



## **VERKOOP- EN KOOPOVEREENKOMST**

De Biezenweie te Serooskerke

Registratie code :

---

## **VERKOOP- EN KOOPOVEREENKOMST**

De Biezenweie te Serooskerke

### **Inhoudsopgave**

Inhoudsopgave	2
Aanhef en partijen	4
Considerans	4
Verkoop en koop	5
Artikel 1 Koopprijs	5
Artikel 2 Notariële akte tot levering	5
Artikel 3 Kosten en belastingen	5
Artikel 4 Betaling	6
Artikel 5 Gebruik van het registergoed	6
Artikel 6 Verplichtingen koper	6
Artikel 7 Zelfbewoning	8
Artikel 8 Boete	8
Artikel 9 Toestemming bij overdracht	8
Artikel 10 Ketting-boetebeding	9
Artikel 11 Feitelijke levering en staat van het registergoed	9
Artikel 12 Juridische levering	10
Artikel 13 Verrekening zakelijke lasten	10
Artikel 14 Over- of ondermaat	10
Artikel 15 Milieu- en bodemverklaring	11
Artikel 16 Bouwkundige staat van het registergoed	12
Artikel 17 Garantieverklaringen	12
Artikel 18 Overgang en overdracht aanspraken	12
Artikel 19 Informatieplicht en onderzoekplicht partijen	13
Artikel 20 Risico-overgang, beschadiging	13
Artikel 21 Waarborgsom/garantie	13

Artikel 22	Ingebrekestelling, verzuim en boete	14
Artikel 23	Toepasselijk recht en geschillen	15
Artikel 24	Ontbinding	15
Artikel 25	Woonplaatskeuze	16
Artikel 26	Slotbepalingen	16
Artikel 27	Bijlagen	16
Handtekeningen		17

**VERKOOP- EN KOOPVEREENKOMST  
(De Biezenweie, Serooskerke)**

**Ondergetekenden:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Veere**, kantoor houdende te 4357 ET Domburg, gemeente Veere, Traverse 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20165936;

hierna te noemen: verkoper of de gemeente

vertegenwoordigd door mevrouw drs. F.J. Schouwenaar in haar hoedanigheid van burgemeester van de Gemeente Veere en als zodanig ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigend en onder verwijzing naar artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Veere van \*;

en

2. \*

hierna \*tezamen te noemen: koper;

verkoper en koper hierna tezamen ook te noemen: partijen;

**nemen het volgende in aanmerking**

- a. De gemeente is eigenaar van percelen grond in Serooskerke, gemeente Veere, gelegen in het ontwerpbestemmingsplan 'De Biezenweie', hierna te noemen: het plangebied, bestemd voor de bouw van woningen;
- b. De gemeente wil de percelen in het plangebied, waarvan de gemeente eigenaar is, verkopen teneinde daarop eenentwintig (21) te bouwen woningen laten realiseren door een projectontwikkelaar, hierna te noemen: het project, en de gemeente heeft een inschrijvingsprocedure gehouden om op transparante wijze een geschikte koper en projectontwikkelaar te vinden voor het project;
- c. De inschrijvingsprocedure is opgenomen in het als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte document 'Verkoopleidraad woningbouwgrond De Biezenweie (met Bijlagen) d.d. 10 oktober 2023 alsmede in de Nota van Inlichtingen d.d. 23 oktober 2023 en de Tweede Nota van Inlichtingen d.d. \*, die eveneens als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst zijn gehecht, hierna gezamenlijk te noemen: de inschrijvingsdocumenten;
- d. Op \* heeft koper de aan deze overeenkomst als **Bijlage 3** gehechte inschrijving gedaan, hierna te noemen: de inschrijving;
- e. Uit de inschrijvingsprocedure is de inschrijving van koper als economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding voor het project naar voren gekomen conform de beoordeling, die als **Bijlage 4** aan deze overeenkomst is gehecht;
- f. De gemeente heeft op \* op basis van de inschrijving van koper besloten om het project aan koper te gunnen onder voorbehoud van instemmend besluit van het college van burgemeester en wethouders;

- g. Partijen leggen hun rechten en plichten met betrekking tot het project en de uitvoering daarvan vast in deze verkoop- en koopovereenkomst, hierna te noemen: de overeenkomst;

### **en zijn het volgende overeengekomen:**

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

drie percelen bouwrijp gemaakte bouwgrond in het project De Biezenweide te Serooskerke, gemeente Veere, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, kadastraal bekend gemeente Veere sectie G nummer:

- \*, groot ongeveer 1.615 m<sup>2</sup> (perceel A);
- \*, groot ongeveer 1.785 m<sup>2</sup> (perceel B); en
- \*, groot ongeveer 3.106 m<sup>2</sup> (perceel C);

globaal aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte situatieschets met de kavelnummers A, B en C;

hierna te noemen: het registergoed;

