

onderwerp Koopovereenkomst bouwka­vel te Arcen Aan 't Erf,
perceel Arcen en Velden sectie D nummer 2497

TEAM GRONDBEDRIJF EN VASTGOED

ons kenmerk
behandeld door
doorkiesnummer

OVEREENKOMST VAN KOOP EN VERKOOP ONROERENDE ZAAK

De ondergetekenden:

I. +++

hierna te noemen “**koper**”

en

II. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Venlo**, kantoorhoudende te 5912 AT Venlo, Hanzeplaats 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14131668, overeenkomstig artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer A.S. Scholten, geboren te Deventer op 7 september 1959, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. +++++;

hierna te noemen “**gemeente**” en/of “**verkoper**”

verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

de gemeente verklaart te hebben verkocht en mitsdien in volle en vrije eigendom over te zullen dragen aan koper, terwijl de koper verklaart te hebben gekocht van de gemeente en in eigendom te zullen aanvaarden:

een bouwka­vel, gelegen aan Aan 't Erf te Arcen, kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden, sectie D, nummer 2497 ter grootte van ongeveer 255 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, één en ander zoals op de bijgevoegde tekening met kenmerk Arcen en Velden, nummer D62, d.d. 4 december 2024, als zodanig in donkerblauwe streeparcering is aangegeven,

een bouwka­vel, gelegen aan Aan 't Erf te Arcen, kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden, sectie D, nummer 2497 ter grootte van ongeveer 253 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, één en ander zoals op de bijgevoegde tekening met kenmerk Arcen en Velden, nummer D62, d.d. 4 december 2024, als zodanig in lichtblauwe/turquoise streeparcering is aangegeven,

Paraaf koper

Paraaf verkoper

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo

zulks voor een koopsom van **€ +++ (zegge: ++++++ euro)**, exclusief btw en kosten koper.

één en ander onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Algemene verkoopvoorwaarden

1. De hoofdstukken 1, 2 en 4 van de "Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012" zijn uitdrukkelijk van kracht, met uitzondering van:
 - artikel 3b, 3c en 3d;
 - artikel 5a tweede zin "Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 13 van toepassing.";
 - artikel 9.a. 2^e regel;
 - in artikel 10 dient te worden gelezen: "indien de koper vóór het verlijden van de notariële akte:" daarna begint de opsomming met "in staat van faillissement of surseance van betaling wordt verklaard, of"
 - in artikel 12 komt het gedeelte "Binnen 4 weken na verzending van de brief waarbij het gemeentelijke verkoopbesluit aan wederpartij is toegezonden, doch" te vervallen.
2. Van hoofdstuk 3 van voornoemde "Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012" zijn uitdrukkelijk van toepassing de volgende artikelen: artikel 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 29 en 30.

Overige bepalingen

3. Indien er sprake is van overdracht van (één) gedeeltelijk(e) perce(e)l(en), zal de Gemeente zorgdragen voor een kadastrale splitsing, zulks vóór notarieel transport. Dit betreft een splitsing waarbij een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige kadastrale oppervlakte wordt gevormd. De kosten van de kadastrale splitsing (kosten vorming perceel en verificatiemeting) zijn in overeenstemming met artikel 6, lid a, van de "Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012", voor rekening van Koper. De kosten voor de vorming van het perceel/de percelen zullen via de notaris worden verrekend. (Tarief 2025: € 135,50 per nieuw gevormd perceel). De kosten voor de verificatiemeting zullen door de notaris rechtstreeks bij Koper in rekening worden gebracht.
4. Voor zover koper voornemens is de onroerende zaak te gebruiken in afwijking van de vigerende bestemming, dient koper voor eigen risico en rekening, voor de benodigde omgevingsvergunning zorg te dragen. Koper wordt geacht zich op de hoogte te hebben gesteld/heeft zich op de hoogte gesteld van het vigerende bestemmingsplan en overige regelgeving en gepubliceerde voorstellen tot wijziging daarvan bij de desbetreffende overheidsinstanties.
5. De wederpartij doet ten opzichte van de gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten. Dit artikel wordt als kettingbeding in de akte van levering opgenomen overeenkomstig artikel 28 uit de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012.
6. Partijen verbinden zich over en weer mede te werken tot het verlijden van de akte ten overstaan van een door koper aan te wijzen notaris, diens plaatsvervanger of ambtsopvolger. De levering van het verkochte vindt plaats binnen 6 weken na ondertekening van de overeenkomst door verkoper, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.
7. Daar waar deze koopovereenkomst strijdig is met de "Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012" prevaleert deze koopovereenkomst.

