



KOOPOVEREENKOMST

[titel overeenkomst]

PARTIJEN:
GEMEENTE THOLEN
EN
[partijnaam]

PARTIJEN:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Tholen**, zetelend te Tholen en (mede) kantoorhoudend te (4691 DZ) Tholen aan het Hof van Tholen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20166109, te dezen krachtens het “Mandaatbesluit **[invullen]** gemeente Tholen” vertegenwoordigd door **[invullen]**, ambtenaar van het team Ruimte van genoemde gemeente (hierna te noemen: “**Gemeente**”); en
- II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **[invullen]**, statutair gevestigd te **[invullen]** en kantoorhoudend te (**[invullen]**) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer **[invullen]**, hierbij vertegenwoordigd door **[invullen]** (hierna te noemen: “**Koper**”);

Gemeente en Koper hierna ieder voor zich respectievelijk gezamenlijk ook aan te duiden als “**Partij**” respectievelijk “**Partijen**”;

OVERWEGINGEN:

- A. De Gemeente en Koper verklaren overeenstemming te hebben bereikt omtrent de (ver)koop door de Gemeente aan Koper van **het volgende perceel/de volgende [invullen] percelen** (de “**Ontwikkellocatie**”):
 - i. Een perceel grond, gelegen aan **[invullen]** te **[invullen]**, kadastraal bekend gemeente **[invullen]**, sectie **[invullen]**, nummer **[invullen]**, met een voorlopig vastgestelde grootte van **[invullen]** m², een en ander zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende aangehechte tekening nummer **[invullen]**, zoals weergegeven op de Kaart (**Bijlage 2**).
- B. Koper handelt ten aanzien van deze Koopovereenkomst voor zich dan wel voor een nader te noemen meester.
- C. Partijen wensen deze overeenstemming nader uit te werken en vast te leggen in deze Koopovereenkomst (de “**Koopovereenkomst**”).

PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN

1. Algemene verkoopvoorwaarden

- 1.1. Op deze Koopovereenkomst zijn van toepassing de “Algemene verkoopvoorwaarden”, voor zover daarvan in deze Koopovereenkomst niet is afgeweken, alsmede de in deze Koopovereenkomst aanvullende voorwaarden. Koper verklaart dat hij een exemplaar van de Algemene Verkoopvoorwaarden heeft ontvangen vóór het aangaan van deze Koopovereenkomst en de inhoud ervan geheel kent.
- 1.2. In het geval van strijdigheid tussen deze Koopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden zoals hiervoor genoemd prevaleert deze Koopovereenkomst met

dien verstande dat de algemene voorwaarden in voorkomend geval zoveel als mogelijk als aanvulling op de Koopovereenkomst worden gelezen.

2. Definities

2.1. In deze Koopovereenkomst worden de navolgende met een hoofdletter geschreven begrippen als volgt gedefinieerd:

<u>Algemene Verkoopvoorwaarden:</u>	De “algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond gemeente Tholen 2025”, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 1 juli 2025, welke als Bijlage 1 bij deze Koopovereenkomst is gevoegd.
<u>Akte van Levering:</u>	de voor de juridische levering van de Ontwikkellocatie vereiste notariële akte
<u>Beeldkwaliteitsplan:</u>	Het Beeldkwaliteitsplan [invullen] , zoals vastgesteld op [invullen] door de gemeenteraad van Tholen.
<u>Bijlage(n):</u>	een bijlage bij deze Koopovereenkomst.
<u>Bouwrijp:</u>	het geschikt maken c.q. zijn van de Ontwikkellocatie voor de verdere inrichting, bebouwing en gebruik, in hoofdzaak bestaande uit: het overeenkomstig bestekken geschikt maken van de grond voor bebouwing. Het gaat om grond die wordt voorzien van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, het verwijderen van obstakels of feitelijke belemmeringen die aan de realisering van de bestemmingen in de weg staan. Dit omvat mede de noodzakelijke milieu hygiënische sanering van bodem en/of grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag en het uit hoofde van wetgeving, de besluiten van hogere overheden, het Omgevingsplan, en het vigerend beleid van de Gemeente vereiste archeologisch bodemonderzoek. Voorzien van boven- en ondergrondse infrastructuur houdt in dat de grond in de nabijheid wordt voorzien van riolering (en de uitleggers van de riolering tot 0.5 m over de erfgrans op het uitgeefbaar gebied) en dat bouwwegen en eventueel waterpartijen worden aangelegd. Voorts worden nutsbedrijven in de gelegenheid gesteld om kabels, leidingen enzovoort aan te leggen ten behoeve van de nutsvoorzieningen (energie, water en elektriciteit). Tevens wordt de grond zo veel mogelijk vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke, en zullen andere aanwezige opstallen worden gesloopt, bomen gerooid en wordt grond opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht, alles zodanig dat wordt voldaan aan de kwalificatie als Bouwterrein.
<u>Bouwterrein:</u>	een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 juncto lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zijnde onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen.

