

## **KOOPOVEREENKOMST**

### **Van Baerleplantsoen 26 te Dordrecht**

#### **Ondergetekenden:**

de stichting **Stichting Woonbron**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (3013 AM) Rotterdam, Weena 723 Unit C3.070, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor onder nummer 24108291 te dezen vertegenwoordigd door [naam, functie], hierna te noemen: "**Verkoper**";

en

de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Dordrecht**, kantoorhoudende Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht (correspondentieadres: Postbus 8, 3300 AA Dordrecht), ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 50070525, te dezen vertegenwoordigd door [naam], [functie] ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht van [datum met kenmerk xxx] bevoegd tot het aangaan van deze overeenkomst, hierna te noemen: "**Koper**";

Verkoper en Koper tezamen (ook) te noemen: "**Partijen**".

#### **Overwegingen:**

- A. Verkoper is eigenaresse van grond en opstallen gelegen aan Van Baerleplantsoen 26 te Dordrecht;
- B. doordat Verkoper haar eigendommen in de nabije toekomst anders gaat benutten, heeft zij geen behoefte om deze grond en opstallen te blijven exploiteren;
- C. in de leveringsakte van 15 maart 1996, waarin de locatie door Koper aan de (rechts)voorganger van Verkoper is geleverd, is opgenomen dat de onbebouwde grond om-niet moet worden terug geleverd aan Koper zodra Verkoper de grond niet meer voor haar bedrijf in gebruik heeft;
- D. Verkoper en Koper zijn overeengekomen dat Verkoper niet alleen de onbebouwde grond aan Koper overdraagt, maar ook de overige gronden en opstallen gelegen aan Van Baerleplantsoen 26;
- E. Onderdeel van de overige gronden en opstallen maakt uit een orangerie en washuis, beiden rijksmonument, welke opstallen in verwaarloosde staat verkeren en ingrijpende restauratie nodig hebben;
- F. Uitgangspunt is dat de verkoop en levering van de Onroerende zaak (zoals hierna gedefinieerd) plaatsvindt "as is, where is" en derhalve met alle daaraan verbonden rechten en verplichtingen, in de staat waarin het Verkochte (zoals hierna gedefinieerd) zich op de leveringsdatum bevindt.
- G. Partijen leggen de daartoe gemaakte afspraken in deze koopovereenkomst vast.

**Partijen zijn het volgende overeengekomen:****1. Koopovereenkomst**

- 1.1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt de eigendom van het perceel grond met opstallen (bestaande uit een landhuis, een loods, kantoren, een orangerie en washuis) staande en gelegen aan Van Baerleplantsoen 26 te Dordrecht, kadastraal bekend Verkoper Dordrecht, sectie P, nummers 608 en 609, groot 6.700 m<sup>2</sup>, hierna te noemen: "**de Onroerende Zaak**".
- 1.2. De Onroerende Zaak is met streeparcering weergegeven op de als **BIJLAGE 1** aan deze koopovereenkomst gehechte tekening.
- 1.3. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der Partijen enig recht.

**2. Koopprijs, kosten**

- 2.1. De koopprijs van de Onroerende Zaak bedraagt € 1,00 (zegge: één euro).
- 2.2. Alle kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben, zoals omzet-dan wel overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van Koper.

**3. Eigendomsoverdracht**

- 3.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op [datum] of zoveel eerder of later als Partijen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor [naam notariskantoor], gevestigd te [plaats].
- 3.2. Verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.
- 3.3. De feitelijke levering en aanvaarding vindt direct na het passeren van de akte van levering plaats.

**4. Betaling**

- 4.1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.
- 4.2. Koper stemt er mee in dat de levering niet plaatsvindt totdat zeker is dat de koopsom en de overige kosten, rechten en belastingen betaald zijn.
- 4.3. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de Onroerende Zaak geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**5. Baten en lasten**

- 5.1. De baten, lasten, belastingen en heffingen komen voor rekening van Koper met ingang van de datum waarop de akte van levering wordt gepasseerd.

