



KOOPOVEREENKOMST

Concept 20 december 2021

De ondergetekende:

De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Zwijndrecht, gevestigd aan het Raadhuisplein 3, 3331 BT Zwijndrecht, te dezen krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder de heer T. Jansen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van **xxxxxxxxxx** met kenmerk **xxxxxxxxxx**, en onder de hierna te noemen voorbehouden, hierna te noemen: "verkoper", dan wel "gemeente",

In aanmerking nemende dat:

- A. De gemeente eigenaresse is van het "Natuureducatiecentrum," gelegen aan de Veerweg 57 te Zwijndrecht, hierna te noemen: "het NEC";
- B. De grond door het NRIJ in erfpacht is gegeven aan de gemeente, die voor het NEC een erfpachtafhankelijk recht van opstal heeft gevestigd;
- C. Partijen op 4 september 2021 een intentieovereenkomst zijn overeengekomen, waarin de mogelijkheden zijn onderzocht en de voorwaarden zijn vastgelegd van een eventuele verkoop;
- D. De gemeente het recht van erfpacht met het erfpachtafhankelijk recht van opstal met toestemming van de erfverpachter NRIJ wenst over te dragen aan Hotel ARA B.V. en het recht van opstal en de opstal (het gebouw NEC) wenst te verkopen aan hotel ARA B.V.

Verklaart te hebben verkocht aan ondergetekende:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hotel Ara B.V., gevestigd aan de Veerweg 10 te (3336 LM) Zwijndrecht, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 18411827, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw A. van der Valk, hierna te noemen: "Hotel Ara" dan wel "koper",

Die verklaart van verkoper te hebben gekocht:

Het recht van erfpacht, met accessoir recht van opstal, gevestigd op een deel van het perceel gelegen aan de Veerweg 57 te 3336 LM Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie D met nummer 6587, kadastraal groot ongeveer 3 are en 96 centiare met de zicht daarop bevindende opstal, te weten een multifunctioneel gebouw (het Natuureducatiecentrum) met toebehoren, zoals schetsmatig is weergegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening (bijlage 1), alsmede een foto/tekening van de opstal (bijlage 2), met een omschrijving van het recht van erfpacht (bijlage 3 erfpachtake) en van het recht van opstal (bijlage 4 akte recht van opstal), hierna ook genoemd: "het verkochte",

Verkoper en koper hierna gezamenlijk te noemen: "partijen";

De verkoop en koop is gesloten onder de volgende voorwaarden en bedingen:

Artikel 1 notariële akte van levering

- 1:1 De levering van het verkochte zal binnen 1 maand na het verkrijgen van de vergunning zoals vermeld in art. 5:3 van deze overeenkomst passeren bij notariskantoor **xxxxxxxxxxxx**, zulks ter bepaling van koper.
- 1:2 Burgemeester en wethouders van verkoper kunnen uitstel verlenen van het tijdstip van passeren van de voor de overdracht vereiste akte van levering, indien de omstandigheden naar hun oordeel daartoe redelijkerwijs aanleiding geven.

Artikel 2 Kosten levering, belastingen

- 2:1 Alle kosten verbonden aan de levering van het verkochte, waaronder begrepen notariskosten, kadastrale rechten en de verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van koper.
- 2:2 Verkoper verklaart in verband met de levering van het verkochte:
- dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, hierna te noemen: "Wet OB"; en
 - dat het opstal op het moment van het passeren van de betreffende akte van levering niet als bedrijfsmiddel in gebruik is genomen;
- 2:3 Partijen stellen vast dat de levering van het verkochte op grond van artikel 3, lid 4 van de Wet OB kwalificeert als de verhuur van het Verkochte, welk in principe is vrijgesteld van heffing van omzetbelasting.
- 2:4 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet OB een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Koper verklaart door ondertekening van deze overeenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van koper, dat hij het verkochte blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet OB bestaat.
- 2:5 Koper verklaart dat haar boekjaar gelijkloopt aan het kalenderjaar.
- 2:6 Koper garandeert voorts dat zij het verkochte voor het einde van het boekjaar waarin de levering van het verkochte plaats vindt ("Referentieperiode") als zodanig in gebruik zal nemen. Mocht dit niet lukken, dan zal Koper hiervan binnen 4 weken door middel van een door Koper ondertekende verklaring melding maken bij Verkoper en een afschrift van deze verklaring sturen aan de voor haar competente inspecteur van de Rijksbelastingdienst. Koper en Verkoper maken in dat geval gebruik van de mogelijkheid tot opschorting van de Referentieperiode op grond van de goedkeuring van de Staatssecretaris in paragraaf 7.3.6 van het besluit met datum 19 september 2013 met kenmerk BLKB2013/1686M.
- 2:7 Indien door toedoen of nalaten van de Koper de optie tot belastingheffing op grond van artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet OB niet mogelijk is, dient Koper aan Verkoper alle daaruit voor Verkoper voortvloeiende omzetbelastingschade inclusief boete en rente integraal en op eerste vordering te vergoeden.