De koop is gesloten onder de volgende

### **bepalingen:**

#### **Koopprijs**

##### **Artikel 1**

1. De totale koopprijs van het registergoed bedraagt \* euro (€ ,00), te vermeerderen met eenentwintig procent (21 %) omzetbelasting ten bedrage van \* euro (€ \*,00), dus totaal \* euro (€ \*,00). De aan de koopprijs ten grondslag liggende prijs per vierkante meter is \* euro (€ \*,00) exclusief omzetbelasting.
2. Vanaf de datum van de overeenkomst tot aan het moment van betalen wordt de Koopprijs jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van het gemiddelde consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks 2015=100.

#### **Notariële akte tot levering**

##### **Artikel 2**

1. De voor de levering vereiste notariële akte tot levering zal worden opgemaakt door een notaris verbonden aan het kantoor \* te \*, dan wel diens waarnemer of opvolger, hierna te noemen: de notaris. De keuze van de notaris is aan koper.
2. De notariële akte wordt opgemaakt en verleden uiterlijk 1 december 2024.

#### **Kosten en belastingen**

##### **Artikel 3**

Alle kosten van de overdracht – waaronder begrepen notariskosten, de kadastrale rechten voor het vormen en verifiëren van de nieuwe percelen en voor inschrijving van een afschrift van de akte tot levering in de openbare registers en de verschuldigde omzetbelasting – zijn voor rekening van koper.

#### **Betaling**

#### **Artikel 4**

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen bij het ondertekenen van de notariële akte tot levering, door overschrijving van het bedrag op de kwaliteitsrekening van de notaris, uiterlijk per valuta van die dag. Indien koper de koopprijs niet heeft voldaan uiterlijk voor de in artikel 2 lid 2 bepaalde notariële akte van levering is koper van rechtswege, derhalve zonder dat een ingebrekestelling is vereist, in verzuim. Koper is in dat geval de wettelijke handelsrente verschuldigd aan verkoper over de niet betaalde koopprijs vanaf de datum van aanvang van het verzuim tot aan de dag van algehele betaling van de koopprijs, een en ander onverminderd het recht van verkoper om nakoming van de overeengekomen boete conform de overeenkomst te vorderen.
3. De uitbetaling van de koopprijs vindt plaats zodra uit onderzoek bij de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, door de notaris is gebleken dat de overdracht heeft plaatsgevonden zonder inschrijvingen die bij het opmaken van de notariële akte tot levering aan partijen niet bekend waren. Verkoper is er derhalve mee bekend dat in verband met het onderzoek in de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, tussen de dag van het (onder)tekenen van de notariële akte tot levering en het uitbetalen van de koopprijs een of meer (werk)dagen verstrijken.
4. Het door koper aan verkoper betaalde optiegeld van \* euro (€ \*) met de daarover verschuldigde en al betaalde omzetbelasting van \* euro (€ \*) wordt via de nota van afrekening van de notaris met de koopprijs verrekend. Over het optiegeld wordt geen rente vergoed.

#### **Gebruik van het registergoed**

##### **Artikel 5**

1. Verkoper verklaart dat het registergoed voorheen is gebruikt als landbouwgrond. Verkoper maakt de grond bouwrijp als bedoeld in artikel 11 overeenkomst.
2. Het registergoed valt binnen het (ontwerp) bestemmingsplan De Biezenweide (NL.IMRO.0717.0161BPSerOos-OW01) en heeft onder voorbehoud van onherroepelijk worden de enkelbestemming 'Wonen' en voor zover het de brandgang achter de op perceel B te realiseren aaneengebouwde woningen betreft de enkelbestemming 'Verkeer'.
3. Het is verkoper niet bekend dat het voorgenomen gebruik van het registergoed door koper op publiekrechtelijke gronden niet is toegestaan of wordt belemmerd en het is verkoper evenmin bekend dat het voorgenomen gebruik van koper op privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of wordt belemmerd.

#### **Verplichtingen koper**

##### **Artikel 6**

1. Koper is verplicht en heeft het voornemen het registergoed te gebruiken voor de bouw van eenentwintig (21) woningen, als volgt verdeeld:
  - a. op perceel A vijf (5) levensloopbestendige patiowoningen;
  - b. op perceel B twee (2) twee-aaneenwoningen en zeven (7) rijwoningen met een brandgang aan de achterzijde; en
  - c. op perceel C vier (4) twee-aaneenwoningen en drie (3) vrijstaande woningen; een en ander zoals opgenomen in het (ontwerp) bestemmingsplan De Biezenweide inclusief het daartoe behorende beeldkwaliteitsplan.
2. De koper is verplicht te dulden dat de gemeente bij het woonrijp maken op een strook grond ter breedte van tachtig centimeter (80 cm), gemeten vanaf de opsluitband van de openbare weg aan de straatzijde van het verkochte een haag aanplant. Voor het snoeien aan de woningzijde van de haag is de eigenaar van de

grond waarop de woning is gebouwd verantwoordelijk. De gemeente is verantwoordelijk voor het snoeien aan de straatzijde en de bovenkant van de haag. Deze verplichting zal in de akte tot levering als kwalitatieve verplichting ten behoeve van de gemeente worden opgenomen. De haag in de voortuin is aangeduid in

