

KOOPOVEREENKOMST BOLWATERSTRAAT 38 TE VENLO

De ondergetekende(n):

I.

De onder I genoemde persoon 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**"

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

het winkelpand met bovenwoning, overige aanhorigheden en ondergrond, plaatselijk bekend 5911 GC Venlo, Bolwaterstraat 38, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie I nummer 7251, ter grootte van ongeveer 119 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, één en ander zoals op de bijgevoegde tekening met kenmerk Venlo I344, d.d. 5 september 2024, als zodanig in rode streeparcering is aangegeven,

hierna te noemen: "**het verkochte**",

voor een koopsom van € _____ k.k. (zegge: _____, 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:
 - de artikelen 3b en 5a eerste zin;
 - artikel 9, tweede volzin: " De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een aan de notariële akte te hechten beoordeling bodemgeschiktheid van de gemeente";
 - 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, 21, 27, 28, 29 en 30.

Met name wordt verwezen naar artikel 21 van deze Algemene verkoopvoorwaarden, welke woordelijk luidend als volgt:

Artikel 21 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. *De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen c.q. gebouwde woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Artikel 13 is van toepassing.*
- b. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*
 - *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW ;*
 - *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW ;*
 - *schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d van dit artikel.*
- c. *Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner op het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
- d. *Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.*

Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:

1. *verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
2. *overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
3. *ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;*
4. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.*

Het gestelde in dit artikel 21 van de Algemene Verkoopvoorwaarden geldt eveneens voor het gedeelte van het verkochte dat als commerciële ruimte is aangewezen. Ten aanzien van dit gedeelte geldt een verplichting tot zelfgebruik. Voor de term zelfbewoning (of afgeleide vormen daarvan) dient voor dit gedeelte zelfgebruik gelezen te worden.

Overige bepalingen

3. 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 van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012.
4. Partijen verbinden zich over en weer mede te werken tot het verlijden van de akte ten overstaan van een notaris, diens plaatsvervanger of ambtsopvolger bij Rivierdael Notarissen te Venlo, **binnen 6 weken nadat de akte van gunning is gepasseerd.**
5. Daar waar deze koopovereenkomst strijdig is met de "Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012" prevaleert deze koopovereenkomst.
6. Het verkochte is gelegen in een gebied dat in de Huisvestingsverordening Venlo 2023 is aangewezen als gebied waarin koopwoningen in het goedkope en middeldure segment beschermd worden tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in huurwoningen of gebruiken voor de (illegale) kamerverhuur. Verhuur van woonruimten is zonder vergunning niet toegestaan.

Mandeligheid

7. Partijen komen thans overeen dat koper zich tegenover de gemeente verbindt om het een/elfde (1/11^e) onverdeeld aandeel in de tot gemeenschappelijk nut bestemde binnentuin (mandelige zaak) te kopen en in eigendom te aanvaarden, zulks voor een koopprijs van **€ 8.181,81 (zegge: achtduizend eenhonderd een en tachtig euro en een en tachtig cent)**. De gemeente verbindt zich om het een/elfde (1/11^e) onverdeeld aandeel in de binnentuin aan koper te leveren.

De levering van dit 1/11^e onverdeeld aandeel in de binnentuin aan koper kan plaatsvinden, nadat de gemeente de gemeenschappelijke binnentuin heeft voorzien van een basisinrichting.

Onder deze basisinrichting valt het inzaaien van de tuin met gras en de aanleg van de aan de binnentuin grenzende erfafscheiding richting het Piuscomplex en de afscheiding met de panden Bolwaterstraat 36 en 38.

Deze gemeenschappelijke binnentuin zal bestemd worden tot mandelig eigendom van de eigenaren van de elf panden aan Maaskade 32A, 33(33A) en 34-35, Bolwaterstraat 36, 38 en 40 en de vijf woningen die worden gerealiseerd aan de Ginkelstraat en zal tot gemeenschappelijk nut van deze elf eigenaren worden bestemd.

Iedere deelgenoot is verplicht naar rato van diens aandeel in de mandelige zaak bij te dragen in de kosten van onderhoud, herstel en beheer van de mandelige zaak. In het beheer van de mandelige zaak zal worden voorzien door de deelgenoten, danwel een door de deelgenoten daartoe aangestelde derde.

De deelgenoten zijn bevoegd terzake van het gebruik en beheer van het mandelige terrein in onderling overleg een reglement vast te stellen.

