

VERKOOPOVEREENKOMST

tussen:

RvR Limburg C.V.

als verkoper

en

Gegevens koper

als koper

INHOUDSOPGAVE

1. Object
2. Bestemming
3. Verbod om bezwaar te maken
4. Bouwrijp en woonrijp maken
5. Koopsom
6. Kosten, rechten en belastingen
7. Betaling
8. Akte van levering
9. Waarborgsom
10. Staat van de onroerende zaak
11. Bodem en milieu
12. Over- en ondermaat
13. Baten en lasten
14. Feitelijke levering, overdracht aanspraken
15. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid
16. Risico-overgang, beschadiging
17. Ingebrekestelling, ontbinding
18. Inspectie
19. Domicilie
20. Bekendheid inhoud koopovereenkomst
21. Ontbindende voorwaarden
22. Civiel- en cultuurtechnische werken
23. Inschrijving
24. Gescheiden rioleringsstelsel
25. Kwalitatieve voorwaarden/erfdienstbaarheden
26. Persoonsgegevens
27. Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper
28. Termijnenwet
29. Geschillenregeling
30. Slotbepalingen

VERKOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. de commanditaire vennootschap RVR LIMBURG C.V., gevestigd te Maastricht, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap RVR LIMBURG BEHEER B.V., gevestigd te Maastricht, te dezer zake middels onherroepelijke schriftelijke volmacht vertegenwoordigd door: de heer R.C. Beurskens (Senior Verkoopmanager bij BPD ontwikkeling B.V.)

hierna te noemen: verkoper

en

2. Koper 1

Naam:

Voornamen:

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Woonplaats:

Postcode:

Straat:

E-mailadres:

Telefoon:

Burgerlijke staat:

hierna te noemen: koper.

Zijn <datum> het volgende overeengekomen:

1. **Object**

Verkoper verkoopt hierbij aan koper, gelijk koper van verkoper koopt, de onroerende zaak te weten kavel, kadastraal bekend als gemeente Linne, sectie E, nummer 3329 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Mergelweg te Linne, gemeente Maasgouw en groot ____, zoals weergegeven op de aan deze verkoopovereenkomst als bijlage toegevoegd kavelpaspoort (bijlage 1).

2. **Bestemming**

2.1 Koper beoogt het verkochte te (laten) bebouwen met een woning, passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan inclusief de eventuele verbeelding, regels en toelichting kan bij de gemeente worden opgevraagd en is tevens in te zien op de landelijke website:

- 2.2 Koper dient zelf, voor eigen rekening, zorg te dragen voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. Het al dan niet verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw blijft te allen tijde voor risico van koper.

3. Verbod om bezwaar te maken

Partijen zullen zich onthouden van het indienen van bezwaren tegen aanvragen die door de ander of door derden in het kader van de realisatie van en passend binnen het onderhavige bestemmingsplan bij de bevoegde instantie worden ingediend ter verkrijging van vergunningen en/of ontheffingen. Partijen zullen evenmin bevorderen dat derden dergelijke bezwaren indienen noch zullen partijen de realisatie van het bestemmingsplan anderszins feitelijk of formeel beletten. Partijen zijn alleen dán niet aan de onderhavige bepaling gebonden, indien dit, gelet op de bijzondere omstandigheden van het geval, apert onredelijk zou zijn.

4. Bouwrijp en woonrijp maken

4.1 Het verkochte is door en voor rekening van verkoper bouwrijp gemaakt, zodat het verkochte bij de levering is te kwalificeren als (fiscaal) bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting. Het verkochte zal nadien op een nader in overleg tussen partijen te bepalen tijdstip door en voor rekening van verkoper woonrijp worden gemaakt. Dit tijdstip ligt niet later dan zes (6) maanden na de bouwkundige voltooiing van de laatste woning behorende tot dezelfde fase als het verkochte, te weten fase 2.