**Bijlage 5.**

3. Behalve voor de rijwoningen, moet de koper voor iedere woning op eigen grond, dat wil zeggen op de kavel van de betreffende woning, parkeerplaatsen realiseren volgens de eisen van het bestemmingsplan. De gemeente zal de openbare ruimte woonrijp maken, inclusief de aanleg van openbare parkeerplaatsen in de nabijheid van de rijwoningen.
4. Koper verplicht zich jegens verkoper binnen vier maanden na het onherroepelijk worden van het (ontwerp) bestemmingsplan De Biezenweide de benodigde ontvankelijke omgevingsvergunning(en) voor de realisatie van het project aan te vragen.
5. Met de bebouwing moet worden aangevangen binnen een half jaar na de datum van juridische levering van het registergoed. Na aanvang van de bouw dient deze ononderbroken te worden voortgezet.
6. Indien binnen zesendertig (36) maanden na de juridische levering door verkoper aan koper van het registergoed de te realiseren bebouwing niet voor gebruik is gereedgekomen, dat wil zeggen niet is opgeleverd, is koper op eerste verzoek van verkoper verplicht de onroerende zaak vrij op naam aan verkoper terug te verkopen en te leveren. De koopprijs zal alsdan bedragen de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs exclusief omzetbelasting, zonder dat daar enige rentevergoeding over verschuldigd is en voorts onder aftrek van eventueel door verkoper geleden schade. Tenzij anders overeen te komen is de koper alsdan verplicht het registergoed terug te leveren in de staat waarin het door verkoper is geleverd.
7. Het college kan op schriftelijk verzoek van koper de in de leden 4 en 5 gestelde termijnen verlengen en daaraan nadere voorwaarden verbinden.
8. De opvang en afvoer van hemelwater moet zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvinden volgens de eisen van het bestemmingsplan. Overtollig regenwater sluit de koper aan op oppervlaktewater. Wanneer dit niet mogelijk is biedt koper het overtollige regenwater op maaiveldniveau aan op de perceelgrens.
9. Koper is verplicht te zorgen voor de aanleg van een gescheiden rioolstelsel tot aan de perceelgrenzen. De gemeente sluit het afvalwater aan op de vuilwaterriolering. Het overtollige regenwater voeren we oppervlakkig af. Koper moet daarom het regenwater aanbieden op maaiveldniveau. Koper moet tijdig contact opnemen met de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente voor het aansluiten van de te realiseren riolering op de bestaande riolering. De aansluitkosten zijn voor rekening van de gemeente en de leges voor aansluiting zijn voor rekening van koper.
10. Koper is verplicht om langs de westelijke en zuidelijke grens van de op perceel B te bouwen rijwoningen een brandgang aan te leggen, die in de akte tot levering van de bouwkavels aan de uiteindelijke verkrijgers zal worden bestemd tot mandelig pad ten behoeve van die kavels door middel van een deugdelijke regeling. Beheer en onderhoud behoort tot verplichting van de mandelige eigenaren.
11. Koper is verplicht de op perceel A te bouwen vijf (5) patiowoningen levensloopbestendig te maken. Onder levensloopbestendig wordt verstaan: rolstoeltoegankelijk en met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.
12. Koper is voorts verplicht die vijf patiowoningen te realiseren voor een voor de uiteindelijke verkrijger sleutelklare koop-aannemingsom van maximaal driehonderdvijfenvijftig euro (€ 355.000,-) inclusief omzetbelasting vrij op naam per woning.
13. Koper is verplicht de op perceel B te bouwen zeven (7) rijwoningen te realiseren voor een voor de uiteindelijke verkrijger sleutelklare koop-aannemingsom van maximaal driehonderdduizend euro (€ 300.000,-) inclusief omzetbelasting vrij op naam per woning.
14. Onder sleutelklaar wordt verstaan: inclusief ruwbouw en afbouw (aftimmerwerk, schilderwerk aan de buitenzijde, technische installaties, afwerkvloeren, sanitair,

behangklare muren, binnenwanden, binnendeurkozijnen en trap) en inclusief afbouwgarantie.