In overleg tussen de toekomstige deelgenoten is een concept Voorlopig Reglement Binnentuin Truij Bolwater Quartier acht en twintig april tweeduizend twintig vastgesteld.

Het gebruik van de mandelige zaak of voorschriften daarvoor kunnen nader worden vastgesteld door de gezamenlijke deelgenoten. Bij verhuur of ingebruikgeving anderszins van de hiervoor bedoelde panden, dient het bepaalde in dit artikel (met

uitzondering van bij te dragen in de kosten van onderhoud, herstel en beheer van de mandelige zaak) opgelegd te worden in de betreffende huur (of gebruiks-) overeenkomst aan de betreffende huurder(s) of gebruikers).

De gemeente zal de afspraken met betrekking tot de mandelige binnentuin zoals deze opgenomen zijn in deze overeenkomst, zoveel mogelijk gelijkluidend opnemen in alle verkoopovereenkomsten van de aan de tuin aangesloten percelen (de toekomstige deelgenoten).

In afwijking van artikel 6 (Kosten en belastingen) van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012 zal de gemeente de notariële kosten, alsook de kosten van kadastrale inmeting van de binnentuin voor haar rekening nemen. De verschuldigde belasting(en) terzake van de verkrijging van het 1/11^e onverdeeld aandeel in de binnentuin zijn voor rekening van koper.

Bij niet nakoming door de koper of diens rechtsopvolger(s) van de verplichting om de bepaling van dit artikel op te leggen aan haar koper(s), dan wel bij verhuur of ingebruikgeving aan de betreffende huurder of gebruiker, verbeurt de koper of diens rechtsopvolger, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 10.000,- op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

Bodemonderzoek

8. a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is door Geonius een vooronderzoek verricht. Van dit onderzoek is een rapport opgesteld, bekend onder documentkenmerk MA180011.032.R01.V8.1, de dato 3 augustus 2021. Er is onderzoek gedaan naar mogelijke verontreiniging van de bodem, asbest in de bodem en PFAS in de bodem.

Naar aanleiding van de conclusies uit het vooronderzoek, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geonius. Van dit onderzoek is een rapport opgesteld, bekend onder documentkenmerk MB180011.032.R01.V1.3, de dato 21 september 2021.

In dit onderzoek wordt de toestand van de locatie en het achterliggende gebied omschreven. Er is onder meer gebleken dat:

- de stedelijke ophooglaag verontreinigd is en een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft;
- het grondwater niet is onderzocht;
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit de hypothese “verdacht” voor de boven- en ondergrond dient te worden aanvaard.
- Op basis van de uitgevoerde inspectie van het maaiveld en de opgeboorde grond de hypothese “verdacht” voor asbest verworpen dient te worden.
- Er met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld is dat op de onbebouwde delen van de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Ten aanzien van het geval van ernstige bodemverontreiniging heeft een sanering (BUS-sanering) plaatsgevonden. Er heeft een ontgraving plaatsgevonden en er is een leeflaag aangebracht. Bij deze sanering is eveneens de tuin van het verkochte

gesaneerd. Van de sanering blijkt uit een Beschikking Wet Bodembescherming BUS Evaluatieverslag de dato 4 oktober 2023.

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de rapporten. Er kan geconcludeerd worden dat het verkochte geschikt is voor het gebruik als wonen en werken.

- b. Koper accepteert het Verkochte in de feitelijke staat/huidige toestand en kan de Gemeente niet aanspreken op de bodemkwaliteit. 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 blijken verontreiniging of aanwezigheid van objecten in de bodem. 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 blijkend 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 3. en 4. 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.

Energie label

- 9. Aan deze koopovereenkomst wordt een energielabel gehecht. Indien er geen energielabel aan deze koopovereenkomst is gehecht zal verkoper ervoor zorgdragen dat uiterlijk bij de juridische levering een energielabel wordt overhandigd aan koper.

