

**Van:** [redacted] on behalf of "[redacted] ([redacted]@gloudemans.nl)"  
<[redacted]@gloudemans.nl>  
**Verstuurd:** Wed, 22 Nov 2023 08:42:53 +0100  
**Aan:** [redacted]@bernheze.nl'  
**Cc:** [redacted]  
**Onderwerp:** Re: FW: 1144.48 / Opmerkingen koopovereenkomst / Son en Breugel/van den Elsenstraat 36, Son en Breugel

Hoi [redacted]

Dat klopt, je zou het ook de andere kant op kunnen redeneren. Maar de inhoud van de overeenkomst is voor ons akkoord, jullie kunnen hem definitief maken er ter ondertekening aanbieden!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] BBA RT

06 [redacted]  
[www.gloudemans.nl](http://www.gloudemans.nl)



De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u niet de beoogde ontvanger van dit bericht bent, gelieve u ons per omgaande te informeren. Gloudemans aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor te late, onjuiste of onvolledige verzending van dit bericht. Gloudemans is ingeschreven bij KvK Oost-Brabant onder nummer 16032293.

---

**From:** [redacted] | Bernheze Makelaars [mailto:[redacted]@bernheze.nl]  
**Sent:** dinsdag 21 november 2023 08:27  
**To:** [redacted]  
**CC:** [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]  
**Subject:** RE: FW: 1144.48 / Opmerkingen koopovereenkomst / Son en Breugel/van den Elsenstraat 36, Son en Breugel

Beste [redacted]

Bijgaand de aangepaste versie 3.  
Artikel 7.3 behoeft in principe geen doorhaling, omdat deze met "indien" begint en in artikel 7.1 al is bepaald dat het object vrij van huur wordt opgeleverd. Op jouw verzoek heb ik hem toch doorgehaald. Verder heb ik 17.2 gecorrigeerd naar interventiewaarde.

Wat betreft de aanvulling van artikel 17.2 met wonen, is dit niet wat we zijn overeengekomen en vastgelegd in de koopbevestiging. De huidige omschrijving van 17.2 sluit aan bij hetgeen overeengekomen en wil ik dus zo laten staan. Je geeft aan dat tussen deze functies het verschil in interventiewaarde niet zo groot is, dus zou deze toevoeging voor de gemeente ook niet zoveel meerwaarde hebben.

Graag verneem ik of we deze versie ter ondertekening kunnen aanbieden.

Met vriendelijke groet,

 RM - RT  
Register-Makelaar Bedrijfsmatig vastgoed  
Register-Taxateur Bedrijfsmatig vastgoed

### Bernheze Makelaars

Bitswijk 10 | 5401 JB Uden | 0413-243818

@bernheze.nl

[www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl)



De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan zonder de toestemming van Bernheze makelaars & adviseurs bv. Bernheze makelaars & adviseurs bv staat niet voor de juiste, volledige en tijdige overbrenging van een verzonden E-mail bericht.

Lees [hier](#) de 'NVM privacyverklaring', de 'privacyverklaring nieuwbouw' vindt u [hier](#).  
Deze NVM privacy verklaring(en) kunt u ook lezen op [www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl),

Alle werkzaamheden geschieden conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De beroepsaansprakelijkheid van Bernheze makelaars & adviseurs bv en haar eigenaar en medewerkers strekt niet verder dan de dekking van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is gelimiteerd tot het verzekerde bedrag. Bij verstrekking van opdrachten aan Bernheze makelaars & adviseurs zijn de *Consumentenvoorwaarden van de NVM* van toepassing. Bij dienstverlening aan bedrijven en instellingen zijn de *NVM Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers* van toepassing. Voornoemde voorwaarden worden aan de opdrachtgever verstrekt bij het aanvaarden van een opdracht. De voorwaarden NVM kunt u ook lezen op [www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl) onder de knop [downloads](#)

---

**Van:**  <@gloudemans.nl>

**Verzonden:** maandag 20 november 2023 15:27

**Aan:**  | Bernheze Makelaars <robhabraken@bernheze.nl>

CC: '[REDACTED]' <[REDACTED]@sonenbreugel.nl>

Onderwerp: Re: FW: 1144.48 / Opmerkingen koopovereenkomst / Son en Breugel/van den Elsenstraat 36, Son en Breugel

Hoi [REDACTED]

Dank voor de aangepaste versie. Wij hebben nog twee opmerking en één vraag.

