



Koopovereenkomst gemeente Reimerswaal Inzake een kavel woningbouwgrond aan de

De ondergetekende:

1. De gemeente Reimerswaal, gevestigd aan het Oude Plein 1 in 4416 AK Kruiningen, voor deze overeenkomst vertegenwoordigd door , handelend namens burgemeester van de gemeente Reimerswaal en ingevolge artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet, de gemeente bevoegdlijk vertegenwoordigend, hierna te noemen '**Verkoper**',
en
2. wonende in , geboren in op , houder van een Nederlands paspoort met nummer en
, wonende in , geboren in op , houder van een Nederlands paspoort met nummer ,

hierna (samen) te noemen '**Koper**', komen hierbij het volgende overeen:

Artikel 1 Definities

In deze Koopovereenkomst wordt verstaan onder:

- 'Akte van Levering':
De voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering.
- 'Algemene Voorwaarden':
De op deze koop van toepassing zijnde 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkavels Reimerswaal 2025' die aan deze overeenkomst zullen worden gehecht.
- 'Bijzondere Voorwaarden':
De in deze koopovereenkomst opgenomen voorwaarden in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Voorwaarden.
- 'Koopovereenkomst':
De in deze overeenkomst vastgelegde koop.
- 'Kwaliteitsrekening':
De in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt.
- 'Overdrachtsdatum':
De datum waarop de Akte van Levering wordt ondertekend, te weten binnen 6 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ter zake van het Verkochte, of zoveel eerder als Partijen nader zullen overeenkomen.
- 'Partijen':
Verkoper en Koper gezamenlijk.

Paraaf verkoper _____

Paraaf koper _____

- 'Verkochte':
Het perceel woningbouwgrond gelegen in , plaatselijk bekend als , kadastraal bekend gemeente , sectie , nummer , circa groot m², een en ander zoals aangeduid op de bij deze Koopovereenkomst behorende tekening.

Artikel 2 Koop

Verkoper verkoopt hierbij aan Koper, die hierbij van Verkoper koopt [, ieder voor de onverdeelde helft] het Verkochte.

Artikel 3 Grondprijs, koopsom

De koopprijs van het Verkochte bedraagt € , exclusief omzetbelasting. De verschuldigde omzetbelasting bedraagt € . De koopsom van het verkochte bedraagt dus € , inclusief omzetbelasting.

Artikel 4 Algemene Voorwaarden

Op deze Koopovereenkomst zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing.

Artikel 5 Brochure woningbouwkavels Hansweert

Op deze Koopovereenkomst is de Brochure woningbouwkavels Hansweert van toepassing

Artikel 6 Ontsluiting Hansweert

Het college van burgemeester en wethouders hebben besloten om de optie te onderzoeken om de ontsluiting van het dorp Hansweert nader te bezien en hiervoor scenario's in onderzoek te hebben. Het is mogelijk dat een van de scenario's ertoe leidt dat de verkeersintensiteit in het projectmatig te ontwikkelen gebied van het Verkochte daarbij zal toenemen.

Artikel 7 Levering, overdracht en terhandstellingen

1. De Akte van Levering zal op een nader te bepalen overdrachtsdatum worden ondertekend door een notaris.
2. De Akte van Levering zal onder de notaris berusten; een kopie daarvan met bijbehorende bijlage(n) zal door de notaris aan Koper worden verstrekt.

Artikel 8 Betalingen

1. Betalingen zullen plaatsvinden via de Kwaliteitsrekening, met uitzondering van de waarborgsom.
2. Een eventueel verschil tussen de overeengekomen grootte van het Verkochte en in de notariële akte opgenomen grootte van het Verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen, tenzij sprake is van een over- of ondermaat als bedoeld in artikel 8, lid 2, van de Algemene Voorwaarden.

Artikel 9 Opgaven en verklaringen verkoper

Verkoper verklaart:

- a. dat het Verkochte door een beschikkingsbevoegde zal worden verkocht en geleverd;
- b. dat met betrekking tot het Verkochte een bodemonderzoek is verricht door ABO milieuconsult waarvan de resultaten zijn opgenomen in een rapportage van 11 augustus 2022 met kenmerk ANL22-7002, waaruit blijkt dat de milieutechnische toestand van het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik (functie wonen).
- c. dat met betrekking tot het Registergoed een archeologisch onderzoek is verricht, waarvan de resultaten zijn opgenomen in een rapportage met kenmerk kenmerk AO4-275-Z van Archeomedia van oktober 2004 en een rapportage met kenmerk 1558-0811 van SOB research van juni 2009. Voor de voorschriften voor de toegestane diepte verwijzen we naar het omgevingsplan.

Paraaf verkoper _____

Paraaf koper _____

Artikel 10 Gebruik en eigenschappen

Het Verkochte wordt door Koper gebruikt voor de bouw van een woning voor bewoning. Verkoper garandeert dat het gemelde gebruik het normale gebruik is als bedoeld in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek. Het is Verkoper niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet zou zijn toegestaan.