15. Koper is verplicht alle woningen in eerste instantie exclusief aan te bieden aan degenen die zich als geïnteresseerden bij de gemeente hebben gemeld en als zodanig zijn vermeld op de geïnteresseerdenlijst van de gemeente.
16. Koper is verplicht de schade die koper als gevolg van de realisatie van het project aan de openbare ruimte toebrengt ten genoegen van de gemeente voor eigen rekening te herstellen, behoudens voor zover het schade betreft die ontstaat door normaal gebruik.

## **Zelfbewoning**

### **Artikel 7**

1. De koper verplicht zich bij verkoop van de afzonderlijke bouwkavels of woningen de desbetreffende verkrijger en diens rechtsopvolgers te verplichten de woning gedurende een periode van vijf (5) jaar vanaf de oplevering van de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn inwonende gezinsleden) permanent als hoofdverblijf te bewonen.
2. Deze verplichting zal de koper als deugdelijk derdenbeding en deugdelijk ketting-boete-beding opleggen aan de desbetreffende verkrijger in de koop(-aannemings)overeenkomst en laten opnemen in de notariële akte tot levering en ten behoeve van de gemeente aannemen.
3. Voor het geval de koper of zijn rechtsopvolgers hun verplichting uit dit artikel niet nakomt/nakomen, is de nalatige aan de gemeente een, zonder dat een ingebrekestelling zal zijn vereist, onmiddellijke boete verschuldigd van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,=).
4. De verplichting vervalt na verloop van de in lid 1 bedoelde periode.

## **Boete**

### **Artikel 8**

Als koper in gebreke blijft te voldoen aan de in de artikelen 6 en 7 vermelde verplichtingen, zal hij aan de gemeente per overtreding voor elke volle dag van in gebreke blijven een zonder rechterlijke tussenkomst of nadere ingebrekestelling direct opeisbare boete zijn verschuldigd van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,=). De gemeente houdt ook in dat geval het recht nakoming te vorderen. Het bepaalde in artikel 6:92 leden 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

## **Toestemming bij overdracht**

### **Artikel 9**

1. Zolang niet is voldaan aan het bepaalde in de artikelen 5, 6 en 7, is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente verboden (een deel van) het registergoed (geheel of gedeeltelijk) in (economische) eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, in gebruik te geven, te verhuren of te verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
2. Als koper een rechtspersoon is, geldt het in lid 1 bepaalde eveneens bij vervreemding van de aandelen in koper, dan wel als door enige rechtshandeling de zeggenschap over koper of de uiteindelijke belanghebbend(n) bij koper wijzigt.
3. Het bepaalde in leden 1 en 2 is niet van toepassing bij de vestiging van het recht van hypotheek en als executoriale verkoop plaatsvindt als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Bij overtreding van het in leden 1 en 2 genoemde verbod zal koper aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete zijn verschuldigd, gelijk aan de door hem aan de gemeente betaalde koopprijs inclusief omzetbelasting.



## **Ketting-boetebeding**

### **Artikel 10**

1. De in de artikelen 6, 7, 8 en 9 omschreven verplichtingen, zullen – voor zover de daarin genoemde termijnen nog niet zijn verlopen – op alle opvolgende kopers en opvolgende gerechtigden toepasselijk zijn voor koper en diens rechtsopvolgers en wel zodanig, dat elke koper of opvolgend gerechtigde door wie een of meer van die verplichtingen niet is nagekomen, aansprakelijk zal zijn tot betaling van de in artikel 8 genoemde boete.
2. Hiertoe zullen bedoelde verplichtingen en het bepaalde in de artikelen 6 en 7 (voor zover nog niet nagekomen), 8 en dit artikel bij elke overdracht van (een deel van) het registergoed of vestiging van een beperkt gebruiksrecht daarop, in de betreffende leverings- of vestigingsakte woordelijk moeten worden opgenomen, moeten worden bedongen ten behoeve van de gemeente en ten behoeve van de gemeente moeten worden aangenomen.
3. Bij niet nakoming van het in lid 2 vermelde beding verbeurt koper of de opvolgend gerechtigde, die dat beding overtreedt, ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete, gelijk aan de koopprijs van het verkochte inclusief omzetbelasting.

