren planologische procedure ingestemd met de herontwikkeling van het middengebied naar 'wonen'.

18.2 Koper zal na gunning een definitieve aanvraag voor het opstarten van een planologische procedure voor het woningbouwplan indienen. Verkoopster zal de bestemming van de onroerende zaak middels een wijziging van het omgevingsplan omzetten naar de functie 'wonen', overeenkomstig de door koper opgestelde ontwerpschets, die door verkoper I akkoord bevonden is.

18.3 De onderzoeken die reeds door verkoper I zijn verricht, komen voor rekening van verkoper I. Alle andere kosten, die gepaard gaan met het doorlopen van een planologische procedure voor het woningbouwplan komen voor rekening van koper.

18.4 Koper treedt op als ontwikkelaar. De exploitatie komt volledig voor zijn rekening en risico. Verkoper I zal zich, onder de nader te noemen voorwaarden, inspannen ten behoeve van de realisering van het woningbouwplan een publiekrechtelijk kader te scheppen. Tevens zal verkoper I de benodigde vergunningen verstrekken, overeenkomstig het bepaalde in de door partijen te sluiten exploitatieovereenkomst en de terzake van toepassing zijnde publiekrechtelijke regels.

18.5 Verkoper I behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van verkoper I geen sprake is van toerekenbare tekortkoming in de nakoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat verkoper I bezwaren van derden in aanmerking neemt, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het woningbouwplan. Koper heeft in dat geval niets te vorderen van verkoper I. Ook verkoper II en verkoper III hebben in dit geval niets te vorderen van verkoper I.

18.6 Indien voor de wijziging van het omgevingsplan c.q. de realisatie van het woningbouwplan de hiertoe benodigde goedkeuringen/vergunningen/besluitvorming niet wordt/worden verkregen, ofwel indien er vertraging mocht ontstaan in de verkrijging van de benodigde goedkeuringen/vergunningen/besluitvorming, ongeacht de reden hiervan, is de gemeente nooit gehouden enige schadevergoeding aan koper, verkoper II, verkoper III en/of derden te betalen.

18.7 Koper kan deze overeenkomst ontbinden indien de gemeenteraad niet instemt met de wijziging van het omgevingsplan. Koper kan deze ontbindende voorwaarde “om niet” invoeren, dus zonder dat enige boete of schadevergoeding verschuldigd is aan verkoper.

artikel 19 Betaalbaarheid woningen

1. Koper verklaart 2/3 van het aantal nieuwbouwwoningen (afhankelijk van hoe het is ingediend en wordt vergund) aan een eerste Eindgebruiker te verkopen voor een V.O.N.-prijs van XXX en zoals Koper die in het kader van de openbare selectieprocedure via TenderNed met TenderNed-kenmerk nummer @ in het kader van het gunningscriterium prijs aan de Gemeente heeft overgelegd.
2. Indien Koper het bepaalde in dit lid 1 van dit artikel niet of onvoldoende nakomt, is Koper of (een van zijn) rechtsopvolger(s) een direct op eerste aanzegging en zonder nadere ingebrekestelling opeisbare boete verschuldigd. Voormelde boete is gelijk aan het verschil van verkoopprijs van een Woningbouwkavel zoals die blijkt uit de openbare registers van het kadaster – of bij gebreke daarvan andere schriftelijke bescheiden – en de alsdan van rijkswege vastgestelde betaalbaarheidsgrens. Een en ander vermeerderd met € 7.000,00 per woning. Al het voorgaande onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Behoudens artikel 6:94 BW is de boete op generlei wijze voor matiging of compensatie vatbaar.

Artikel 20 Zelfbewoningsplicht, verbod tot doorverkoop en betaalbare woningen.

