

KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL BOSSERHOFSVELD

Ondergetekenden:

De Gemeente Maasgouw, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester S.H.M. Strous, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw d.d. 26 mei 2015, nummer BenW/2015/02634, hierna genoemd: “de gemeente”;
en

De heer/mevrouw <naam>, wonende <adres>, <postcode> te <woonplaats>, hierna genoemd: “koper”,

Tezamen te noemen “partijen” en afzonderlijk te noemen “verkoper” en “koper”

Verklaren dat verkoper aan koper voor de bouw van een vrijstaande woning heeft verkocht een perceel bouwterrein, gelegen in het bestemmingsplan “Bosserhofsvelde”, kadastraal bekend gemeente Maasbracht, sectie <letter>, nr. <nr.> (gedeeltelijk) met een oppervlakte van ca. <oppervlakte> m²; een en ander conform de aan deze overeenkomst gehechte verkooptekening kavelnr. <nr.> (bijlage), hierna genoemd “het perceel”.

Op deze koop en verkoop zijn de hierna genoemde bepalingen van toepassing:

Artikel 1. Koopprijs

Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat deze verkoop en koop geschiedt voor een koopprijs van € <bedrag in cijfers>,- (zegge: <BEDRAG in letters> euro), vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting ad € <bedrag in cijfers>,- (zegge: <BEDRAG in letters> euro), derhalve totaal voor een bedrag van € <bedrag in cijfers>,- (zegge: <BEDRAG in letters> euro), welk totaalbedrag door de koper wordt voldaan door storting bij de notaris uiterlijk ten tijde van de notariële levering.

Artikel 2. Kosten en belastingen

- 2.1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de levering, waaronder begrepen, de omzetbelasting, de kosten van de voor de levering vereiste notariële akte en de kosten van de kadastrale inmeting van het perceel zijn voor rekening van de koper.
- 2.2 De onroerend zaak belasting en de waterschapslasten van het perceel komen vanaf één januari van het jaar volgend op het jaar van levering voor rekening van de koper.

Artikel 3. Notariële akte van levering

- 3.1 De koopovereenkomst wordt aan de notaris gezonden binnen één week nadat voor minimaal vijf bouwkavels in het bestemmingsplan “Bosserhofsvelde”, een koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, zoals bedoeld in artikel 12.2 van deze overeenkomst.
- 3.2 Het notarieel transport dient plaats te vinden uiterlijk drie maanden na de dag van verzending van de schriftelijke mededeling door of namens de burgemeester en wethouders aan de koper dat de overeenkomst aan de notaris is gezonden. Indien de akte later wordt gepasseerd als gevolg van het op enigerlei wijze in gebreke blijven van de koper, dan is de koper aan de verkoper de wettelijke rente over de verkoopprijs (verhoogd met omzetbelasting) verschuldigd over de periode vanaf drie maanden na de dag van verzending van schriftelijke mededeling door of namens de burgemeester en wethouders aan de koper dat de koopovereenkomst aan de notaris is gezonden. Deze periode van rentebetaling mag maximaal twaalf weken duren. Na deze termijn is het bepaalde in artikel 15, lid 4, 5, 6 en 9 van toepassing.
- 3.3 De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan Van Hecke Houben Notarissen te Roermond, tenzij anders door de koper aangegeven.

Artikel 4. Juridische levering

- 4.1 Het perceel zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van kwalitatieve verplichtingen, van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, vrij van gebruik en vrij van hypotheken.

- 4.2 Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijken uit de laatste akte van levering.
- 4.3 Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen als hiervoor omschreven.

Artikel 5. Feitelijke levering

- 5.1 De feitelijke levering van het perceel vindt plaats terstond na het ondertekenen van de notariële akte.
- 5.2 Het voortgezet gebruik van de gemeente als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de feitelijke levering wordt geacht geen wijziging te brengen in de staat van het perceel, behoudens werkzaamheden welke noodzakelijk worden geacht voor het bouwrijp maken van het perceel.
- 5.3 Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering komen de baten ten goede en draagt hij het risico van het perceel. Met uitzondering van het bepaalde in artikel 2.2.
- 5.4 Het perceel wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of andere gebruiksrechten.