## **Feitelijke levering en staat van het registergoed**

### **Artikel 11**

1. De feitelijke levering van het registergoed aan koper, vindt bouwrijp plaats, waarbij onder bouwrijp wordt verstaan:
  - a. vrij van kabels en leidingen;
  - b. vrij van funderingsresten en restanten van bebouwing tot een minimale diepte van zeventig centimeter (70 cm) onder het maaiveld;
  - c. ontdaan van begroeiingen (bomen en struiken);
  - d. voldoende aan de eisen van de Wet natuurbescherming en daarmee samenhangende regelgeving en besluiten, dan wel uitgerust met de daarvoor benodigde ontheffingen;
  - e. met een op een vooraf door de gemeente vastgestelde terreinhoogte vlak afgewerkt grondoppervlak;
  - f. met een terreinhoogte die aansluit bij de aansluitende openbare verhardingshoogten (zijkant rijbaan);
  - g. voorzien van een milieuhygiënische verklaring over de kwaliteit van de bodem;
  - h. met directe toegang vanaf de openbare weg voor zwaar bouwverkeer;
  - i. met beschikbaarheid van een vuilwaterriool op de erfgrans met voldoende capaciteit;
  - j. voorzien van bluswatervoorzieningen in de nabijheid.
2. Indien na levering grond moet worden afgevoerd, zijn de meerkosten voor het afvoeren van grond voor koper.
3. Verkoper staat goed leesbare bouwreclame toe op nader te bepalen locaties op het bouwterrein en brengt hier geen precariorechten voor in rekening.
4. Verkoper verplicht zich voor het registergoed zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.
5. De feitelijke levering van het registergoed vindt in beginsel plaats na ondertekening van de notariële akte tot levering. Indien de feitelijke levering van het registergoed plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte tot levering, eindigt de zorgplicht van verkoper eerst op het moment van de feitelijke levering aan koper, tenzij partijen anders overeenkomen.
6. Koper heeft het recht het registergoed voorafgaand aan de feitelijke levering te inspecteren. Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om het registergoed te bezoeken en te inspecteren. Koper is daarom voldoende bekend met de toestand van het registergoed.

## **Juridische levering**

### **Artikel 12**

1. Het registergoed wordt, tenzij en voor zover in deze overeenkomst anders vermeld, geleverd vrij van:
  - a. beslagen en hypotheken of inschrijvingen daarvan;
  - b. kwalitatieve verplichtingen, als bedoeld in artikel 6:252 een volgende van het Burgerlijk Wetboek, of erfdienstbaarheden, als bedoeld in artikel 5:70 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, anders dan die welke worden gevestigd bij de akte tot levering op basis van deze overeenkomst;
  - c. juridische belemmeringen die verdere inrichting en ingebruikname van het registergoed verhinderen, belemmeren of beperken.
2. Voor zover verkoper bekend, bestaan met betrekking tot het registergoed, geen lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, en blijkend of voortvloeiende uit:
  - a. de (laatste) akte(n) van levering;
  - b. andere akte(n) waarbij de hiervoor omschreven rechten werden gevestigd.
3. Koper aanvaardt de eventuele lasten en beperkingen met betrekking tot het registergoed die voortvloeien uit ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, erfdienstbaarheden, als bedoeld in artikel 5:70 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of andere beperkte rechten die door verkoper zijn medegedeeld en die welke verkoper uit welken hoofde ook kent of die uit de situatie ter plaatse kenbaar zijn. Koper aanvaardt evenzeer eventuele publiekrechtelijke lasten en beperkingen met betrekking tot het registergoed.

## **Verrekening zakelijke lasten**

### **Artikel 13**

1. De zakelijke lasten die door publiekrechtelijke rechtspersonen, met betrekking tot het registergoed, derhalve niet de gebruikerslasten, worden geheven, komen voor rekening van koper per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de feitelijke levering later plaatsvindt, in welk geval de verrekening van zakelijke lasten per dat tijdstip plaatsvindt.
2. Het door koper over het lopende kalenderjaar verschuldigde deel aan zakelijke lasten worden door koper door middel van de afrekening van de notaris vergoed.
3. Verkoper verklaart dat de zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn vervallen en die op het registergoed rusten, voor dit kalenderjaar zijn voldaan.

## **Over- of ondermaat**

### **Artikel 14.**

1. Het registergoed betreft een nog door de landmeter van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers uit te meten kadastraal perceel. Ingeval mocht blijken dat de oppervlakte minder dan vijf procent (5 %) verschilt met de oppervlakte die als basis voor de levering is gehanteerd, zal het verschil tussen de werkelijke grootte van het registergoed en in deze overeenkomst opgegeven grootte geen aanleiding geven tot vermeerdering of vermindering van de koopprijs.
2. Als het in het vorige lid bedoelde verschil gelijk is aan of meer bedraagt dan vijf procent (5 %), zal het verschil in oppervlakte tussen partijen worden verrekend op basis van de aan deze koopovereenkomst ten grondslag liggende prijs per vierkante meter.
3. Een eventuele over- of ondermaat geeft evenzeer geen aanleiding tot ontbinding van deze overeenkomst, noch het instellen van enige rechtsvordering.