<u>BW:</u>	het Burgerlijk Wetboek.
<u>Considerans:</u>	de overwegingen bij deze Koopovereenkomst, die daarvan onderdeel uitmaken.
<u>Gemeente:</u>	de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Tholen.
<u>Kaart:</u>	de als Bijlage 2 aangehechte kaart d.d. [invullen], nummer [invullen], waarop de Ontwikkellocatie is weergegeven.
<u>Koopovereenkomst:</u>	de onderhavige koopovereenkomst, inclusief de Bijlagen en de Considerans.
<u>Koopprijs:</u>	de koopprijs voor de Ontwikkellocatie zoals bepaald in 4.1.
<u>Koper:</u>	de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [invullen], statutair gevestigd te [invullen] en kantoorhoudend te [invullen] en ingeschreven in het handelsregister onder nummer [invullen] dan wel de nader te noemen meester.
<u>Leveringsdatum:</u>	de datum waarop de Akte van Levering zal worden verleden, zoals bepaald in artikel 6.1.
<u>Locatie [invullen]:</u>	de gronden die al dan niet met een kadastrale aanduiding als zodanig zijn aangegeven op de Kaart.
<u>Notaris:</u>	De in Tholen gevestigde notaris dan wel diens plaatsvervanger, verbonden aan [invullen], gevestigd aan [invullen].
<u>Omgevingsplan:</u>	het bestemmingsplan "[invullen]" dat per [invullen] van rechtswege deel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Tholen en waarbij de Locatie [invullen] is bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van het Project en op grond waarvan een Omgevingsvergunning kan worden verkregen voor de realisatie van (delen) van het Project.
<u>Omgevingsvergunning:</u>	de omgevingsvergunning voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk", zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet, alsmede alle overige vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, die vereist zijn voor de realisatie van het Project.
<u>Ontwikkellocatie:</u>	De door Partijen aangewezen percelen/ gedeelte van de percelen gelegen in de Locatie [invullen] zoals nader omschreven in deze Koopovereenkomst en weergegeven op de bijbehorende Kaarten en situatietekeningen, waarop Koper het Programma beoogt te realiseren.
<u>Partij:</u>	Gemeente of Koper.
<u>Partijen:</u>	Gemeente en Koper.

<u>Programma:</u>	Het op de Ontwikkellocatie te realiseren woningbouwprogramma, bestaande uit [invullen].
<u>Project:</u>	De ontwikkeling en realisatie van het Programma ter plaatse van de Ontwikkellocatie.
<u>Woonrijp:</u>	het bewerken van de openbare gronden zodanig dat deze zijn voorzien van definitieve straten, openbare parkeervoorzieningen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, waterpartijen, bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen, voorzieningen van verkeersgeleiding en verkeersregeling, brandkranen, straatmeubilair, straatverlichting, openbare groenvoorzieningen en dergelijke. Voorts worden nutsbedrijven, zonder dat de Gemeente hier enige verantwoordelijkheid voor neemt, in de gelegenheid gesteld om nutsvoorzieningen (exclusief huisaansluitingen) aan te leggen.

- 2.2. De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.

HOOFDSTUK II: KOOP EN LEVERING VAN DE ONTWIKKELLOCATIE

3. Koop

- 3.1. De Gemeente verkoopt aan Koper de Ontwikkellocatie, gelijk Koper de Ontwikkellocatie koopt van de Gemeente, zulks onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Koopovereenkomst.