Asbest

10. Terzake de eventuele aanwezigheid van asbest is een asbestinventarisatie verricht door RPS advies- en ingenieursbureau B.V.. Van deze inventarisatie is een rapport opgesteld met kenmerk: projectnummer: NL202017455.001, versie 3, rapportdatum: 17 april 2023. De aangetroffen asbest is nagenoeg geheel verwijderd, hetgeen blijkt uit het aan deze overeenkomst te hechten "certificaat eindcontrole na asbest verwijdering conform NEN 2990+C1:2020" van Lab-10 te Hapert.
- Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het mogelijk is dat naast de bij de inventarisatie aangetroffen en reeds (nagenoeg geheel) door verkoper verwijderde asbest, nog (meer) asbest in het verkochte aanwezig is die bij de inventarisatie niet is aangetroffen. Koper verklaart er namelijk mee bekend te zijn en te aanvaarden dat het ten tijde van de bouw/renovatie van het pand gebruikelijk was asbesthoudende materialen te gebruiken. Op grond van vorenstaande aanvaardt koper de eventuele aanwezigheid van asbest in verkochte en de daaruit eventueel voortvloeiende (toekomstige) verplichtingen. Indien asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid in- en/of de verwijdering van asbest uit het verkochte kan voortvloeien.

BIBOB

11. 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

12. 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

13. 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 ontdijken 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.

Transformatieproces

14. Koper is er mee bekend dat in de wijk waarin het verkochte is gelegen, een transformatieproces gaande is, mede gericht op het bevorderen van de leefbaarheid door te voorkomen dat panden in handen vallen van een eigenaar die het gebruikt of laat gebruiken voor drugsgerelateerde zaken. Dit proces leidt ertoe dat de wijk geleidelijk een stabiel karakter krijgt en het risico op een terugval tot een slechtere kwaliteit van het leefklimaat vermindert. Gelet hierop is het wenselijk het onder 2 vermelde anti-speculatiebeding aan deze koopovereenkomst toe te voegen (zie ook artikel 21 Algemene Verkoopvoorwaarden).

Ontwikkelingen Q4

15. Koper verklaart ermee bekend te zijn en te aanvaarden dat de onroerende zaak is gelegen in het wijkontwikkelingsplan Q4. Een plan dat inmiddels volop in ontwikkeling is en ook al deels is gerealiseerd. Koper is ermee bekend dat er in het kader van de afronding in de komende jaren nog ontwikkelingen in de wijk vorm zullen gaan krijgen die mogelijk van invloed kunnen zijn op de aan te kopen onroerende zaak.

Opknapverplichting

16. Opknapverplichting

1. Bouwtechnorapport

Terzake het onderhoud van het verkochte is door Facilicom op 25 augustus 2025 een bouwtechnorapport opgesteld. In dit rapport zijn onderhoudswerkzaamheden omschreven. Partijen komen overeen dat koper verplicht is de in dit rapport opgenomen werkzaamheden uit te voeren (opknapverplichting) binnen de hierna gestelde termijnen. In het bouwtechnorapport zijn de onderhoudswerkzaamheden onderverdeeld in:

- a. Direct onderhoud waarvoor (wellicht) een vergunning is vereist cq kosten zijn geraamd in genoemd rapport, uit te voeren binnen 1 jaar na datum onherroepelijk worden van de vereiste vergunning.
- b. Onderhoud binnen 5 jaar alsmede tussen 5-10 jaar waarvoor (wellicht) een vergunning is vereist cq kosten zijn geraamd in genoemd rapport, uit te voeren binnen 5 jaar na datum onherroepelijk worden van de vereiste vergunning.
- c. Maatregelen conform bouwbesluit 2012.

Binnen één (1) jaar na datum van het onherroepelijk worden van de vereiste vergunning(en) moet het directe onderhoud als bedoeld onder a van de opknopverplichting aan het verkochte zijn uitgevoerd (zie bijlagen bouwkundige rapportages). Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen burgemeester en wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen. Deze verlenging zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd.

Binnen vijf (5) jaar na het onherroepelijk worden van de vereiste vergunning(en) moet het onderhoud verkochte voldoen aan de gehele opknopverplichting b) en c) (zie bijlage bouwkundige rapportage). Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen burgemeester en wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen. Deze verlenging zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd.

Mocht er geen vergunning vereist zijn voor het uitvoeren van het onderhoud, dan gaan bovenstaande termijnen in op de dag van het ondertekenen van de akte van levering.

Koper is verplicht om binnen twee maanden na het passeren van de akte van levering een volledige en ontvankelijke omgevingsvergunning in te dienen/aan te vragen.

Jaarlijks (vóór 1 januari van elk jaar dat de opknopverplichting nog niet gereed is) zal de koper een overzicht aan de gemeente verstrekken van de voortgang/uitvoering van de opknopverplichting. De gemeente zal een bouwkundig adviseur ter plaatse laten beoordelen in hoeverre aan de opknopverplichting is voldaan, nadat koper het jaarlijks overzicht heeft verstrekt; dit wordt schriftelijk vastgelegd.