Als dat het geval is, dan is koper met ingang van de dag waarop de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over het verkochte wordt beëindigd, een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verkoper verschuldigd dat verkoper volledig wordt gecompenseerd voor:

1. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor verkoper niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de verkoop en levering van het verkochte of investeringen daarin;
2. de omzetbelasting die verkoper als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet OB of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
3. alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

Koper draagt dan ook de gevolgen van het niet meer van toepassing zijn van de samenloopvrijstelling van artikel 15, lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer

Artikel 3 betaling

- 3:1 De koopprijs voor het verkochte bedraagt € 244.000,- te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting ad € 51.240,-, in totaal een bedrag van € 295.240,- inclusief omzetbelasting.
- 3:2 Verkoper zal op uiterlijk de dag waarop de akte van levering wordt gepasseerd waarbij het verkochte wordt geleverd aan koper een BTW factuur uitreiken waarop zal zijn vermeld: de koopprijs ter zake van het verkochte en de daarover verschuldigde omzetbelasting uitgaande van het op dat moment geldende tarief.

Artikel 4 levering: staat van het verkochte

- 4:1 De verkoper zal het verkochte leveren en de koper zal het verkochte aanvaarden in de feitelijke staat waarin het zich heden bevindt en voorts:
- met alle zichtbare en onzichtbare gebreken;
 - met alle daarbij behorende rechten en aanspraken;
 - met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen en overige beperkte rechten;
 - vrij van hypotheken, beslagen of met inschrijvingen daarvan;
 - vrij van huur of ander gebruiksrecht,

Artikel 5 voorwaarden verkoop en gebruik, ontbindende voorwaarde koopovereenkomst

- 5:1 Koper dient het verkochte te gebruiken in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan en verleende vergunningen en toestemmingen.
- 5:2 Koper dient aan de voorwaarden voor het gebruik zoals vastgelegd in de brief van 30 september 2021 te voldoen. Ook een opvolgende koper/gebruiker dient aan deze kwalificaties te voldoen. Het betreft de volgende voorwaarden:
- a. Instemming met de verkoop van het pand door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van gemeente Zwijndrecht met de verkoop.
 - b. Instemming met de verkoop door het dagelijks en algemeen bestuur van het Natuur en Recreatieschap IJsselmonde.
 - c. Binnen de exploitatie blijft er ruimte geborgd voor maatschappelijk-educatieve activiteiten van partijen - reeds lang betrokken bij het pand en Hooge Nesse -,

waarbij er geen commercieel tarief/waarvoor een sociaal tarief wordt berekend voor dit gebruik wordt berekend. In een kwartaaloverleg met de betrokken partijen vindt er nadere afstemming en borging van dit gebruik plaats.

- d. Hotel ARA spant zich in om het duurzame en circulaire karakter van het gebouw te behouden. Activiteiten in en rond het pand vinden slechts plaats voor zover zij geen ernstige overlast veroorzaken voor de omringende natuur.
- e. Wijziging of uitbreiding van de activiteiten/plannen in het gebouw en omringende terrein worden ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente.
- f. De gemeente Zwijndrecht heeft een eerste recht op terugkoop, zodra Hotel ARA het wil verkopen. De voorwaarden hieromtrent worden vastgelegd in de notariële transportakte van levering van de eigendom.
- g. Partijen zijn bereid mee te werken aan een fiscaal zo gunstig mogelijk regime, zonder dat dit voor één van de partijen disproportionele nadelige consequenties kan hebben.

5:3 Op 10 december 2021 heeft een gesprek tussen partijen plaatsgevonden, waarbij de volgende aanvullende voorwaarden zijn overeengekomen:

1. Mogelijkheid voor een kickstart: een tijdelijke inrichting van keuken, restaurant en terras;
2. Mogelijkheid voor ruimte voor evenementenopslag;
3. Mogelijkheid tot aanleggen van parkeergelegenheid voor zo'n 20 à 30 auto's;
4. Mogelijkheid tot realiseren horecafunctie in de vorm van een definitief extern restaurant (als uitbreiding op het plan van oktober met een totale extra oppervlakte van 120m²).