- 5.2. De dan lopende baten, lasten, belastingen, en heffingen zullen per die datum tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de Onroerende zaak belastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.
- 5.3. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart Verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

## **6. Juridische staat van de Onroerende Zaak**

- 6.1. De Onroerende Zaak zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de financiële commerciële, (bouw)technische, milieukundige, juridische en fiscale staat waarin de Onroerende Zaak zich op bevindt bij het tot stand komen van deze Overeenkomst, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, 'as is where is' en voetstoots, , derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de Onroerende Zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.
- 6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de Onroerende Zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de Onroerende Zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.
- 6.3. Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan Koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.
- 6.4. De Onroerende Zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: kantoor- en bedrijfsruimte. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan Koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van Koper. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan Koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is Verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten.

## **7. Verklaringen Verkoper**

- 7.1. Aan Koper is bekend dat een deel van de Onroerende Zaak, te weten het landhuis, de orangerie en het washuis, is aangewezen als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet.
- 7.2. Aan Verkoper is niet bekend of de Onroerende Zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
  - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- 7.3. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de Onroerende Zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.
- 7.4. Voor zover aan Verkoper bekend is de Onroerende Zaak niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 7.5. Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

## **8. Milieu**

- 8.1 Naar aanleiding van onderhavige verkooptransactie is het Verkennend bodem- en asbestonderzoek Van Baerleplantsoen 26 te Dordrecht opgesteld door Sweco Nederland B.V. met nummer NL23-648800269-65843 en datum 30 november 2023.
- 8.1. Het bodemonderzoek is toegevoegd als **BIJLAGE 2** en hieruit blijkt dat er geen belemmering zijn voor de aankoop van het perceel en de voorgenomen sloopwerkzaamheden..

## **9. Risico-overgang / beschadiging door overmacht**

- 9.1. De Onroerende Zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op Koper.
- 9.2. Als de Onroerende Zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is Verkoper verplicht Koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.
- 9.3. Als de Onroerende Zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
- 9.4. Koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval Verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan Koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de Onroerende Zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen; dan wel
- 9.5. Verkoper verklaart de schade voor haar rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper

plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikellid toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

- 9.6. Ingeval zowel Koper als Verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in het vorige artikellid toegekende rechten, prevaleert de keuze van Koper.

## 10. Voortgezet gebruik

- 10.1. Koper en Verkoper zijn overeengekomen dat Verkoper een deel van het Onroerende zaak, namelijk het kantoorgebouw en de loods, een en anders zoals aangegeven op de tekening (BIJLAGE 1) direct na het passeren van de akte van levering nog enige tijd zal blijven gebruiken.
- 10.2. De voorwaarden waaronder het voortgezet gebruik plaatsvindt, zijn opgenomen in de Huurovereenkomst die als **BIJLAGE 3** aan deze overeenkomst is gehecht.

## 11. Ontbinding

- 11.1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad van Dordrecht geen wensen en bedenkingen uit ten aanzien van deze Koopovereenkomst en alsdan door het college mag worden aangegaan en de gemeenteraad van Dordrecht het benodigde krediet voor o.a. het verplaatsen en restaureren van de oranjerie en washuis, beschikbaar stelt.
- 11.2. Deze overeenkomst kan met inachtneming van het navolgende ontbonden (kunnen) worden in elk van de volgende gevallen:
- Als de Raad van Bestuur van Verkoper geen toestemming heeft verleend om tot verkoop en levering van het Verkochte over te gaan.
  - Als de Autoriteit Woningcorporaties geen toestemming en goedkeuring verleent om tot verkoop en levering van het Verkochte over te gaan.

## 12. Rechtskeuze en forum

- 12.1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 12.2. Geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter van de rechtbank Rotterdam.

**Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,**

Plaats:  
Datum:

Plaats:  
Datum:

**Stichting Woonbron**

**Gemeente Dordrecht**

[naam]  
[functie]

[naam]  
[functie]

Lijst met bijlagen

- Bijlage 1: Tekening "Van Baerleplantsoen 26", nummer: U\_2023\_Dordrecht\_92, d.d. 05/05/2023
- Bijlage 2: Verkennend bodem- en asbestonderzoek Van Baerleplantsoen 26 te Dordrecht milieurapportage opgesteld door Sweco Nederland B.V. met nummer [NL23-648800269-65843 en datum 30 november 2023.
- Bijlage 3: Huurovereenkomst

CONCEPT