

KOOPOVEREENKOMST

DE PARTIJEN

De verkoper:

De gemeente Moerdijk, gelet op artikel 160 jo. artikel 171 van de Gemeentewet en krachtens het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d.2023 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer A.J. Moerkerke, hierna te noemen: eigenaar

en

De koper:

De...

HET GEKOCHE

1. Omschrijving van het gekochte:

De verkoper verkoopt en levert aan de koper, die van de verkoper koopt en geleverd krijgt de onroerende zaak, staande en gelegen te Langeweg, kadastraal bekend als gemeente Zevenbergen, sectie H, nummers 1701 en 1703, groot totaal circa 1686 m2, bestaande uit een perceel bouwgrond, als schetsmatig aangegeven op de aan deze koopakte gehechte situatietekening met nummer 6167, met inbegrip van zijn bestanddelen door verbinding of naar verkeersopvatting (bijlage 1).

Herrekening na kadastrale uitmeting

Zodra het resultaat van de uitmeting van de gekochte grond door het Kadaster bekend is, zal de koopprijs worden herrekend voor iedere vierkante meter verschil met de in deze koopovereenkomst opgegeven oppervlakte van de grond. Binnen veertien dagen na het daartoe gedane verzoek moet dan bij- of terugbetaling volgen. Verrekening van rente en eventuele kosten blijft achterwege.

Bedraagt het verschil echter 10 vierkante meter of minder, dan wordt van voormelde herrekening afgezien. Is het verschil groter dan wordt herrekend over het gehele verschil.

Eigendomsbewij(s)(zen) registergoed verkoper

Het origineel of de originelen van het/de eigendomsbewij(s)(zen) en eventuele andere voor de rechtspositie van het gekochte van belang zijnde stukken, moet/moeten door de verkoper worden afgegeven aan de notaris.

2. Feitelijke staat en het gebruik van het gekochte

Het gekochte wordt geleverd in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt. Deze staat mag niet minder zijn dan die ten tijde van de koop. Verkoper erkent zijn verplichting de koper hierover zo goed mogelijk te informeren. Verkoper zorgt er voor dat het gekochte bouwrijp geleverd wordt.

Het gekochte is nu in gebruik als onbebouwde grond.

De koper gaat het gekochte gebruiken als bouwgrond.

Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen het voorgenomen gebruik van koper verzetten. De verkoper is in dit verband niet aansprakelijk voor:

- eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw of verbouw, benodigde toestemming of vergunningen;
- de structuur en de geschiktheid van de bodem voor bebouwing, beplanting of gebruik als cultuurgrond;
- gebreken die koper zijn meegedeeld, voor de verkoper waarneembaar waren of uit het gebruik of de ouderdom van de opstallen waren af te leiden;

- overige alsnog blijken gebreken, tenzij de verkoper deze kende of behoorde te kennen en nalatig is geweest deze aan koper te melden.

De koper erkent zijn eigen onderzoeksplicht in deze, om welke reden de verkoper de koper in de gelegenheid heeft gesteld het gekochte vóór de koop, eventueel met door de koper ingeschakelde deskundige(n), te bezichtigen. Vóór de levering biedt de verkoper dezelfde gelegenheid.

Deze onderzoeksplicht van de koper geldt ook voor de regelgeving van de overheid met betrekking tot het gebruik en de mogelijkheden van het gekochte.

Het is de verkoper niet toegestaan om zonder toestemming van de koper na de koop veranderingen aan te brengen in de staat van het gekochte. De koper accepteert veranderingen - anders dan beschadigingen - die een gevolg zijn van normaal gebruik.

3. Verontreiniging. Géén volledige garantie van verkoper

Verkoper is niet bekend met andere bodemverontreiniging, zodanig dat het daardoor ongeschikt is voor het door de koper opgegeven gebruik.

Over het gebruik van het gekochte in het verleden is de verkoper nog het volgende bekend:

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van ondergrondse opslagtanks voor vloeistoffen.

Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Verkoper is niet aansprakelijk voor eventueel na de koop blijken, niet opgegeven, bodemverontreiniging, asbesthoudende materialen en/of opslagtanks, tenzij de koper kan aantonen dat verkopers verklaring van onbekendheid daarmee, onjuist is, of dat verkoper in zijn informatieplicht ten opzichte van koper is tekort geschoten.

4. Lasten en beperkingen

De koper aanvaardt de eventuele lasten en beperkingen met betrekking tot het registergoed die voortvloeien uit ingeschreven erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen volgens artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en uit overeenkomst, die hem door de verkoper zijn meegedeeld en die welke de koper uit anderen hoofde kent of uit de situatie ter plaatse kenbaar zijn. Hetzelfde geldt voor andere lasten of beperkingen die van zodanig geringe betekenis zijn, dat in redelijkheid niet aannemelijk is dat de koper, indien hij daarvan had geweten, van de koop had afgezien of een duidelijk lagere koopprijs had geboden.

De koper aanvaardt eventuele publiekrechtelijke lasten en beperkingen met betrekking tot het gekochte. Deze zijn voor zijn rekening en risico, onder de voorwaarde dat de verkoper als de koper daarom vraagt alle informatie moet geven waarover hij beschikt.

Verkoper zijn geen erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen bekend, behalve die zijn vermeld op een door partijen gewaarmerkt en aan deze koopovereenkomst gehecht uittreksel of afschrift van een eerdere akte.

Aan koper worden geen kettingbedingverplichtingen opgelegd, behalve die zijn vermeld op een door partijen gewaarmerkt en aan deze koopovereenkomst gehecht uittreksel of afschrift van een eerdere akte.

5. Aan het gekochte verbonden aanspraken

De aanspraken van de verkoper met betrekking tot het gekochte, waaronder die op bouwers, (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers, gaan met de levering als kwalitatieve rechten over op de koper, voor zover verkoper daarbij geen belang houdt. De verkoper zal de koper hierover naar vermogen informeren, de in zijn bezit stukken met betrekking tot het gekochte aan de koper afgeven. De verkoper zal datgene doen wat nodig mocht blijken om deze overgang te bewerkstelligen. De verkoper staat overigens niet in voor het bestaan en de inhoud van deze aanspraken.

GEBRUIKSSITUATIE VAN HET GEKOCHE

6. Levering vrij en ontruimd

Het gekochte wordt geheel geleverd vrij van huur, pacht en gebruiksrechten en moet ontruimd en vrij van gebruikers zijn.

DE LEVERINGSVERPLICHTING VAN DE VERKOPER

7. Bevoegdheid. Vrij van hypotheek

De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het gekochte, zonder verjaring van de eigendom ten behoeve van derden of aanspraken daarop.

De verkoper staat in voor levering vrij van hypotheek, retentierecht en/of beslag en zorgt voor doorhaling van de kadastrale inschrijving daarvan. De koper aanvaardt de daarvoor eventueel benodigde afstand te zijnen behoeve.

De levering van het gekochte moet – voor zover uit deze koopovereenkomst niet anders blijkt - verder aan het volgende voldoen:

- de levering is onvoorwaardelijk;
- er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen volgens een voorkeursrecht of een optie;
- het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of arbiters;
- het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn;
- door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die ten tijde van de levering nog niet zijn uitgevoerd;
- het gekochte is niet gelegen in een gebied dat is aangemerkt als beschermd dorps- of stadsgezicht;
- het is niet voor onteigening aangewezen en ook niet betrokken in een plan volgens de Landinrichtingswet;
- ten aanzien van het gekochte zijn door de overheid geen beschikkingen of bevelen gegeven in de zin van de wet Bodembescherming.

8. Bevoegdheidsbeperking verkoper

De verkoper mag na de datum van deze koopovereenkomst geen rechten verlenen en overeenkomsten aangaan of wijzigen die van invloed zijn op de aard of de staat dan wel het genot en het gebruik van het gekochte, tenzij de koper daarmee heeft ingestemd.