Bodemonderzoek

8. Ten aanzien van de bodem- en grondwaterkwaliteit geldt het navolgende:

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte is een verkennend bodemonderzoek verricht door Aeres Milieu B.V. te Roermond. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport met projectnummer: AM20596 de dato 26 februari 2021. In dit onderzoek wordt de toestand van de grond omschreven. Geconcludeerd wordt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen verkoop en toekomstige nieuwbouw van een woning.
- b. Koper accepteert het Verkochte in de feitelijke staat/huidige toestand en kan de Gemeente niet aanspreken op de bodem- en grondwaterkwaliteit. Dit artikel wordt als kettingbeding in de akte van levering opgenomen als bedoeld in artikel 28 van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012.
- c. De Gemeente is niet aansprakelijk voor uit de hiervoor genoemde bodemonderzoek blijken­de verontreiniging of aanwezigheid van objecten in de bodem/het grondwater. Het risico dienaangaande is voor Koper, die hier kennis van heeft genomen.
- d. Onverminderd het overige in dit artikel bepaalde, komen de kosten voor het verwijderen van de verontreiniging en/of objecten in de bodem van het Verkochte, al dan niet blijken­ uit het hiervoor bedoelde bodemonderzoek, waaronder mede dient te worden verstaan (eventuele hogere) storkosten voor grond die mogelijk vrijkomt bij bewerking van de grond, voor rekening en risico van Koper. Dit artikel wordt als kettingbeding in de akte van levering opgenomen als bedoeld in artikel 28 van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012.
- e. Aan Koper wordt de verplichting opgelegd dat hij de Gemeente niet zal aanspreken wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad, dan wel tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het verkochte, het verrichten van verder onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, danwel tot vergoeding van enige schade. Dit artikel wordt als kwalitatieve verplichting in de akte van levering opgenomen als bedoeld in artikel 29 van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012.
- f. Koper vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken en vorderingen welke derden mochten doen gelden terzake van de in de bodem van het Verkochte aan te treffen bodemverontreiniging of objecten. De Gemeente heeft jegens Koper geen enkele actie in verband met de bodemkwaliteit van het Verkochte.
- g. Ten aanzien van de in leden c. en d. van dit artikel genoemde verplichtingen geldt dat, voorzover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het Verkochte, de Koper verplicht is deze aan zijn rechtsopvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze vervat, op verbeurte van een direct opeisbare boete van tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) ten behoeve van de Gemeente of haar rechtsopvolger(s), onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. De Koper heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij vestiging van een beperkt gebruiksrecht daarop.
- h. Degenen die gehouden zijn de uit deze voorwaarde voortvloeiende verplichtingen na te komen zullen in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortkomen zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding van meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

Bestemmingsplan

9. Ten aanzien van het verkochte is het bestemmingsplan "Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen", met IDN-nummer NL.IMRO.0983.BP202222AANTERF-VA01 van toepassing/vigerend. Het plan is vastgesteld op 27 september 2023 en inmiddels onherroepelijk.

BIBOB

10. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- a. Er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. Er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de wederpartij in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden of heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- De begrippen "ernstig gevaar", "mindere mate van gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot strafbare feiten", "feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze overeenkomst de betekenis zoals die is gegeven in de Wet Bibob.

BIBOB Landelijk Bureau

11. De gemeente kan nadat zij daartoe een eigen vooronderzoek heeft verricht, het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Goed huisvaderschap

12. Naast de in voorgaande artikelen genoemde gronden, kan de gemeente de overeenkomst eveneens onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- a. Er sprake is van ernstig gevaar/ tenminste een mindere mate van gevaar, dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt voor het overtreden van onder meer Exploitatie-, Drank en Horecawet vergunningen, milieu- en bouwregels, de bestemmingsplanvoorschriften of het ontduiken van lokale belastingen, dan wel om uit die overtredingen of handelingen verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. Er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede overtredingen of handelingen als bedoeld in sub a) zullen worden gepleegd;
 - c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de wederpartij in relatie staat tot overtredingen of handelingen;

- d. De wederpartij heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld volledig en naar waarheid te beantwoorden.

Ontbindende voorwaarde

13. 1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:
- a. op <binnen 6 weken na gunning>. koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van € zegge EURO geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrek­kende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan ... zegge ..., of een rentepercentage niet hoger dan ..., bij de volgende hypotheekvorm:
 - b. op ... koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen.
2. Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.
3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toestemming en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 13.1 onder sub b., wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrek­kende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overlegd. In aanvulling hierop / in afwijking hiervan* komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient te overleggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd':. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

Totstandkomingsvoorbehoud

Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat:

- het college van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Venlo een (positief) besluit heeft genomen tot het aangaan van onderhavige overeenkomst;
- deze overeenkomst namens alle partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend.

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Aan 't Erf – Sijzenbroek (ong.) te Arcen, Aeres Milieu B.V. te Roermond, rapport met projectnummer: AM20596, d.d. 26 februari 2021
2. Verkooptekening Arcen en Velden D62 d.d. 4 december 2024
3. Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012

onderwerp Koopovereenkomst bouwka-
vel te Arcen Aan 't Erf,
perceel Arcen en Velden sectie D nummer 2497

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend.

Plaats en datum:

Venlo,2025

Plaats en datum:

Venlo,2025

.....

De koper

.....

Gemeente Venlo