## **Milieu- en bodemverklaring**

### **Artikel 15**

1. Verkoper heeft een verkennend (water)bodemonderzoek volgens NEN 5740 en NEN 5720 en een onderzoek naar de aanwezigheid van asbest conform NEN 5707+C2:2017 en NEN 5897+C2:2017 laten doen naar de gesteldheid van de bodem. Het onderzoek is in de periode april en mei 2020 uitgevoerd door Antea Group. Het resultaat is vastgelegd in het rapport van 1 juli 2020 met projectnummer 0460288.100, van welk rapport de koper een exemplaar heeft ontvangen. De koper verklaart van de inhoud van dat rapport te hebben kennisgenomen.
2. Verkoper verklaart op basis van het in lid 1 bedoelde rapport dat zich geen redenen voordoen om aan te nemen dat zich in de bodem van het registergoed in onaanvaardbare mate stoffen bevinden die naar huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu dan wel de volksgezondheid of die anderszins onaanvaardbaar zijn (bodemverontreiniging) en die het voorgenomen gebruik van koper niet mogelijk maken. Voorts zijn voor zover verkoper bekend in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen dan wel vluchtige stoffen aanwezig.
3. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op of in de bodem van het registergoed hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van nature voorkomen dan wel is te verwachten gelet op de achtergrondwaarden die in de Circulaire Bodemsaneringen 2013 (Staatscourant nr. 1675, 27 juni 2013) behorende bij de Wet bodembescherming (Wbb), zijn vastgelegd en op de stand van de wetenschap dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
4. Koper aanvaardt het registergoed voor wat betreft de bodem- en grondwaterkwaliteit in de staat waarin het zich thans bevindt. Het risico dat achteraf blijkt dat toch verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is voor rekening en risico van koper. Koper wordt door verkoper in de gelegenheid gesteld voor rekening en risico van koper voorafgaand aan de feitelijke levering een bodem- en/of grondwateronderzoek te laten uitvoeren. Verkoper verklaart jegens koper toestemming te verlenen het registergoed te betreden voor het (laten) uitvoeren van een verkennend en/of aanvullend bodem- en/of grondwateronderzoek.
5. Koper vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid ter zake van in de bodem en/of grondwater aanwezige of te zijner tijd aan te treffen bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Koper heeft dan geen enkele actie jegens verkoper in verband met onvoldoende bodemkwaliteit. Verkoper verklaart deze vrijwaring van koper te aanvaarden.
6. De vrijwaring van koper dient te worden geplaatst in het kader van de huidige wetgeving en de huidige stand van de wetenschap. Ingeval zich wijzigingen in de wetgeving dan wel wetenschap en/of andere, meer stringente, opvattingen mochten ontstaan ten aanzien van bodem- dan wel grondwaterverontreiniging, dan komen de eventueel daaruit voortvloeiende consequenties, zowel directe als indirecte, volledig voor rekening en risico van koper.
7. Onder voor het milieu volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken en de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
8. Het is verkoper niet bekend dat er asbesthoudende materialen in het registergoed zijn verwerkt. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen in of aan het registergoed en verklaart alle daaruit voortvloeiende verplichtingen en aanspraken voor zijn rekening te nemen en verleent aan verkoper dienaangaande volledige vrijwaring, welke vrijwaring verkoper aanvaardt.

## **Bouwkundige staat van het registergoed**

### **Artikel 16**

Koper wordt door verkoper in de gelegenheid gesteld voorafgaand aan de feitelijke levering een bouwkundige inspectie uit te voeren, die door koper en voor diens rekening en risico wordt uitgevoerd. Verkoper verklaart koper toestemming te verlenen het registergoed te betreden voor het (laten) uitvoeren van een bouwkundige inspectie.

## **Garantieverklaringen**

### **Artikel 17**

Verkoper garandeert, onverminderd hetgeen eerder in deze koopovereenkomst is verklaard, het volgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het registergoed.
2. Het registergoed is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst.
3. Ter zake van het registergoed geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van de gemeente. Het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
4. Van overheidswege (onder meer krachtens de Woningwet) of door nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
5. Aan verkoper is betreffende het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
  - a. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
  - b. tot beschermd stads- en dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet;
  - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
6. Ten aanzien van het registergoed zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen.
7. Het registergoed is niet ter onteigening aangewezen, niet betrokken in een plan tot ruilverkaveling, herinrichting, overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil krachtens de Landinrichtingswet (oud) of landinrichting of kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 85 van de Wet Inrichting Landelijk Gebied.
8. Het registergoed is niet met een gemeentelijke beperking op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken bezwaard.

## **Overgang en overdracht aanspraken**

### **Artikel 18**

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen doen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die afspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het registergoed mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te stellen.

## **Informatieplicht en onderzoekplicht partijen**

### **Artikel 19**

Behoudens het in artikel 12 bepaalde, staat verkoper ervoor in aan koper, met betrekking tot het registergoed, die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door verkoper ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van koper behoren, voor risico van koper komen.