4. Koopprijs

- 4.1. De Koopprijs van de Ontwikkellocatie wordt berekend op basis van de grootte van de Ontwikkellocatie vermenigvuldigd met de grondprijs voor [invullen] van EUR [invullen] per m² exclusief omzetbelasting, prijspeil [invullen], en bedraagt derhalve in totaal EUR [invullen] (zegge: [invullen]).
- 4.2. De Koopprijs van de Ontwikkellocatie wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad, waarbij voor de berekening van de verschuldigde Koopprijs het op het moment van afroepen van de levering geldende prijspeil wordt gehanteerd.
- 4.3. De Koopprijs wordt vermeerderd met omzetbelasting.
- 4.4. Eventuele onder- of overmaat van de Ontwikkellocatie zal niet tot aanpassing van de Koopprijs leiden.
- 4.5. De Koopprijs zal gelijktijdig met de juridische levering van de Ontwikkellocatie worden voldaan conform het bepaalde in artikel 5.7 van deze Koopovereenkomst.

5. Kosten, belastingen en betaling Koopsom

- 5.1. Voor rekening van Koper zijn de notariële kosten ter zake van de overdracht van de Ontwikkellocatie alsmede de kosten van de inschrijving van de betreffende leveringsakte(n) in de daartoe bestemde openbare registers.

- 5.2. De Gemeente verklaart dat zij ter zake van de levering van de Ontwikkellocatie handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 5.3. De Ontwikkellocatie kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968
- 5.4. Op grond van artikel 11 lid 1, letter a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 is de levering van de Ontwikkellocatie door de Gemeente aan Koper van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.
- 5.5. De Ontwikkellocatie is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.
- 5.6. Ter zake van de verkrijging van de Ontwikkellocatie wordt door Koper een beroep gedaan op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15 lid 1 aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Mitsdien is ter zake van de verkrijging van de Ontwikkellocatie geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
- 5.7. Betaling van de Koopprijs voor de Ontwikkellocatie, alsmede de in dit artikel 4 genoemde kosten vindt plaats via een van de kwaliteitsrekeningen van de Notaris. De vorenbedoelde betalingen dienen door Koper te zijn gedaan vóórdát de juridische levering van de Ontwikkellocatie plaatsvindt, nadat de Gemeente een factuur als bedoeld in artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968 aan Koper heeft uitgereikt. De Gemeente stuurt daartoe Koper uiterlijk een week vóór de juridische levering de bedoelde factuur.
- 5.8. Alle betalingen dienen plaats te vinden zonder enige korting of verrekening.

6. Recht op levering

- 6.1. Na het sluiten van deze Koopovereenkomst gaat er een termijn van 1 (één) jaar lopen waarin Koper de levering van de Ontwikkellocatie kan afroepen, mits:
 - a. Koper vóór het afroepen van de levering een juiste en volledige aanvraag voor de benodigde Omgevingsvergunning heeft ingediend; en
 - b. Koper de Gemeente binnen voornoemde termijn van één (1) jaar schriftelijk in kennis stelt van de inroeping van dit recht.
- 6.2. Het in lid 1 bedoelde afnamerecht omvat tevens de bevoegdheid van Koper om de Ontwikkellocatie, geheel of gedeeltelijk, door middel van een ABC-levering geleverd te krijgen. Deze bevoegdheid bestaat uitsluitend gedurende de in lid 1 genoemde termijn. Een ABC-levering laat de verplichtingen van Koper uit deze Koopovereenkomst onverkort van kracht.
- 6.3. Indien het afnamerecht niet binnen de in lid 1 genoemde termijn rechtsgeldig is ingeroepen, vervalt dit recht van rechtswege en is ieder der Partijen gerechtigd de Koopovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden zonder dat enige verplichting tot schade- of kostenvergoeding ontstaat. De Gemeente is alsdan vrij de Ontwikkellocatie aan derden te vervreemden.