Artikel 6. Vestiging zakelijke rechten/kettingbeding

- 6.1. De gemeente Maasgouw heeft te allen tijde het recht "om niet" beperkte zakelijke rechten zowel ten nutte als ten laste van het perceel te vestigen, doch uitsluitend voor zover dit noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het perceel ten opzichte van naburige erven, alsmede uitsluitend voor zover dit noodzakelijk mocht zijn ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van rioleringen en leidingen, kabels isolatoren, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van onder andere elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en televisie ontvangst.
- 6.2 De gemeente Maasgouw zal van deze bevoegdheid slechts uitsluitend gebruik maken na voorafgaand overleg met de eigenaar, om te bezien hoe een en ander op de voor eigenaar minst bezwarende wijze kan geschieden.
- 6.3 Bij vervreemding van het gehele of een gedeelte van het perceel, alsmede bij verlening daarop van een beperkt zakelijk recht, is koper verplicht het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel, alsmede het bepaalde in dit artikel aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en het in die bedingen bepaalde in de akte van levering of verlening zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van twintigduizend euro (€20.000,-) ten behoeve van de gemeente Maasgouw, met de bevoegdheid van de gemeente Maasgouw om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 6.4 Op gelijke wijze als hiervoor in lid 3 van dit artikel is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Maasgouw tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze verplicht is het bepaalde opgenomen in de leden 1, 2, 3 en dit lid artikel 7.1, 7.2 en 7.3 door te geven en zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daar bij namens en ten behoeve van de gemeente Maasgouw het beding aan.

Artikel 7. Garantieverklaring van verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4, 5 en 6, het navolgende:

- 7.1 Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het perceel;
- 7.2. Over de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het bouwterrein zijn indicatieve onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgesteld en vastgelegd in rapportnummer MSG.GEM.HIS 11110820 d.d. 20 september 2012: waarin de milieu hygiënische toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het bouwterrein dergelijke stoffen bevinden die zich naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de bestemming. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of ander restanten van bouwkundig aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 7.3 De indicatieve onderzoeken worden op korte termijn geactualiseerd en vastgelegd in een rapport. Koper ontvangt zo spoedig mogelijk een exemplaar van dit geactualiseerd rapport, in ieder geval voorafgaand aan het notarieel transport. Het rapport zal tevens deel uitmaken van de notariële akte.
- 7.4 Aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;

- 7.5 Voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 8. Besluit bodemkwaliteit

- 8.1 Het is de koper bekend dat bij eventuele afvoer van de grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing is. Bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit Bodemkwaliteit worden voldaan.
- 8.2 De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.
- 8.3 Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek komen voor rekening en onder verantwoordelijkheid van de koper.

Artikel 9. Overmaat en ondermaat

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van het perceel zal aan geen van partijen enig recht verlenen, tenzij dit verschil groter is dan vijf procent, in welk geval er verrekening zal plaatsvinden op basis van de m² prijs die bij de koopsom is gehanteerd. Er zal in dit geval over de verrekensom geen rente worden gevorderd, noch worden terugbetaald.

Artikel 10. Informatieverklaring verkoper, onderzoekplicht koper

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het perceel die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvatting tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 11. Risico-overgang

Het perceel komt voor risico van koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend.

Artikel 12. Bouwrijp maken

- 12.1 De gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het perceel. Onder bouwrijp maken wordt in ieder geval begrepen:
- een ontsluiting van het perceel naar het openbaar gebied realiseren door middel van het aanleggen van een toegangsweg;
 - het zo nodig op peil brengen van het perceel;
 - het verwijderen van zich op het perceel bevindende opstallen/obstakels;
 - het aanleggen van de benodigde rioolleidingen en nutsvoorzieningen in het openbare gebied.
- Koper dient voor eigen rekening en risico te voorzien in een vuilwater rioelstelsel en een infiltratiesysteem voor hemelwater.
- 12.2 Het bouwrijp maken van het perceel, zoals bedoeld is lid 1 van dit artikel, zal niet eerder worden opgestart dan wanneer er, voor minimaal vijf bouw kavels in het bestemmingsplan "Bosserhofsveld", een koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.
- 12.3 De nutsvoorzieningen voor gas, water en elektriciteit worden door diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper dient zelf voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor een tijdige aansluiting op de nutsvoorzieningen en de hiervoor verschuldigde aansluitkosten te voldoen.
- 12.4 Koper is verplicht zorg te dragen voor parkeergelegenheid op eigen terrein volgens de Parkeernormen en Parkeerbijdrageregeling Gemeente Maasgouw 2010. Volgens deze regeling dient op eigen terrein ruimte te zijn voor het parkeren van minimaal twee personenauto's.

Artikel 13. Bouwplicht/kettingbeding

- 13.1 Ingeval koper op het moment van het notarieel transport nog geen ontvankelijke omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van een woning in het plan Bosserhofsveld heeft ingediend, is koper verplicht om deze ontvankelijke omgevingsvergunning uiterlijk binnen twee jaar na het notarieel transport in te dienen. Deze aanvraag moet voldoen aan het vigerende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.
- 13.2 Koper is verplicht om uiterlijk binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning begonnen te zijn met de bouw van de woning conform deze vergunning.
- 13.3 De woning dient uiterlijk voltooid en gebruiksklaar te zijn binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de voor de bouw benodigde omgevingsvergunning.
- 13.4 Het is koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aangrenzende bouw kavels of op het openbaar terrein, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

- 13.5 De in dit artikel genoemde termijnen kunnen, op schriftelijk verzoek van de koper, door burgemeester en wethouders worden verlengd, met een door hen te bepalen termijn.
- 13.6 Bij vervreemding van het perceel, gedurende de periode tot aan de voltooiing en het gebruiksklaar maken van de te bouwen woning, is koper verplicht het bepaalde in de leden 1, 2, 3, 4 en 5 aan de nieuwe eigenaar op te leggen en het in die bedingen bepaalde in de akte van levering woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€50.000,-) te behoeve van de gemeente Maasgouw.
- 13.7 Het in lid 6 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing indien ingeval van verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek, executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek, dan wel ten gevolge van een verkoop wegens faillissement.