### **Risico-overgang, beschadiging Artikel 20**

1. Het registergoed komt eerst voor risico van koper vanaf de dag van juridische levering of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen. Het tenietgaan of achteruitgang van het registergoed voor het tijdstip van de ondertekening van de notariële akte tot levering door een oorzaak die aan verkoper kan worden toegerekend, blijft voor rekening van verkoper. Wat op en in het registergoed door koper is of wordt gesticht, is geheel voor rekening van koper.
2. Ingeval het registergoed voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 2 gefingeerde datum van levering:
  - a. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het registergoed in de staat waarin het zich dan bevindt, evenals - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen financiële compensatie - alle rechten, die verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
  - b. verkoper verklaart de schade voor de in artikel 2 van deze kopovereenkomst gefingeerde gestelde datum van juridische levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor haar rekening te herstellen. De juridische en de feitelijke levering zullen dan desnoods worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Ingeval binnen de genoemde termijn herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft koper alsnog het recht deze koopovereenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dat recht, dan zullen de juridische en de feitelijke levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
3. Het in lid 1 gestelde heeft geen toepassing waar het betreft een van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijving tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst maar voor het tijdstip van risico-overgang.

### **Waarborgsom/bankgarantie Artikel 21**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is de koper verplicht uiterlijk binnen twee weken na de ondertekening van deze overeenkomst door/namens alle partijen, bij de in artikel 2 bedoelde notaris op diens kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt als waarborgsom een bedrag te storten gelijk aan tien procent (10 %) van de koopprijs inclusief omzetbelasting. Over deze waarborgsom wordt door de desbetreffende notaris aan de koper een redelijke rente vergoed.
2. In plaats van deze waarborgsom kan de koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot het in lid 1 bedoelde bedrag deponeren ten behoeve van verkoper. Deze bankgarantie moet direct afroepbaar, onvoorwaardelijk zijn en geldig voor onbepaalde tijd. Voorts dient de bankgarantie de clause te bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste schriftelijk verzoek van verkoper het door verkoper geclaimde bedrag tot maximaal het bedrag

van de garantie aan verkoper zal uitkeren, ook in geval van surseance van betaling of faillissement.

3. Zolang koper geen zekerheid als bedoeld in dit artikel heeft gesteld, kan koper geen aanspraak maken op levering van het registergoed.
4. Naar gelang de stand van zaken van het project kunnen verkoper en koper na onderling overleg met wederzijdse instemming de hoogte van het bedrag van de zekerheid (gefaseerd) afbouwen tot een nader overeen te komen bedrag met een minimum van \* euro (€ \*). De zekerheid blijft in ieder geval in stand totdat koper aan alle verplichtingen uit de overeenkomst, zulks tot genoegen van verkoper, zal hebben voldaan. Verkoper doet schriftelijk mededeling aan koper over haar genoegdoening en bericht aan de notaris dat deze hetzij het (resterende) bedrag van de waarborgsom aan koper kan vrijgeven hetzij de bankgarantie aan de betreffende bankinstelling kan retourneren.

Wanneer een verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs dan wel anderszins niet voldoen door koper aan een verplichting uit de overeenkomst, wordt de notaris bij deze onherroepelijk gevolmachtigd om het bedrag van de door koper verschuldigde boete aan de verkoper te betalen uit de bij de notaris door de koper dan wel door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn.

### **Ingebrekestelling, verzuim en boete**

#### **Artikel 22**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van lid 2.
2. Indien een van partijen bij schriftelijke aanmaning in gebreke wordt gesteld waarbij hem een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keuze tussen:
  - a. het verlangen van de uitvoering van de koopovereenkomst, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de gestelde termijn voor nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd is van 10% van de koopprijs. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd;
  - b. het door een schriftelijke verklaring voor ontbonden verklaren van de koopovereenkomst en betaling van een onmiddellijke opeisbare boete te vorderen van tien procent (10 %) van de koopprijs. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.
3. Naast de bovenstaande boete kan de wederpartij een aanvullende boete vorderen voor elke dag of elk gedeelte van een dag dat het verzuim van enige verplichting voortduurt. Deze aanvullende boete bedraagt maximaal vijfentwintig honderdste procent (0,25 %) per dag van de koopprijs. De aanvullende boete is maximaal over negentig (90) dagen verschuldigd.
4. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij naast de op te leggen boetes, voorts recht op aanvullende schadevergoeding.
5. Een boete als hiervoor bedoeld, kan door de wederpartij worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, worden terug gegeven indien daarvoor naar zijn mening reden voor is.
6. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de nalatige partij.