De voorwaarden vermeld onder 1, 2 en 3 zijn ontbindende voorwaarden voor de verkoop: als uiterlijk op 31 maart 2022 voor deze drie voorwaarden geen vergunning is verleend, gaan partijen met elkaar in overleg. Het is wenselijk dat de definitieve gewenste situatie zoals vermeld onder 4, zoveel als mogelijk aansluit bij de tijdelijke situatie zoals vermeld onder 1. Mocht uiteindelijk geen vergunning verleend worden voor de definitieve situatie zoals vermeld onder 4, dan is dit voor risico van koper en geen reden om de koop te ontbinden. Voor deze vier voorwaarden is verkoper ook afhankelijk van toestemming van het NRIJ en het Waterschap.

5:4 Verkoper heeft voor de overdracht van het recht van erfpacht en het erfpachtafhankelijke recht van opstal toestemming van de erfverpachter, het Natuur en Recreatieschap IJsselmonde (Het NRIJ), nodig. Verkoop geschiedt onder de voorwaarde dat deze toestemming schriftelijk verleend wordt.

5:5 Koper verklaart door ondertekening van deze overeenkomst, dat zij de onderhoudscontracten die verkoper ten behoeve van het NEC heeft afgesloten, zal overnemen. (Bijlage 5 lijst van onderhoudscontracten)

Artikel 6 overmaat, ondermaat

Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontnemen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijktens dit contract is gegarandeerd dan wel niet te goeder trouw is geschied.

Artikel 7 lasten en belastingen

Alle lasten met betrekking tot het verkochte en alle belastingen die over het verkochte geheven kunnen worden, komen met ingang van de dag na die van ondertekening van de akte van levering voor rekening van koper. Met ingang van diezelfde datum zullen eventueel

lopende lasten en belastingen naar tijdsgelang tussen koper en verkoper via de notaris worden verrekend bij het voldoen van de totale koopsom.

Artikel 8 verklaring van verkoper

- 8:1 Verkoper verklaart, onverminderd het bepaalde in artikel 4, het navolgende:
- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
 - b. het verkochte wordt overgedragen geheel vrij van huur/pacht (behalve het recht van erfpacht dat in deze overeenkomst wordt overgedragen) en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd, voor zover uit deze overeenkomst niet anders blijkt. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden. Het verkochte is niet bezwaard met beperkte rechten behoudens degene die aan de verkoper bekend zijn en hierna zullen zijn vermeld;
 - c. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
 - d. aan verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de tot en met dertig juni tweeduizend zestien van kracht zijnde Monumentenwet dan wel als beschermd erfgoed in de zin van hoofdstuk 3 van de Erfgoedwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de tot en met dertig juni tweeduizend zestien van kracht zijnde Monumentenwet juncto artikel 9.1 Erfgoedwet, dan wel tot provinciaal of gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht,
 - e. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- en/of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - f. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - g. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
 - h. alle lasten, belastingen, heffingen en overige lasten ter zake van het verkochte, voor zover betrekking hebbend op dit jaar dan wel de voorgaande jaren, zijn voldaan;
 - i. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.

Artikel 9 informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Met inachtneming van het hieromtrent elders in deze overeenkomst bepaalde, staat verkoper ervoor in met betrekking tot het verkochte aan koper die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat informatie dan wel kennis ten aanzien van feiten en omstandigheden die naar geldende verkeers-opvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 10 risico-overgang, beschadiging

- 10:1 Het verkochte komt voor risico van koper met ingang van de dag van feitelijke levering (aflevering), met dien verstande dat tenietgaan of achteruitgang van het verkochte voor het tijdstip van ondertekening van de akte van levering, door een

oorzaak die aan verkoper kan worden toegerekend, voor rekening van verkoper blijft.

Artikel 11 ingebrekestelling en verzuim

- 11:1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij nalatig is of blijft aan één van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst die aan een termijn zijn gebonden, en deze termijn is verstreken.
- 11:2 Voor andere gevallen dan de in lid 1 genoemde gevallen is een partij in verzuim jegens wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van veertien dagen.
- 11:3 Indien een partij in verzuim is en nalatig blijft om aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen is de andere partij gerechtigd deze overeenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht op vergoeding van geleden schade en kosten.

Artikel 12 bijlagen

De bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

1. situatietekening opstal
2. foto tekening opstal
3. erfpachtake
4. akte recht van opstal
5. lijst onderhoudscontracten

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Zwijndrecht op 2021.

namens verkoper,

namens koper,

.....

.....

De heer T. Jansen
Wethouder gemeente Zwijndrecht

Mevrouw A. van der Valk
Bestuurder Hotel Ara B.V.