1. 7.3 is nog niet doorgehaald.
2. Bij 17.2 is het woord "waarde" niet meegenomen bij interventiewaarde.

Daarnaast de vraag/verzoek of in artikel 17.2 in combinatie met de winkelfunctie ook woonfunctie kan worden toegevoegd. Omdat de gemeente nog niet waar de locatie voor kan worden ingezet is een woonfunctie niet uit te sluiten. Volgens mij is het verschil in interventiewaarde tussen een publiekgerichte detailhandel functie en een woonfunctie marginaal. Dit zou resulteren in het volgende:

*Koper en verkoper zijn overeengekomen dat koper in week 46 (2023) een bodemonderzoek uit zal laten voeren. Het bodemonderzoek (de dato 06 mei 2003) welke in onderhavige koopovereenkomst is opgenomen als bijlage '(4) Bodemonderzoek' betreft hierbij de nulmeting. Indien uit het door koper uit te laten voeren bodemonderzoek verontreiniging blijkt boven de interventiewaarde, welke verontreiniging(en) een belemmering vormt of vormen voor het bestemde en huidige gebruik als winkelruimte met magazijn en/of het mogelijk toekomstig gebruik als woonruimte, welke verontreiniging(en)..... "*

We horen het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] BBA RT

06 [REDACTED]  
[www.gloudemans.nl](http://www.gloudemans.nl)



De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u niet de beoogde ontvanger van dit bericht bent, gelieve u ons per omgaande te informeren. Gloudemans aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor te late, onjuiste of onvolledige verzending van dit bericht. Gloudemans is ingeschreven bij KvK Oost-Brabant onder nummer 16032293.

---

From: [REDACTED] | Bernheze Makelaars [[mailto:\[REDACTED\]@bernheze.nl](mailto:[REDACTED]@bernheze.nl)]

Sent: maandag 20 november 2023 14:22

To: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Subject: FW: 1144.48 / Opmerkingen koopovereenkomst / Son en Breugel/van den Elsenstraat 36, Son en Breugel

Dag [REDACTED]

Kan deze versie ter ondertekening worden aangeboden?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] RM - RT  
Register-Makelaar Bedrijfsmatig vastgoed  
Register-Taxateur Bedrijfsmatig vastgoed

### Bernheze Makelaars

Bitswijk 10 | 5401 JB Uden | 0413-243818

[REDACTED]@bernheze.nl

[www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl)



De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan zonder de toestemming van Bernheze makelaars & adviseurs bv. Bernheze makelaars & adviseurs bv staat niet voor de juiste, volledige en tijdige overbrenging van een verzonden E-mail bericht.

Lees [hier](#) de 'NVM privacyverklaring', de 'privacyverklaring nieuwbouw' vindt u [hier](#).  
Deze NVM privacy verklaring(en) kunt u ook lezen op [www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl),

Alle werkzaamheden geschieden conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De beroepsaansprakelijkheid van Bernheze makelaars & adviseurs bv en haar eigenaar en medewerkers strekt niet verder dan de dekking van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is gelimiteerd tot het verzekerde bedrag.

Bij verstrekking van opdrachten aan Bernheze makelaars & adviseurs zijn de *Consumentenvoorwaarden van de NVM* van toepassing. Bij dienstverlening aan bedrijven en instellingen zijn de *NVM Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers* van toepassing. Voornoemde voorwaarden worden aan de opdrachtgever verstrekt bij het aanvaarden van een opdracht. De voorwaarden NVM kunt u ook lezen op [www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl) onder de knop [downloads](#)

---

**Van:** [REDACTED] | Bernheze Makelaars

**Verzonden:** donderdag 16 november 2023 14:29

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@gloudemans.nl>

**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@sonenbreugel.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@degraafholding.nl>; [REDACTED]

<[REDACTED]@degraafholding.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@degraafholding.nl>

**Onderwerp:** RE: 1144.48 / Opmerkingen koopovereenkomst / Son en Breugel/van den Elsenstraat 36, Son en Breugel

Beste [REDACTED]

Op jullie verzoek, bijgaand de aangepaste versie.