FINANCIEEL

9. De koopprijs

De koopprijs bedraagt: € exclusief belastingen en kosten.

10. Belasting en kosten

Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en kosten geldt het volgende:

- omzetbelasting (bouwterrein) t.l.v. de koper;
- kadastraal tarief t.l.v. de koper;
- notariële kosten t.l.v. de koper,

11. Waarborg van koper

De koper moet tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit de koop voortvloeiende verplichtingen

zorgen voor een waarborg, bestaande uit een waarborgsom of bankgarantie (ter keuze van de koper) groot: 10% van het aankoopbedrag en wel uiterlijk binnen veertien dagen na ondertekening van deze koopovereenkomst.

De waarborgsom moet te worden gestort op de daartoe bestemde rekening van de verkoper: nummer NL64 BNGH 0285074539 bij de BNG Bank.

De bankgarantie moet binnen dezelfde termijn worden afgegeven aan de verkoper.

De bankgarantie moet:

- afkomstig zijn van een kredietinstelling opgenomen in het register van artikel 52 van de Wet toezicht kredietwezen 1992;
- onvoorwaardelijk zijn;
- gelden tot ten minste één maand na de overeengekomen uiterste datum van levering; en
- de clausule bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de verkoper tot uitbetaling overgaat.

Als de koper niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichting tot storting van de waarborgsom of afgifte van de bankgarantie, geldt dit als verzuim van de koper en staan de verkoper de in deze koopovereenkomst onder "Verzuim" vermelde rechtsmiddelen ter beschikking.

Als de geldigheidstermijn van de bankgarantie dreigt te verlopen vóórdat de koopprijs is voldaan en de levering is voltooid, is de verkoper bevoegd de bankgarantie te innen, tenzij de geldigheidstermijn voldoende wordt verlengd.

Zodra de koopprijs is voldaan en de levering is voltooid, wordt de bankgarantie teruggestuurd.

12. De betaling door de koper

De koper moet het door hem verschuldigde vóór de ondertekening van de leveringsakte hebben voldaan, door overmaking naar de daartoe bestemde rekening van de notaris, zodanig dat het bedrag dan daarop is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd.

Doorbetaling aan of ten behoeve van de verkoper heeft plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van de leveringsakte in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is.

Verkoper is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de leveringsakte en het doorbetalen een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

De verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die – in verband met de correcte afwikkeling van de transactie met de koper - uit de koopsom voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de notaris rechtstreeks uit de koopsom worden overgeschreven naar hun bankrekening, zodat de notaris aan de verkoper zelf slechts het restant van de koopsom verschuldigd is. De verkoper en de begunstigten onderwerpen zich aan de vaststelling door de notaris, welke van de door verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan de verkoper toekomende restant.

Voor het geval de koopsom aan de koper gerestitueerd moet worden, bedingt de koper ten behoeve van hen, die onderdelen van de koopsom rechtstreeks naar de daartoe bestemde rekening van de notaris hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de notaris aan de koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door de koper zelf overgemaakte bedragen.

13. Baten en lasten

De baten van het gekochte en de over het gekochte door publiekrechtelijke lichamen geheven periodieke lasten komen voor rekening van de koper vanaf de aflevering tenzij in deze koopovereenkomst anders is bepaald.

Vooruit ontvangen baten worden bij de levering door de verkoper met de koper verrekend. Het

voor het lopende jaar ten laste van de koper komende deel van de periodieke lasten vergoedt de koper bij de levering aan de verkoper, die de aanslagen betaalt. Gebruikerslasten worden niet verrekend en blijven ten laste van de verkoper.

DE AFLEVERING

14. Bezitsovergang en aflevering

De verkoper is verplicht tot bezitsverschaffing en aflevering van het gekochte aan de koper. Aan deze bezitsverschaffing moet zijn voldaan direct na ondertekening van de akte van levering.

15. Risico-overgang. Schaderisico

Vanaf de aflevering is het gekochte voor rekening en risico van de koper.

Verkoper stelt de koper dadelijk in kennis van eventuele vóór de aflevering ontstane schade aan het gekochte.