7. Leveringsdatum

- 7.1. De levering van de Ontwikkellocatie zal uiterlijk vier weken, of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen, na vervulling van het bepaalde in artikel 6.1 van deze Koopovereenkomst plaatsvinden.
- 7.2. De levering van de Ontwikkellocatie door de Gemeente aan Koper dient plaats te vinden:
 - a. in de juridische staat waarin deze zich bevindt op de datum van levering, zijnde vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, hypothecaire inschrijvingen, beslagen en retentierechten en zonder dat deze belast zijn met lasten en beperkingen (zoals, doch niet uitsluitend, opstalrechten, erfdienstbaarheden zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen), voor zover niet anders uit de titel van eigendomsverkrijging blijkt; en
 - b. in Bouwrijpe staat, waarbij het volledig aan de Gemeente is om hiervoor voor eigen rekening en risico tijdig zorg voor te dragen en waarbij geldt dat het – buiten de macht van de Gemeente om – niet tijdig door nutsbedrijven aanleggen van kabels, leidingen enzovoort ten behoeve van de nutsvoorzieningen geen afbreuk doet aan de Bouwrijpe staat van de Ontwikkellocatie.
- 7.3. De leveringsakte(s) wordt (worden) verleden ten overstaan van de Notaris. Koper heeft recht de Ontwikkellocatie voor levering te inspecteren en de Gemeente zal Koper daartoe alle gelegenheid bieden.
- 7.4. De Gemeente zal er voordat de levering van de Ontwikkellocatie aan Koper plaatsvindt, voor eigen rekening en risico zorg voor dragen dat de benodigde kadastrale splitsingen van de Ontwikkellocatie hebben plaatsgevonden.
- 7.5. Nadat de Ontwikkellocatie is geleverd, draagt de Gemeente er voor eigen rekening en risico zorg voor dat de openbare gronden buiten de Ontwikkellocatie Woonrijp worden gemaakt na realisatie van het Programma, waarbij geldt dat het – buiten de macht van de Gemeente om – niet tijdig door nutsbedrijven aanleggen van de nutsvoorzieningen geen afbreuk doet aan de Woonrijpe staat van de Ontwikkellocatie.
- 7.6. Partijen stemmen daartoe een uiterste datum af die wordt bepaald aan de hand van een nog tussen Partijen overeen te komen termijn. Het Woonrijp maken binnen de Ontwikkellocatie wordt uitgevoerd door dan wel in opdracht van Koper.
- 7.7. De feitelijke levering van de Ontwikkellocatie vindt plaats op de datum van de juridische levering van de Ontwikkellocatie van de Gemeente aan Koper. Het risico met betrekking tot de Ontwikkellocatie gaat over bij het verlijden van de desbetreffende akte van levering.
- 7.8. De eigenaarslasten met betrekking tot de Ontwikkellocatie komen nadat de juridische levering van de Ontwikkellocatie heeft plaatsgevonden, voor rekening van Koper, ongeacht op wiens naam de aanslag daarvan staat.
- 7.9. In de leveringsakte(s) doen Partijen afstand van het recht tot het vorderen van (partiële) ontbinding van deze Koopovereenkomst.

8. Verklaringen van Koper

- 8.1. De Koper verklaart dat hij de in deze Koopovereenkomst genoemde lasten en beperkingen ten aanzien van de Ontwikkellocatie aanvaardt, alsmede de lasten en beperkingen die hem na onderzoek van de openbare registers en de feitelijke situatie kenbaar (hadden kunnen) zijn.

HOOFDSTUK III: BIJZONDERE BEPALINGEN

9. Kettingbeding: gebruik van de Ontwikkellocatie

- 9.1. Koper dient de Ontwikkellocatie te gebruiken voor de ontwikkeling van het Programma en met inachtneming van het Omgevingsplan en het Beeldkwaliteitsplan. Het is Koper niet toegestaan om af te wijken van het Programma, door bijvoorbeeld meer woningen of andere woningcategorieën te realiseren dan zoals opgenomen in het Programma.
- 9.2. Het gebruik van de Ontwikkellocatie vindt plaats conform de verkavelingstekening zoals opgenomen in **Bijlage 3**. Wijziging van de verkaveling of het Programma is slechts toegestaan met expliciete toestemming van de Gemeente.
- 9.3. Bij de verkaveling geldt als uitgangspunt dat de paden die tussen of achter de blokken woningen worden aangelegd, die aansluiting vormen op het openbaar groen en/of de parkeerplaatsen geen openbare ruimte worden, maar worden uitgegeven aan de eigenaar van de direct aangrenzende woning met een recht van overpad (geen mandeligheid). Het is aan Koper respectievelijk haar rechtsopvolgers om voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de aanleg en onderhoud van de desbetreffende paden.
- 9.4. Indien Koper in strijd met het bepaalde in artikelen 9.1 t/m 9.3 van deze Koopovereenkomst handelt of nalaat, verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van 10% van de Koopprijs. Dit onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 9.5. Koper verplicht zich om bij iedere (gehele of gedeeltelijke) vervreemding van de Ontwikkellocatie alsmede bij de vestiging van een zakelijk recht daarop, het bepaalde in dit artikel 9 als kettingbeding aan diens rechtsopvolger(s) – niet zijnde particuliere kopers die niet als investeerder optreden en voor eigen gebruik afnemen – op te leggen zodat deze zullen overgaan op degene(n) die de Ontwikkellocatie (geheel of gedeeltelijk) onder algemene of bijzondere titel zal c.q. zullen verkrijgen. Het kettingbeding zal worden vastgelegd in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een zakelijk recht, die wordt ingeschreven in de openbare registers. Indien Koper dit nalaat, verbeurt zij aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van **10%** van de Koopprijs. Dit onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 9.6. Op gelijke wijze als in artikel 9.5 is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding ex artikel 6:253 BW, van haar rechtsopvolger(s) (niet zijnde particuliere kopers die niet als investeerder optreden en