Graag ontvangen we jullie akkoord, waarna we de koopovereenkomst middels docusign (digitaal) ter ondertekening zullen aanbieden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] RM - RT

Register-Makelaar Bedrijfsmatig vastgoed

Register-Taxateur Bedrijfsmatig vastgoed

### Bernheze Makelaars

Bitswijk 10 | 5401 JB Uden | 0413-243818

[REDACTED]@bernheze.nl

[www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl)



De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan zonder de toestemming van Bernheze makelaars & adviseurs bv. Bernheze makelaars & adviseurs bv staat niet voor de juiste, volledige en tijdige overbrenging van een verzonden E-mail bericht.

Lees [hier](#) de 'NVM privacyverklaring', de 'privacyverklaring nieuwbouw' vindt u [hier](#).

Deze NVM privacy verklaring(en) kunt u ook lezen op [www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl),

Alle werkzaamheden geschieden conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De beroepsaansprakelijkheid van Bernheze makelaars & adviseurs bv en haar eigenaar en medewerkers strekt niet verder dan de dekking van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is gelimiteerd tot het verzekerde bedrag.

Bij verstrekking van opdrachten aan Bernheze makelaars & adviseurs zijn

de *Consumentenvoorwaarden van de NVM* van toepassing. Bij dienstverlening aan bedrijven en instellingen zijn de *NVM Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers* van toepassing.

Voornoemde voorwaarden worden aan de opdrachtgever verstrekt bij het aanvaarden van een opdracht.

De voorwaarden NVM kunt u ook lezen op [www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl) onder de knop [downloads](#)

---

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gloudemans.nl>

Verzonden: woensdag 15 november 2023 13:48

Aan: [REDACTED] | Bernheze Makelaars <[REDACTED]@bernheze.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@sonenbreugel.nl>

Onderwerp: 1144.48 / Opmerkingen koopovereenkomst / Son en Breugel/van den Elsenstraat 36, Son en Breugel

Dag [REDACTED]

Nogmaals dank voor de koopovereenkomst. We hebben deze beoordeeld en hebben de volgende opmerkingen:

Artikel 2.2: Graag toevoegen dat de gemeente op basis van artikel 15 lid 1 onder c van WBR een beroep zullen doen op vrijstelling in het kader van overdrachtsbelasting.

Artikel 4.1: SVM wijzigen in SVN

Artikel 4.3: nvt

Artikel 7.1: Volgende tekst weghalen: *met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan: Niet van toepassing.* Dus de zin beëindigen met "vrij van huur-, lease en/of huurkoopovereenkomsten"

Artikel 7.3: nvt

Artikel 13: Niet inschrijven

17.2: Tekst loopt niet helemaal lekker, wij hebben het volgende voorstel (pag. 17):

*Koper en verkoper zijn overeengekomen dat koper in week 46 (2023) een bodemonderzoek uit zal laten voeren. Het bodemonderzoek (de dato 06 mei 2003) welke in onderhavige koopovereenkomst is opgenomen als bijlage '(4) Bodemonderzoek' betreft hierbij de nulmeting. Indien uit het door koper uit te laten voeren bodemonderzoek een verontreiniging blijkt boven de interventiewaarde. Welke verontreiniging(en) een belemmering vormt of vormen voor het bestemde en huidige gebruik als winkelruimte met magazijn, welke verontreiniging(en) thans niet bekend is op basis van het bodemonderzoek (de dato 06 mei 2003) en waarbij de kosten van noodzakelijke sanering van deze verontreiniging(en) een bedrag van [REDACTED], zegge: [REDACTED] te boven gaan, heeft koper het recht deze koopovereenkomst te ontbinden.*

17.4: Zou je nog een indicatie van de metrage kunnen toevoegen (ca. 94 m<sup>2</sup>?) van het stukje grond dat in gebruik is bij de buurman.

Graag ontvangen wij de aangepaste versie ter laatste goedkeuring!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] BBA RT

06 [REDACTED]  
[www.gloudemans.nl](http://www.gloudemans.nl)



De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u niet de beoogde ontvanger van dit bericht bent, gelieve u ons per omgaande te informeren. Gloudemans aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor te late, onjuiste of onvolledige verzending van dit bericht. Gloudemans is ingeschreven bij KvK Oost-Brabant onder nummer 16032293.