Artikel 11 Levering

1. Het Verkochte zal op de Overdrachtsdatum aan Koper juridisch in bezit worden gesteld.
2. Koper is bevoegd zich op een tijdstip gelegen voor het ondertekenen van de Akte van Levering op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, waartoe Verkoper hem alle gelegenheid zal bieden. Koper heeft het recht om het Verkochte voorafgaand aan de ondertekening van de Akte van Levering te inspecteren.

Artikel 12 Overgang/overdracht van rechten

1. Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte zullen op Koper overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen bouwbedrijven, onderaannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Verkochte heeft.
 - Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaats vindt op grond van het in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het desbetreffende recht.
2. Koper is te allen tijde na de Overdrachtsdatum bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

Artikel 13 Baten, lasten en verrekening

1. Vanaf de Overdrachtsdatum komen de baten en lasten van het Verkochte ten goede aan respectievelijk voor rekening van Koper.
2. Alle zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte, waaronder onder meer te verstaan - indien en voor zover geheven — de onroerendezaakbelasting, de rioolheffing en de waterschapslasten, alsook de eventuele polderlasten, renten en belastingen, over het lopende jaar zijn geheel of zullen geheel door Verkoper worden voldaan. Deze lasten zullen over het lopende jaar op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen op basis van de al verstreken periode worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de desbetreffende last door de Notaris worden begroot op basis van de aanslag van het voorafgaande jaar, waarbij later geen verrekening zal plaatsvinden.
3. Met betrekking tot andere lasten dan in lid 2 van dit artikel bedoeld, zal geen verrekening plaatsvinden.

Artikel 14 Tenietgaan, beschadiging, achteruitgang

1. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van ondertekenen van de Akte van Levering geheel of gedeeltelijk door een niet aan Koper toe te rekenen oorzaak tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins achteruitgaat, is Verkoper verplicht Koper binnen 48 uur nadat dit bij hem bekend is geworden, in kennis te stellen van de schade aan het Verkochte.
 - Koper heeft gedurende een tijdvak van 14 dagen, ingaande op de dag van ontvangst van de in de vorige zin bedoelde in kennisstelling, het recht de Koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke mededeling per aangetekende brief daartoe aan Verkoper.
 - Na verloop van het in de vorige zin bedoelde tijdvak van 14 dagen vervalt het recht van Koper om de Koopovereenkomst te ontbinden.
2. Indien, ingevolge het hiervoor in lid 1 bepaalde, de Koopovereenkomst niet wordt ontbonden vanwege het feit dat Koper de in lid 1 bedoelde mededeling tot ontbinding niet of niet tijdig heeft gedaan, zal:

Het Verkochte worden overgedragen in de staat waarin het zich op de Overdrachtsdatum bevindt zonder dat Koper enig recht heeft op schadevergoeding van Verkoper.

Paraaf verkoper _____

Paraaf koper _____

Verkoper aan Koper alle rechten overdragen die Verkoper heeft tegenover verzekeraars en/of anderen, voor zover deze rechten vergoeding van de schade aan het Verkochte betreffen.

Artikel 15 Aanleghoogte perceel en toekomstige tuin

U dient uw afgewerkte perceel en vloerpeil qua hoogtes aan te leggen conform tekening 'hoogteplan Tramper III Hansweert'. Dit zijn hoogtes ten opzichte van NAP. Onder vloerpeil wordt verstaan: de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer.

Dit is noodzakelijk om tot goede afwatering in het gebied te komen. Uw perceel mag niet hoger worden aangelegd dan de aanwezige hoogte van de aanliggende tuinen van de burens en terreinen. Grond die bij het ontgraven van de fundering vrijkomt dient op dezelfde wijze gelijkmatig over de bouwkaft te worden verspreid.

Artikel 16 Hoofdelijkheid

Indien een uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichting aan de zijde van Verkoper of aan de zijde van Koper door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden. Onder Verkoper respectievelijk Koper worden rechtsopvolgers begrepen.

Artikel 17 Forum- en rechtskeuze

1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan is de rechter van de plaats waar het Verkochte is gelegen bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 18 Diversen

De Algemene termijnenwet is op de Koopovereenkomst van toepassing.

Artikel 19 Integriteitsclausule Bibob

1. Op deze Koopovereenkomst is de Beleidsregel Wet Bibob gemeente Reimerswaal 2022 van toepassing. Koper verklaart voorafgaand aan de ondertekening van de Koopovereenkomst kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. Verkoper kan de Koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, opzeggen, beëindigen, vernietigen of ontbinden, zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen en zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige kosten of schade, voor zover:
 - a. Er sprake is van ernstig gevaar of 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 ernstig gevaar of 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 Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door Verkoper zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
 - f. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Paraaf verkoper _____

Paraaf koper _____

4. Verkoper kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid, Wet Bibob om advies vragen.

Aldus ondertekend te Kruiningen, op *(datum in te vullen door gemeente)*

Verkoper

Koper(s)

Paraaf verkoper _____

Paraaf koper _____