voor eigen gebruik afnemen) dat ook deze het bepaalde in dit artikel 9 alsmede de doorlegverplichting in artikel 9.6, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) (niet zijnde particuliere kopers). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

10. Bodemverontreiniging

10.1. Door Partijen wordt vastgesteld dat er een onderzoek naar eventuele vervuiling van de bodem is uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen zodanige verontreiniging in de bodem aanwezig is in de zin van het bepaalde in artikel 14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden dat daardoor op het moment van levering het in artikel 5 van deze Koopovereenkomst bedoelde gebruik wordt belemmerd. Het hiervoor bedoelde onderzoek is bij deze Koopovereenkomst gehecht als **Bijlage 4**.

11. Kettingbeding: anti-speculatiebeding

11.1. Koper is gehouden een anti-speculatiebeding op te nemen in de koop- respectievelijk koop-/aannemingsovereenkomst met de koper(s) van een koopwoning.

11.2. Het in het vorige lid bedoelde anti-speculatiebeding moet het volgende inhouden:

Gedurende een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de koper(s) de betreffende kavel met de daarop gerealiseerde woning heeft (hebben) verkregen, mag de woning niet verkocht worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Onder verkoop van de woning wordt ook verstaan, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de woning uit de feitelijke beschikkingsmacht van koper raakt.

a. De Gemeente zal toestemming verlenen in de volgende gevallen:

- (i) een echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;
- (ii) overlijden van koper of diens partner;
- (iii) verhuizing die noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van koper of een van de gezinsleden;
- (iv) indien sprake is van verhuizen door veranderende werkomstandigheden of in verband met het aannemen van een andere baan;
- (v) in alle overige gevallen waarin de noodzaak van de verkoop van de woning is gebleken.

b. De Gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden. Bij de toestemming wordt in ieder geval opgenomen dat de maximale verkoopprijs wordt vastgesteld aan de hand van een berekening, waarbij de door de koper(s) voor de woning(en) betaalde vrij op naam prijs wordt geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde Consumenten Prijsindexcijfer ("CPI"; 2015=100), en wordt vermeerderd met aantoonbare meerkosten.

- c. Indien de koper(s) een of meerdere voorwaarden van het anti-speculatiebeding overtreedt c.q. niet of niet-volledig nakomt, is hij een onmiddellijk opeisbare boete van € 80.000,-- (zegge: tachtigduizend euro) aan de gemeente Tholen verschuldigd.
- 11.3. Indien Koper de in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting niet nakomt, is zij aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000 (zegge: honderdduizend euro) aan de Gemeente per woning verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.
- 11.4. Koper verplicht zich om bij iedere (gehele of gedeeltelijke) vervreemding van de Ontwikkellocatie alsmede bij de vestiging van een zakelijk recht daarop, het bepaalde in dit artikel 11 als kettingbeding aan diens rechtsopvolger(s) op te leggen zodat deze zullen overgaan op degene(n) die de Ontwikkellocatie (geheel of gedeeltelijk) onder algemene of bijzondere titel zal c.q. zullen verkrijgen. Het kettingbeding zal worden vastgelegd in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een zakelijk recht, die wordt ingeschreven in de openbare registers. Indien Koper dit nalaat, verbeurt zij aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van €100.000 (zegge: honderdduizend euro) per woning ter zake waarvan dit gebod is overtreden. Dit onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 11.5. Op gelijke wijze als in artikel 11.4 is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding ex artikel 6:253 BW, van haar rechtsopvolger(s) dat ook deze het bepaalde in dit artikel 11 alsmede de doorlegverplichting van artikel 11.4, zal c.q. zullen opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

12. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding: hemelwaterafvoer en instandhoudingsplicht haag