1. Koper verbindt zich tegenover de Gemeente overeenkomstig de “Beleidsregels Anti-speculatiebedingen Gemeente Borsele” om bij doorverkoop van een Woningbouwkavel aan een Eindgebruiker een zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop op te leggen door de volgende bepalingen woordelijk en in zijn geheel op te nemen in de koopaannemingsovereenkomst en de Akte van levering:
 - a. Eindgebruiker onthoudt zich gedurende vijf jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning deze te bewonen met personen anders dan uitsluitend zijn eventuele partner en/of gezinsleden.

- b. Het is Eindgebruiker niet toegestaan om de woning binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn vanaf de datum van voltooiing van de woning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.
- c. Als ingangsdatum van de termijn van voltooiing van de woning zoals bedoeld in lid a en b van dit artikel geldt de datum waarop Eindgebruiker als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven.
- d. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit sub a en b van dit artikel is Eindgebruiker aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,00, onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Behoudens artikel 6:94 BW is de boete op generlei wijze voor matiging of compensatie vatbaar.
- e. Het bepaalde in lid a en b van dit artikel is niet van toepassing in het geval van:
- verkrijging onder algemene titel door een rechtverkrijgende na overlijden van Eindgebruiker;
 - verkoop op grond van een machtiging van de rechter, zoals bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.

- f. Het College kan na schriftelijk verzoek door een Eindgebruiker ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a en b van dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend, mits een Eindgebruiker de daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:
- verandering van werkkring van de Eindgebruiker of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden. Onder “partner” in de zin van dit sub verstaan Partijen “de persoon waarmee Eindgebruiker een duurzame huishouding voert”;
 - ontbinding van het huwelijk van Eindgebruiker door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband van de Eindgebruiker, dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van Eindgebruiker;
 - Het overlijden van de partner van Eindgebruiker;
 - het geheel wegvallen van het inkomen;
 - Verhuizing waartoe genoodzaakt wordt door de gezondheid van de Eindgebruiker of één van zijn gezinsleden.
- g. Het College kan aan de ontheffing zoals bedoeld in lid f van dit artikel nadere voorwaarden verbinden.
2. Koper verbindt zich jegens de Gemeente – die dit voor zich aanvaardt – dat het onder lid 1 onder sub a, b en c bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van een woning, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente als kettingbeding op te leggen, die ten behoeve van haar aan te nemen en in verband daarmee om het onder lid 1 onder sub a, b en c bepaalde in de Akte van levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.

3. Indien de Koper of zijn rechtsopvolger(s) het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel niet of onvoldoende nakomen, zijn de Koper of zijn rechtsopvolger(s) direct op eerste aanzegging een boete verschuldigd van € 50.000,00 per woning, onverminderd het recht van de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Behoudens artikel 6:94 BW is de boete op generlei wijze voor matiging of compensatie vatbaar.
4. Partijen komen overeen dat de in lid 2 en lid 3 van dit artikel begrepen verplichting om te dulden of niet te doen ten aanzien van een woning ook als kwalitatieve verbintenissen zullen overgaan in de zin van artikel 6:252 BW op diegenen die een desbetreffende woning onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende voor de desbetreffende woning een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, alles indien en voor zover een dergelijke kwalitatieve werking aan deze regeling kan worden gegeven.

Artikel 21 Nadere afspraken

Koper is bekend met de Selectieleidraad, het Invest Memorandum, de verkoopprocedure via Tendersnet en alle overige stukken welke betrekking hebben op deze verkoop.

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

De verkoper(s)

GEMEENTE BORSELE

OTTE HOLDING B.V.

naam: dhr. G.M. Dijksterhuis

plaats:

datum:

naam: dhr. M.J. Otte

plaats:

datum:

GEREFORMEERDE GEMEENTE
NIEUWDORP

naam: dhr. D. den Haan

plaats:

datum:

naam: dhr. J.J. van Gurp

plaats:

datum:

De koper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Voor gezien NVM-lid optredende voor de verkoper:

naam:

plaats:

datum:

Deze uitgave is bestemd voor gebruik door leden van de NVM.
Gebruik door anderen dan NVM-leden en nadruk is niet toegestaan.