Als het gekochte vóór de aflevering door overmacht wordt beschadigd is de koopovereenkomst ontbonden, tenzij:

- a. de koper de uitvoering van de overeenkomst verlangt, in welk geval de verkoper het gekochte aan de koper levert en aflevert in de staat waarin dit zich dan bevindt met inbegrip van alle rechten die de verkoper met betrekking tot de schade ten opzichte van derden kan doen gelden wegens verzekering of uit anderen hoofde; of
- b. de verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te herstellen binnen twee maanden na het ontstaan daarvan, in welk geval de levering en aflevering wordt opgeschort tot dit herstel heeft plaatsgevonden.

Is de schade niet binnen die tijd hersteld dan wordt de koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij de koper dan binnen veertien dagen verklaart de voorkeur te geven aan het onder a bepaalde, in welk geval de levering en aflevering op de overeengekomen datum of uiterlijk 6 (zes) weken daarna geschiedt.

DE LEVERING

16. De leveringsakte

De overdracht van het gekochte registergoed komt tot stand door middel van de notariële akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster.

De eventueel meegekochte roerende zaken worden overgedragen door hun aflevering aan de koper, tegelijk met de levering van het registergoed.

17. Datum leveringsakte

De hiervoor bedoelde leveringsakte zal worden verleden bij notariskantoor Signa te Zevenbergen, gemeente Moerdijk binnen drie maanden na bestuurlijke besluitvorming over de verkoop én na bouwrijp maken door de verkoper.

Is de voor de leveringsakte vastgestelde datum geen werkdag dan geldt de eerste werkdag na die datum.

NALATIGHEID

18. Verzuim

1. De partij die een verplichting uit de koopovereenkomst niet of niet-tijdig nakomt is aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is.

Dit geldt niet indien die partij aantoont dat de tekortkoming niet aan haar kan worden toegerekend als bedoeld in artikel 6: 75 Burgerlijk Wetboek (overmacht).

2. Als een partij, na bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:
 - a. de eis tot onverkorte nakoming van de koopovereenkomst, in welk geval de nalatige partij voor elke na voormelde acht dagen-termijn verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (0,3%) van de koopsom; of
 - b. het invoeren van de ontbinding van de koopovereenkomst, al of niet via de rechter, in welk geval de nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van 10% (tien procent) van de koopprijs.
3. Het eerder vermelde laat de bevoegdheid in stand van de niet-nalatige partij om alsnog algehele nakoming en/of verhaal van geleden schade uitgaande boven de verbeurde boete te eisen.
4. Het recht om wegens verzuim de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen wordt: uitgesloten in de akte van levering en met ingang daarvan.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

19. Ontbindende voorwaarden voor de koper

Met betrekking tot deze koopovereenkomst gelden GEEN ontbindende voorwaarden, noch voor wat betreft enige vergunning, noch voor wat betreft de financiering, noch anderszins.

OVERIGE BEPALINGEN

20. Termijnen

Op de termijnen in deze koopakte is het bepaalde in de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

21. Inschrijving koopovereenkomst bij het kadaster

Zowel verkoper als koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt geregistreerd in de openbare registers van het kadaster. Het verzoek tot registratie moet – tijdig – schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze registratie en de eventuele latere doorhaling van deze registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verzoeker.

Verkoper en koper zijn er mee bekend dat een vrijstelling in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten alleen geldig is als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende levering binnen zes maanden geschiedt aan de koper die in deze (geregistreerde) overeenkomst is genoemd én voor de in deze koopovereenkomst opgenomen koopprijs.

Verkoper en koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek de in deze overeenkomst genoemde koper alleen dan beschermt in de zin van de wet als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende levering binnen zes maanden geschiedt.

22. Rechtskeuze. Woonplaatskeuze bij notaris

1. Partijen kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.
2. Partijen kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze koopovereenkomst woonplaats op het kantoor van genoemd notariskantoor Signa te Zevenbergen.