- 12.1. De Ontwikkellocatie is gelegen in een gebied waar hemelwater niet via het rioolstelsel mag worden afgevoerd. Het hemelwater dient via een afvoer dan wel via het aardoppervlak in de sloot te worden geloosd.
- 12.2. De in lid 1 van dit artikel opgenomen verplichting geldt voor Koper en diens rechtsopvolger(s) en/of degenen die een recht op gebruik op (een deel van) de Ontwikkellocatie zal verkrijgen en zal worden gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW. Voor zover de voornoemde verplichtingen niet kan worden gevestigd als kwalitatieve verplichtingen, neemt Koper de verplichting op zich om alle opvolgende verkrijgers, hun rechtsopvolgers en eventuele gebruikers middels kettingbedingen te binden aan deze verplichtingen zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van EUR 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) per Woning ter zake waarvan dit gebod is overtreden, ten behoeve van de Gemeente te voldoen binnen veertien dagen nadat de Gemeente deze boete aanmaant. Dit onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast nakoming van het bepaalde in lid 1 alsmede schadevergoeding te vorderen.

- 12.3. Op iedere kavel, bestemd voor de realisatie van een woning op (een deel van) de Ontwikkellocatie, dient ter plaatse zoals aangegeven op de bij de Koopovereenkomst behorende situatietekening(en) een haag te worden aangelegd, onderhouden en in stand gehouden, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van EUR 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) per kavel waarvoor deze verplichting niet wordt nagekomen, door de eigenaar of zakelijk gerechtigde verschuldigd aan de Gemeente.
- 12.4. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor ter zake de haag bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onderhavige onroerende zaak/zaken, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht (met uitzondering van een hypotheekrecht), aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en dit beding in de akte van overdracht respectievelijk akte van verlening van een beperkt recht (met uitzondering van een hypotheekrecht) woordelijk op te nemen, op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van EUR 10.000,00, onverminderd het recht op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.
- 12.5. Koper verbindt zich voorts jegens de Gemeente om op gelijke wijze bij wijze van derdenbeding te bedingen van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting tot doorlegging daarvan zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n), op straffe van eenzelfde boete als hiervoor bepaald. Iedere opvolgende vervreemder verklaart daarbij namens en ten behoeve van zowel de Gemeente als ieder van de hierboven bedoelde eigenaren dit derdenbeding te aanvaarden.

13. Zekerheden

- 13.1. Ter meerdere zekerheid voor de nakoming van diens verplichtingen jegens de Gemeente uit hoofde van deze Koopovereenkomst, zal Koper de volgende garanties verstrekken:

- [invullen];
- [invullen];
- [invullen] .

14. Didam

- 14.1. Partijen onderkennen dat de Gemeente, vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, zich bij de uitvoering van de verkoop en levering van de Ontwikkellocatie dient te houden aan het Didam-arrest (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778). De Gemeente heeft – met het oog op het Didam-arrest – met het oog op het aangaan van deze Koopovereenkomst een publicatie van de voorgenomen verkoop gepubliceerd in het Gemeentebled en op de gemeentelijke website. Er is naar aanleiding van deze publicatie geen bezwaar door derden bij de Gemeente ingediend. De Gemeente behoudt zich nochtans het recht voor om na het sluiten van deze Overeenkomst de verkoop van de Ontwikkellocatie dan wel het voornemen daartoe op enigerlei wijze nogmaals bekend te maken.

- 14.2. Koper verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen van het in lid 1 genoemde arrest en verklaart hierbij de Gemeente niet aansprakelijk te stellen voor schade en/of kosten, hoe ook genaamd of in welke vorm dan ook, in het geval een andere gegadigde met betrekking tot de Ontwikkellocatie uiterlijk direct voorafgaande aan de Leveringsdatum succesvol ageert tegen deze Overeenkomst en/of de levering van de Ontwikkellocatie en de Gemeente krachtens een vonnis dat kracht van gewijsde heeft hieraan gevolg dient te geven.

15. Marktconformiteit en staatssteun

- 15.1. Indien uit een (onherroepelijke) gerechtelijke uitspraak of een oordeel van de Europese Commissie volgt dat deze Koopovereenkomst strijdig is met het staatssteunrecht, verplichten Partijen zich jegens elkaar deze Koopovereenkomst zodanig aan te zullen passen dat deze strijdigheid wordt opgeheven.