### **Toepasselijk recht en geschillen**

#### **Artikel 23**

1. Op deze koopovereenkomst of nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien dan wel welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen beogen geschillen, die mochten ontstaan naar aanleiding van deze koopovereenkomst of nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien dan wel welke daarmee samenhangen, in der minne te schikken en zijn door deze overeenkomst verbonden zich daarvoor in te spannen.
3. Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn, ingeval een van partijen dat beweert onder schriftelijke opgave van het punt van geschil aan de wederpartij.
4. Ingeval als gevolg van lid 2 niet tot een schikking wordt gekomen of lijkt te worden gekomen, dan kunnen alle uit deze koopovereenkomst of nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien dan wel welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter binnen het arrondissement waarbinnen verkoper is gevestigd.

## **Ontbinding Artikel 24**

1. Verkoper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden indien koper tekortschiet in de nakoming van een of meer in deze koopovereenkomst opgenomen verplichtingen.
2. Verkoper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte tot levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, of indien executoriaal beslag op zijn roerende of onroerende zaken wordt gelegd of als koper de vrije beschikking over zijn vermogen verliest.
3. Koper heeft het recht de koopovereenkomst voor de ondertekening van de notariële akte tot levering te ontbinden indien in en/of op het registergoed alsnog voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden aangetroffen waarvan koper aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren voor het tijdstip van ondertekening van de notariële akte tot levering en dat deze van zodanige aard zijn dat van koper niet kan worden gevergd dat koper, zonder dat wordt gesaneerd, het registergoed aanvaardt. Dit recht van ontbinding bestaat niet als de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging en/of het beoogde gebruik door koper van het registergoed verzetten tegen ontbinding en/of als verkoper (ook in geval van een meer ernstige verontreiniging) zich verplicht op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging dan wel de schadelijke gevolgen hiervan.
4. Indien op het moment van ontbinding van de koopovereenkomst de ingebruikneming van het registergoed al door koper heeft plaatsgevonden, is koper verplicht het registergoed onverwijld weer ter beschikking van verkoper te stellen, voor zover mogelijk in de staat waarin het registergoed zich bevond ten tijde van ingebruikneming.
5. Ingeval van ontbinding van de koopovereenkomst kan koper jegens verkoper geen enkel recht doen gelden op vergoeding van schade, kosten en rente.
6. Ingeval van ontbinding van de koopovereenkomst vindt dit plaats door een schriftelijke mededeling van de partij die zich op ontbinding beroept aan de wederpartij.

## **Woonplaatskeuze Artikel 25**

De notariële akte tot levering zal berusten op het kantoor van de notaris, waar partijen voor de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

## **Slotbepalingen**

## **Artikel 26**

1. Over de inhoud van deze koopovereenkomst hebben partijen volledige wilsovereenstemming bereikt. De mogelijk eerdere mondelinge dan wel schriftelijke overeenstemming tussen partijen wordt geacht in deze koopovereenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.
2. Indien een deel van deze koopovereenkomst nietig blijkt of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van deze koopovereenkomst onverlet. Van het nietige of vernietigde deel geldt dan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.42 van het Burgerlijk Wetboek als overeengekomen, wat partijen overeengekomen zouden zijn, indien partijen de vernietigbaarheid of nietigheid zouden hebben gekend.
3. Als de onverkorte uitvoering van deze overeenkomst niet kan geschieden als gevolg van buiten de invloedssfeer van partijen liggende onvoorziene omstandigheden, treden partijen terstond met elkaar in overleg om een voor beide partijen aanvaardbare vervangende regeling te treffen, in die zin dat de strekking van deze overeenkomst behouden blijft.
4. Partijen zijn niet gerechtigd hun rechtspositie, waaronder mede te verstaan rechten en plichten, uit hoofde van deze overeenkomst geheel of ten dele aan derden over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij.

## **Bijlagen Artikel 27**

De volgende bij deze koopovereenkomst gevoegde bijlagen, die door beide partijen zijn gewaarmerkt, maken onlosmakelijk deel uit van deze koopovereenkomst:

- Bijlage 1 : Verkoopleidraad woningbouwgrond De Biezenweie (met Bijlagen) d.d. 10 oktober 2023
- Bijlage 2 : Nota van Inlichtingen d.d. 23 oktober 2023 en tweede Nota van Inlichtingen d.d. [...]
- Bijlage 3 : Inschrijving koper
- Bijlage 4 : Beoordeling inschrijving koper
- Bijlage 5 : Verkooptekening De Biezenweie te Serooskerke d.d. 22 augustus 2023



**Bekendheid inhoud overeenkomst**

Partijen verklaren dat zij, voorafgaand aan de ondertekening van deze koopovereenkomst, zorgvuldig kennis hebben genomen van de inhoud hiervan en voldoende informatie hebben ontvangen om de gevolgen van deze koopovereenkomst te overzien.

Aldus opgemaakt in drievoud en ondertekend,

namens de gemeente

namens de koper

F.J. Schouwenaar

\*