23. Kosten

Ingeval van ontbinding van de koopovereenkomst in onderling overleg zijn de notariële kosten van deze overeenkomst en de voor de uitvoering daarvan verrichte werkzaamheden voor rekening van koper en verkoper, ieder voor een gelijk deel. Als de koopovereenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van één van de partijen zijn deze kosten voor die partij.

AANVULLENDE BEPALINGEN

24. Aanvullende bepalingen bouwprogramma

1. Het verkochte wordt door de verkoper voorafgaand aan de levering bouwrijp gemaakt. Na realisering van het bouwplan zorgt de verkoper ook voor het woonrijp maken.
2. Het verkochte kan alleen gebruikt worden voor de bouw van 4 twee-onder-een-kapwoningen en 1 vrijstaande woning conform de vastgestelde welstandscriteria voor dit gebied.
3. De koper dient de woningen trillingsvrij te funderen. Het is niet toegestaan om de funderingspalen te heien of gebruik te maken van andere grondverdringende funderingstechnieken. Het is alleen toegestaan om schroefpalen te gebruiken, waarbij de voorkeur uitgaat naar avegaarpalen of verbuisde boring, tenzij dit constructief niet mogelijk is. Omdat hier sprake is van een inbreidingslocatie, is de kans op schade aan omliggende panden groot, hetgeen voorkomen dient te worden. De koper dient voor de omliggende panden een monitoringsplan op te stellen.
4. De koper is verantwoordelijk voor de aansluiting van de woningen binnen het verkochte op de riolering waarbij vuilwater en hemelwater gescheiden wordt aangeboden. Ten aanzien van hemelwater geldt een binnen de locatie te realiseren waterberging van minimaal 60 mm per 1m2 verharding op basis van het vGRP 2021-2024 (tuinen zijn in de basis hiervan onderdeel en tellen mee in de waterbergingsopgave). De aansluiting vanuit het verkochte op de bestaande riolering in de openbare ruimte wordt uitgevoerd door de gecontracteerde aannemer van de gemeente Moerdijk. De kosten voor het aansluiten zijn voor rekening van de koper.
5. De koper is verplicht om in met de individuele kopers van de woningen te sluiten koopovereenkomsten ten behoeve van de gemeente Moerdijk een zelfbewoningsclausule van de koper op te nemen, ter voorkoming van speculatie met de woningen. Deze zelfbewoningsclausule heeft de volgende inhoud, welke clausule door middel van ondertekening van onderhavige overeenkomst door de gemeente Moerdijk wordt aanvaardt:
 - a. de koper van de woning verplicht zich jegens de gemeente Moerdijk om de woning uitsluitend te zullen bewonen door hemzelf en zijn eventuele gezinsleden en om die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens schriftelijke toestemming door burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk, waarbij die toestemming steeds wordt verleend in geval van: a. verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; b. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e)/partner; c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, waaronder tevens begrepen beëindiging van de samenleving van koper door beëindiging van een samenlevingscontract; d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van één van zijn gezinsleden;
 - b. bij niet nakoming van de verplichting tot zelfbewoning verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente Moerdijk een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom. Voor de eerste koper is met 'koopsom' als in de vorige zin bedoeld: de door deze koper voor de woning betaalde vrij op naam prijs;

c. de verplichting tot zelfbewoning vervalt nadat de eerste koper de betreffende woning drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond.

25. Terugkooprecht verkoper

De verkoper heeft een terugkooprecht om het gekochte onder gelijke voorwaarden van de koper (EUR xxxx exclusief belastingen, zonder index) terug te kopen indien opdracht tot Start Bouw (=zodra er begonnen is met grondwerk) niet binnen 2 (twee) jaar na Levering heeft plaatsgevonden. Op eerste verzoek van verkoper is koper gehouden hieraan mee te werken. Tot uiterlijk het verzoek van verkoper heeft koper de mogelijkheid de terugkoop te voorkomen.

Getekend te op 2023

verkoper
A.J. Moerkerke

koper