- 4.2 Onder woonrijp maken wordt verstaan:
het overeenkomstig een door verkoper opgesteld en door de gemeente goedgekeurd bestek inrichten van het openbaar gebied, omvattende in hoofdzaak:
- voor zover niet reeds bij het bouwrijp maken aangelegd: het aanleggen van DWA riolering;
 - het doen aanleggen van nutsvoorzieningen (gas, water, elektra) door nutsbedrijven voor zover dit niet reeds uitgevoerd is tijdens de werkzaamheden bouwrijp maken (exclusief huis- of bouwaansluitingen) onder verwijzing naar hetgeen hieromtrent is bepaald in het vorige lid;
 - het aanbrengen van verhardingen ter plaatse van de inritconstructies;
 - het aanleggen van openbaar groen en waterpartijen;
 - het aanbrengen van voorzieningen voor de verkeersgeleiding en verkeersregeling, straatmeubilair, straatnaamborden en huisnummering;
 - het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met bijbehorende leidingen.

- 4.3 Onder woonrijp maken wordt uitdrukkelijk niet verstaan: het verrichten van de voor de bouw noodzakelijke grondwerken en sonderingsonderzoeken, het aanbrengen van de huisaansluiting voor de DWA riolering, gas, water en elektriciteit: verkoper zal al zijn invloed aanwenden dat de nutsbedrijven vorenbedoelde werkzaamheden ten uitvoer zullen brengen in overeenstemming met de voortgang van de bebouwing. Verkoper zal de werkzaamheden verband houdende met het woonrijp maken uitvoeren voor zover dit in zijn vermogen ligt en behoudens publiek- en privaatrechtelijke belemmeringen die daarbij mochten optreden. De huis- of bouwaansluitingen moeten in opdracht van koper en op diens kosten worden aangelegd. Tevens dient koper zelf en op eigen kosten zorg te dragen voor de vereiste omgevingsvergunning voor de bouw en eventuele andere benodigde vergunningen.

5. Koopsom

De koopsom bedraagt €..... (inclusief 21% BTW),
(zegge:).

Vanaf 01-12-2020 tot de datum van de akte van levering is koper aan verkoper een rente verschuldigd à zes (6) procent per jaar over de koopsom exclusief BTW. Deze rente, te vermeerderen met BTW, dient bij de levering te worden voldaan.

6. Kosten, rechten en belastingen

- 6.1 Kosten en rechten, op deze overeenkomst en de akte van levering vallende, zijn voor rekening van verkoper.
- 6.2 De verschuldigde BTW is in de koopsom begrepen. Indien van overheidswege het percentage van de BTW wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

7. Betaling

- 7.1 De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
- 7.2 Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
- 7.3 Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

8. Akte van levering

- 8.1 De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van Van Hecke & Houben Notarissen, Steegstraat 1, 6041 EA te Roermond (tel. 0475 351919) of de betreffende waarnemer of opvolger uiterlijk 4 maanden na ondertekening van deze verkoopovereenkomst door koper, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.
- 8.2 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop ten tijde van het sluiten van deze verkoopovereenkomst en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

9. Waarborgsom

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

10. Staat van de onroerende zaak

- 10.1 Verkoper verklaart dat de onroerende zaak ten tijde van de akte van levering geheel vrij zal zijn van hypotheeken en beslagen (inclusief inschrijvingen daarvan), persoonlijke gebruiksrechten, huur, pacht en/of enig ander gebruiksrecht.
- 10.2 Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak, dan wel gedeeltes daarvan, geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeurs- of optierecht, dan wel wegens enig ander recht.
- 10.3 Aan verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 10.4 De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken.
- 10.5 De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen met de peilhoogten zoals aangegeven op de als bijlage 1 aangehechte verkaveling – uitzetkening.

11. Bodem en milieu

- 11.1 Verkoper is niet bekend met enige verontreiniging van de bodem (waaronder partijen tevens het grondwater verstaan) van het verkochte die ten nadele strekt van het normale, door koper beoogde gebruik, of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering, dan wel het nemen van andere maatregelen.
- 11.2 Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen als genoemd in artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het in dat kader bevoegde gezag.
- 11.3 Verkoper verklaart dat voor zover hem bekend er in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeï-)stoffen aanwezig is.

- 11.4 Partijen verklaren volledig bekend te zijn met de inhoud van het bij deze overeenkomst behorende bodemonderzoek (bijlage 3) en merken de in dit bodemonderzoek weergegeven bodemkwaliteit aan als de bodemkwaliteit als de bodemkwaliteit zoals die op het moment van het ondertekenen van deze overeenkomst bestaat.