1. Omgevingsvergunning(en)

De gemeente spant zich in om de benodigde omgevingsvergunning(en) te verlenen met dien verstande dat de gemeente volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid behoudt ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces.

Op grond daarvan zal er van de zijde van de gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming indien door derden ingediende inspraakreacties, bedenkingen, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluiten of stellingnamen van overige overheden, dan wel uitspraken van de bestuursrechter er redelijkerwijs toenopen dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die naar het oordeel van de gemeente, niet overeenkomen met de aard of strekking van deze overeenkomst, tenzij de gemeente de in dit artikel opgenomen verplichtingen niet is nagekomen.

De gemeente sluit iedere vorm van aansprakelijkheid uit. De gemeente is bijvoorbeeld niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen of het doorvoeren van aanpassingen aan de benodigde omgevingsvergunning(en) die het gevolg zijn van bezwaren van derden.

3. Verbodsbepaling

Zolang niet is voldaan aan de opknopverplichting mag koper het verkochte niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

Het bepaalde in artikel 16 lid 3 is niet van toepassing in geval van:

- overlijden van koper, tevens zijnde eindgebruiker, of één van zijn gezinsleden;

- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.

4. Boete en recht van terugkoop

Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in dit artikel 17 lid 1 en 3, is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10% van de koopprijs.

Daarnaast is koper, die na schriftelijke ingebrekestelling en hersteltermijn in gebreke blijft om te voldoen aan de verplichting gesteld in dit artikel 17 lid 1, verplicht om, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de koopovereenkomst en de wederoverdracht van het verkochte aan de gemeente tegen de oorspronkelijke koopprijs, verminderd met 10% van de koopprijs als schadevergoeding.

De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.

Kwalitatieve verplichtingen

- De artikelen 16 lid 1 (voor zover het de kwalitatieve verplichtingen van de koper betreft) en 16 lid 3 en 4 (indien de opknappverplichting nog niet gereed is) worden als kwalitatieve verplichtingen in de akte van levering opgenomen overeenkomstig artikel 29 uit de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012. Indien zal blijken dat een kwalitatief beding ten onrechte als dusdanig is aangemerkt, dan zal zij als kettingbeding gelden en overeenkomstig artikel 28 uit de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012 in de akte van levering worden opgenomen.

Feitelijke staat

- Het object wordt voetstoots (as is where is) zonder enige garanties verkocht. Verkoper sluit iedere aansprakelijkheid uit. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 Burgerlijk Wetboek komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Het verkochte wordt door verkoper geleverd en door koper aanvaard in de feitelijke, juridische, fiscale, milieukundige (waaronder begrepen de milieukundige staat van de bodem en het grondwater van het verkochte alsmede de eventuele aanwezigheid van asbest en andere voor de gezondheid schadelijke stoffen), bouwkundige en technische staat waarin het zich heden (zijnde de datum van ondertekening van deze koopovereenkomst) bevindt ("as is where is"). Koper heeft ter zake van de feitelijke, juridische, fiscale, milieukundige (waaronder begrepen de milieukundige staat van de bodem en het grondwater van het verkochte alsmede de eventuele aanwezigheid van asbest en andere voor de gezondheid schadelijke stoffen), bouwkundige en technische staat van het verkochte geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

Ouderdomsclausule

- Koper is er mee bekend dat voormeld registergoed meer dan +++ (++) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd

heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, leidingen, elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en optrekkend vocht.

Niet-zelf-bewoond clausule

20. Koper heeft aan verkoper meegedeeld dat verkoper het verkochte nooit feitelijk heeft gebruikt en dat derhalve verkoper koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou zijn geweest als verkoper het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen.

+Optie Ontbindende voorwaarde financiering

21. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:
- a. op +++ 2025 koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van de koopsom en de kosten koper geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekkende bankinstelling heeft verkregen;
 - b. 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.
 - c. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering 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 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 21. onder sub a., wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat twee (2) afwijzingen van een erkende geldverstrekkende bankinstelling aan verkoper dient te worden overlegd.
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.

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend.

De koper:

De gemeente Venlo,
De burgemeester,
De heer A.S. Scholten

(Handtekening)

(Handtekening)

.....
Plaats en datum:

Venlo, ____-____-2025

Bijlagen:
++++

.....
Plaats en datum:

Venlo, ____-____-2025