Artikel 14. Boetebeding

Indien de koper handelt in strijd met de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, is de gemeente gerechtigd de wederpartij bij niet nakoming of overtreding van het bepaalde in deze artikelen een direct opeisbare boete op te leggen van € 1.000,00 per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, tot een maximum van de betaalde grondprijs, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 15. Ontbindende voorwaarden

- 15.1 Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, uitsluitend ontbonden (kunnen) worden als koper niet binnen de in artikel 3.2 gestelde termijn waarbinnen het notarieel transport dient plaats te vinden, een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter (aanvullende) financiering van het perceel, onder de bij de grote geldverstrekende instellingen gebruikelijke bepalingen, en - indien van toepassing - de Nationale Hypotheek Garantie (N.H.G.) ter zake van de overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) niet binnen de hiervoor genoemde termijn is verleend.
- 15.2 Koper zal ter verkrijging van de financiering, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen beroep doen door aan verkoper tenminste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen.
- 15.3 Op vervulling van een in lid 1 van dit artikel gemelde voorwaarde kan slechts koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden binnen 8 dagen nadat koper kennis heeft genomen van vervulling van voormelde voorwaarde, door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris, doch uiterlijk op de dag na de voor de desbetreffende voorwaarde in lid 1 genoemde termijn dient de schriftelijke mededeling in het bezit van de notaris te zijn.
- 15.4 Ingeval de koper in de periode vóór het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, dan wel aan hem (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend, alsmede wanneer vóór het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, heeft het college van burgemeester en wethouders het recht de met de koper aangegane koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 15.5 Indien het notarieel transport nog niet heeft plaatsgevonden binnen de in artikel 3.2 gestelde termijn, als gevolg van het op enigerlei wijze in gebreke blijven van de koper, heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw de bevoegdheid de koopovereenkomst te ontbinden.
- 15.6 Indien lid 15.4 of 15.5 van dit artikel van toepassing is, brengt de enkele aanzegging bij aangetekend schrijven of exploit, dat de gemeente de koopovereenkomst ontbonden acht, ontbinding te weeg, zonder rechterlijke tussenkomst.
- 15.7 Indien de koopovereenkomst als gevolg van de bepalingen zoals opgenomen in artikel 3.1 van deze overeenkomst, op 1 juli 2016 nog niet aan de notaris is gezonden, heeft koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden.
- 15.8 Ontbinding zoals bedoeld in lid 7 van dit artikel, dient te geschieden per aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw. Dit aangetekend schrijven dient uiterlijk op 8 juli 2016 in het bezit van het college van burgemeester en wethouders te zijn.
- 15.9 Bij het niet doorgaan van deze overeenkomst om redenen zoals in dit artikel beschreven, vindt geen terugbetaling van een eventuele betaalde rente plaats, noch vergoedingen, noch compensaties, van welke aard dan ook.

Artikel 16. Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien in de koopovereenkomst betreffende één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke persoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst.

Artikel 17. Bedenktijd

- 17.1 De koper heeft bedenktijd om deze verkoopovereenkomst te ontbinden. Binnen deze dagen kan koper de koopovereenkomst kosteloos en zonder opgave van reden ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat beide partijen de verkoopovereenkomst getekend hebben.
- 17.2 Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Artikel 18. Geschillen en geldend recht

- 18.1 Op deze overeenkomst en bijbehorende bijlage is het Nederlands recht van toepassing.
- 18.2 Partijen verplichten zich om, indien een geschil ontstaat omtrent de uitleg dan wel de uitvoering van de overeenkomst, met elkaar in overleg te treden waarbij zal worden getracht het geschil in der minne op te lossen;
- 18.3 Alle geschillen - daaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd - welke naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen ontstaan, en die door partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank Limburg.

Artikel 19. Bijlage

De bijlage 'Verkooptekening kavelnr. <nr>' maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en vormt een onverbreekelijk geheel en worden daarom mede door partijen voor akkoord geparafeerd.

Aldus in drievoud overeengekomen en getekend

te Maasbracht d.d. _____

te _____ d.d. _____

De gemeente,
namens deze,

De koper,

De Burgemeester

de heer/mevrouw <naam>

S.M.H. Strous