12. Over- en ondermaat

Aan een eventueel verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van het verkochte (over- dan wel ondermaat) kunnen partijen geen enkel recht/geen enkele aanspraak ontlenen.

13. Baten en lasten

13.1 Alle baten en lasten komen voor rekening van koper met ingang van de datum van de akte van levering. De dan lopende baten en lasten, zulks met uitzondering van het gebruikersdeel van de onroerende zaakbelasting, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend, welke verrekening gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvindt.

13.2 Verkoper verklaart dat de lasten over de voorgaande jaren, voor zover de aanslagen in dat verband reeds zijn opgelegd, zijn voldaan. Voor zover genoemde aanslagen om welke reden dan ook nog niet door verkoper zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek van koper te voldoen.

14. Feitelijke levering, overdracht aanspraken

14.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op de datum van de akte van levering.

14.2 In deze verkoopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt in welk geval de overdracht van bovengemelde aanspraken op dat moment plaatsvindt. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken aan de betreffende derden mede te delen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

15. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

De uit deze overeenkomst voor partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

16. Risico-overgang, beschadiging

- 16.1 De onroerende zaak is met ingang van het moment van de feitelijke levering voor risico van koper.
- 16.2 Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd is verkoper verplicht binnen achtenveertig (48) uur nadat het onheil hem bekend is geworden koper hiervan in kennis te stellen.
- 16.3 Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil:
 - a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper – zonder enige tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom – aan koper op de nader overeengekomen dag van feitelijke levering de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens derden toekomen; dan wel
 - b. verkoper verklaart de schade binnen vier weken nadat deze optrad voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van feitelijke levering verschuift naar de dag volgende op die waarop die vier weken zijn verstreken; vindt herstel binnen vier weken niet ten genoegen van koper plaats, dan is overeenkomst alsnog ontbonden.

17. Ingebrekestelling, ontbinding

- 17.1 Indien koper, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij verkoper alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.
- 17.2 Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van het voorgaande lid zal koper ten behoeve van verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien (10) procent van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
- 17.3 Indien verkoper op grond van het eerste lid van dit artikel nakoming van deze overeenkomst verlangt, zal koper ten behoeve van verkoper na afloop van de in het eerste lid vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie (3) pro mille van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
- 17.4 Indien koper na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is koper desalniettemin gehouden aan verkoper diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

18. Inspectie

- 18.1 Koper is gerechtigd het gekochte voorafgaand aan de datum van de akte van levering te onderwerpen aan een inspectie.
- 18.2 Verkoper draagt zorg dat vóór juridische levering het perceel met piketpalen (stalen buizen) uitgezet zal worden. Koper vergewist zich voor tekening van de notariële akte van de aanwezigheid van deze piketten. Na notariële levering draagt verkoper geen verantwoordelijkheid meer voor de blijvende aanwezigheid respectievelijk correcte plaats van de piketpalen. Dit is geheel voor risico van de koper. Eventueel heruitzetten dient door koper aan de gemeente c.q. het kadaster kenbaar gemaakt te worden. De kosten voor het heruitzetten zijn voor rekening van koper.
(Een en ander laat onverlet dat in een later stadium, na passeren van de notariële akte, kadastrale opmeting zal plaatsvinden).

19. Domicilie

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, genoemd in artikel 8, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst domicilie kiezen.

20. Bekendheid inhoud verkoopovereenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze verkoopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de daarin opgenomen bepalingen en daarnaast over en weer zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hen volstrekt helder is.

21. Ontbindende voorwaarde financiering

Deze overeenkomst zal, onverminderd het bepaalde in artikel 17 en mits met inachtneming van het navolgende, uitsluitend door koper ontbonden (kunnen) worden als koper niet uiterlijk 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst door koper een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het bij deze gekochte (inclusief het daarop te realiseren vrijstaande woonhuis) tot een totale hoofdsom van €, tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan €per maand, onder de bij de grote geldverstreckende instellingen gebruikelijke bepalingen.

Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan verkoper een schriftelijke afwijzingen van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling te overleggen.

Koper kan zich op de vervulling van de in dit artikel gemelde voorwaarde slechts beroepen door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de eerste werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde genoemde datum in het bezit van de notaris te zijn.