16. [optioneel] Recht van terugkoop Gemeente

- 16.1. Er geldt geen bouwplicht voor Koper. De Gemeente heeft evenwel het recht om de Ontwikkellocatie terug te kopen en geleverd te krijgen van Koper voor dezelfde prijs als waarvoor Koper de Ontwikkellocatie van de Gemeente heeft verworven, aan welke terugverkoop en levering Koper op verzoek van de Gemeente medewerking zal verlenen, indien Koper niet binnen uiterlijk drie (3) jaar na de Leveringsdatum is gestart met de fysieke uitvoeringswerkzaamheden op de Ontwikkellocatie. Tot het moment dat deze terugleverplicht is uitgewerkt, is het Koper niet toegestaan om de Ontwikkellocatie door te verkopen, in te brengen en/of door te leveren, behoudens indien en voor zover het beoogde eindafnemers van de woningen betreft. De kosten en belastingen gemoeid met de teruglevering zijn voor rekening en risico van Koper.
- 16.2. De Gemeente kan in bijzondere gevallen, indien daartoe naar haar oordeel aanleiding bestaat, de in dit artikel vermelde termijnen telkens met een door haar te bepalen termijn verlengen.

17. Totstandkomingsvoorbehoud

- 17.1. Deze Koopovereenkomst komt pas tot stand, indien en zodra (cumulatief) uiterlijk op [invullen] aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en het bestuur van Koper daartoe heeft besloten welke besluiten geacht worden te zijn genomen indien deze Koopovereenkomst door Partijen rechtsgeldig is ondertekend; en
 - [invullen];
 - [invullen].

Bij gebreke waarvan Partijen niet gebonden zijn aan deze Koopovereenkomst

- 17.2. Het niet tot stand komen van deze Koopovereenkomst op de voet van het bepaalde in lid 1 leidt niet tot wederzijdse aanspraken of vergoeding van schade, hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook.

18. Looptijd, tussentijdse beëindiging, ontbindende voorwaarden

- 18.1. Deze Koopovereenkomst loopt door totdat door Partijen aan alle uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen is voldaan.
- 18.2. Deze Koopovereenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden, ingeval:
- a. De uitkomst van een door (c.q. in opdracht van) de Gemeente vanwege haar publiekrechtelijke bevoegdheid uitgevoerde Bibob-toets daartoe aanleiding geeft;
 - b. Van faillissement van Koper dan wel in het geval enige andere insolventieprocedure wordt geopend ten laste van Koper, dan wel beslag wordt gelegd op een materieel deel van de goederen en/of het vermogen van Koper;
- door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens Koper, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten.
- 18.3. Indien sprake is van een ontbinding als bedoeld in lid 2, werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Koopovereenkomst.
- 18.4. De ontbindende voorwaarde in lid 2 zal geen werking meer hebben na het verlijden van de Akte van Levering.
- 18.5. In de Akte van Levering doen Partijen afstand van het recht tot gehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Koopovereenkomst.

19. Verzuim

- 19.1. Komt een Partij een op hem rustende verplichting jegens de andere Partij toerekenbaar niet na, dan is die Partij in verzuim, wanneer hij in gebreke wordt gesteld bij een schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft, zulks behoudens het bepaalde in het volgende lid van dit artikel.
- 19.2. Partijen zullen in verzuim zijn door het enkel toerekenbaar verlopen van een voor de nakoming van een verplichting gestelde termijn.

20. Boetebeding

- 20.1. Indien een Partij in verzuim is ter zake van enige verplichting uit hoofde van de Koopovereenkomst, kan de wederpartij de in verzuim zijnde Partij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.
- 20.2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde boete zal nooit hoger zijn dan 10% van de Koopprijs.

21. Fiscaliteit, tarieven

- 21.1. In het algemeen zullen Partijen streven naar een zo gunstig mogelijk, niet onnodig kostprijsverhogend fiscaal regime bij de uitvoering van deze Koopovereenkomst,

eventueel onder aanpassing van de wijze van uitvoering, doch te allen tijde met inachtneming van toepasselijke wettelijke kaders. Waar nodig zal door Partijen overleg met de fiscale autoriteiten plaatsvinden.