22. Civiel- en cultuurtechnische werken

Partijen komen overeen dat koper bij de akte van levering een waarborgsom van € 2.500,00 (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro) op een door de notaris aan te geven rekening zal storten ten behoeve van herstel van eventueel door toedoen van koper veroorzaakte schade aan civiel- en cultuurtechnische werken als gevolg van bouwactiviteiten.

Koper dient verkoper de datum van de start van de bouw vooraf schriftelijk mede te delen. Koper en Verkoper leggen de staat en toestand van de civiel- en cultuurtechnische werken voor start bouw vast middels een nulmeting bestaande uit foto's van de situatie.

Koper verplicht zich jegens verkoper om gedurende de bouwperiode de door zijn toedoen veroorzaakte bevuiling periodiek van de openbare weg te verwijderen.

Zes (6) maanden na de datum van bewoning zal koper het gebruik tijdens de bouwperiode van de civiel- en cultuurtechnische werken grenzend aan de aan hem verkochte kavel aan verkoper opleveren waarbij aan de notaris opdracht zal worden gegeven om op verzoek van koper het depot (zonder rente over de waarborgsom) te laten vrijvallen aan de daartoe gerechtigde, tenzij uit dat depot geput moet worden om schade aan civiel- en cultuurtechnische werken, waartoe mede wordt bedoeld op de openbare weg, te herstellen.

23. Inschrijving

Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

24. Gescheiden rioleringsstelsel

Koper verplicht zich bij de planontwikkeling van zijn (haar) woning er rekening mee te houden, dat er ten behoeve van de hemelwaterafvoer geen riolaansluiting mogelijk is en dat infiltratie van hemelwater op eigen terrein gerealiseerd dient te worden.

25. Kwalitatieve voorwaarden/erfdienstbaarheden

25.1 Koper verplicht zich te voldoen aan de navolgende kwalitatieve voorwaarden:

- de koper dient zelf zorg te dragen voor schoonwaterinfiltratie, conform de eisen die de gemeente daaraan stelt;
- eventuele andere voorwaarden die door de gemeente worden opgelegd.

25.2 Koper verklaart kennisgenomen te hebben van, bekend te zijn met en zich te conformeren aan het bepaalde in de als bijlage 4 bij deze verkoopovereenkomst toegevoegde Ontwerp akte van levering d.d. 11 december 2017.

26. Persoonsgegevens

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan verkoper, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s) van koper te verstrekken aan de notaris, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

27. Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.

28. Termijnenwet

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

29. Geschillenregeling

- 29.1 Op de onderhavige overeenkomst en op alle overeenkomsten daaruit voortvloeiende c.q. welke daarmee samenhangen is Nederlands recht van toepassing.
- 29.2 Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd, tenzij partijen nadrukkelijk anders overeenkomen.
- 29.3 Voor zover één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst bij rechterlijke toetsing ongeldig wordt/worden geacht of anderszins ongeldig is/zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-bindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op doel en strekking van deze overeenkomst – afwijken van de niet-bindende bepalingen.

30. Slotbepalingen

- 30.1 De bijlagen bij onderhavige overeenkomst vormen een integraal onderdeel van onderhavige overeenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze overeenkomst en de inhoud van de bijlagen, prevaleert het bepaalde in onderhavige overeenkomst.
- 30.2 Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan met bijbehorende verbeelding enerzijds en het bepaalde in andere bijlagen bij deze overeenkomst anderzijds, prevaleert het bepaalde in bestemmingsplan met bijbehorende verbeelding.

Bijlagen

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. Kavelpaspoort __ blad 16.059 blad 04 d.d. 8 oktober 2018 van Plangroep Heggen B.V.;
2. Kadastrale eigendomsinformatie en kadastrale kaart;
3. Rapport Vooronderzoek Mergelweg (ong.) van Milieutechnisch Adviesbureau Heel B.V. met projectnummer: 1130RVR/17/R d.d. 15 december 2017;
4. Ontwerp levering Van Hecke Houben Notarissen, d.d. 11 december 2017.

De bijlagen vormen één onverbreekelijk geheel met deze overeenkomst. Koper verklaart een (digitaal) exemplaar van deze bijlagen te hebben ontvangen.

Aldus overeengekomen en getekend

De Verkoper:

De Koper:

Namens deze,
Dhr. R.C. Beurskens