22. Hoofdelijkheid; overdracht rechten en verplichtingen

- 22.1. Indien een uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichting aan de zijde van Koper door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de betreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden. Onder Koper worden ook rechtsopvolgers verstaan.
- 22.2. Het is Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente de uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen aan een derde over te dragen. De Gemeente is gerechtigd aan bedoelde toestemming redelijke voorwaarden te verbinden ter waarborging van haar belangen.
- 22.3. Het in lid 2 van dit artikel vervatte beding heeft goederenrechtelijke werking.

23. Vertrouwelijkheid en externe communicatie

- 23.1. Partijen zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten ten aanzien van het bestaan en de inhoud van de onderhavige Koopovereenkomst, tenzij:
 - a. een Partij daartoe op grond van enige wettelijke bepaling en/of rechterlijk of arbitraal vonnis is gehouden; en/of
 - b. het betreft het delen van de Koopovereenkomst met een derde, die is gelieerd aan de Koper; en/of
 - c. het betreft het delen van de Koopovereenkomst met een accountant en/of een adviseur die door een Partij is ingeschakeld om werkzaamheden te verrichten ter zake van het Project en tevens aan deze adviseur geheimhouding is opgelegd.
- 23.2. Partijen verklaren dat gedurende de looptijd van deze Koopovereenkomst externe communicatie omtrent het bepaalde in deze Koopovereenkomst of Bijlagen, daaronder begrepen de inhoud en/of voortgang, enkel zal geschieden nadat de inhoud van de communicatie vooraf tussen Partijen onderling is besproken en afgestemd.
- 23.3. Het bepaalde in artikel 23.2 laat onverlet de taken van de Gemeente op het gebied van informatie en communicatie inzake haar publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

24. Volledigheid en rangorde

- 24.1. Deze Koopovereenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de koop van de Ontwikkellocatie weer.
- 24.2. In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in deze Koopovereenkomst of de Akte van Levering enerzijds en een aan de Koopovereenkomst en de Akte van Levering gehechte bijlage anderzijds prevaleert het bepaalde in de Koopovereenkomst respectievelijk het bepaalde in de Akte van Levering.

25. Geschillenregeling

- 25.1. Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 25.2. In geval één of beide Partijen menen dat er sprake is van een geschil met betrekking tot de Koopovereenkomst, zullen Partijen met elkaar in overleg treden om te trachten tot een aanvaardbare oplossing te komen voor het gerezen geschil, daarbij rekening houdend met elkaars gerechtvaardigde belangen. Indien een minnelijke oplossing serieus is beproefd, maar volgens één of beide Partijen niet mogelijk blijkt, kan een Partij het geschil voorleggen aan de rechtbank.
- 25.3. Alle geschillen die tussen Partijen mochten ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant.

26. Slotbepalingen

- 26.1. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Koopovereenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.
- 26.2. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 26.3. Alle in deze Koopovereenkomst en de daarbij behorende Bijlagen genoemde bedragen en bijdragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.
- 26.4. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Koopovereenkomst.
- 26.5. Op de in deze Koopovereenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
- 26.6. Alle mededelingen, kennisgevingen, goedkeuringen en verzoeken respectievelijk vorderingen die op grond van deze Koopovereenkomst plaatsvinden respectievelijk worden ingesteld, zullen geschieden (i) per aangetekende brief met bericht van ontvangst met gelijktijdige verzending per e-mail; of (ii) per deurwaardersexploot, dan wel (iii) per e-mail mits terstond na verzending daarvan een bevestiging plaatsvindt per aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 26.7. Partijen kiezen ter zake van deze Koopovereenkomst woonplaats op de in het handelsregister voor ieder van hen vermelde adressen.

27. Bijlagen

- 27.1. De Considerans maakt onderdeel uit van deze Koopovereenkomst.
- 27.2. Van deze Koopovereenkomst maken de navolgende Bijlagen deel uit:
Bijlage 1: Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Tholen 2025
Bijlage 2: Ontwikkellocatie [invullen]
Bijlage 3: Verkavelingstekening

Bijlage 4: Bodemonderzoek

- 27.3. Bij strijdigheid tussen de tekst van deze Koopovereenkomst en de Bijlagen, gaat hetgeen in de tekst van deze Koopovereenkomst is geregeld voor de tekst van de Bijlagen, tenzij in de betreffende Bijlage expliciet is aangegeven dat van de tekst van deze Koopovereenkomst wordt afgeweken.

Restant van de pagina opzettelijk blanco gelaten

Handtekeningenpagina(s) volgt(en)

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt op _____ 2026

Gemeente

Koper

Gemeente Tholen

[naam koper]
