

VERKOOPOVEREENKOMST

tussen:

RvR Limburg C.V.

als verkoper

en

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. Inschrijving
22. Kwalitatieve voorwaarden
23. Civiel en cultuurtechnische werken
24. Informatieplicht verkoper, onderzoekplicht koper
25. Persoonsgegevens
26. Termijnenwet
27. Toestemming perceelvorming
28. Geschillenregeling
29. Slotbepalingen

Verkoopovereenkomst Twistweg te Vredepeel, kavel ** VY-011, d.d. ___-___-2019

Bijlage(n):

1. Verkooptekening blad BK** d.d. 9 mei 2018;
- 2.a. Bodemonderzoek van Econsultancy rapportnr. 05121752 d.d. 13 maart 2006;
- 2.b. Actualiserend bodemonderzoek van Econsultancy, rapportnr. 7063.001 d.d. 6 juni 2018
3. Kadastrale eigendomsinformatie en kadastrale kaart Venray, sectie K nummer ***

Bijlagen als vermeld onder 1., 2. en 3 vormen één onverbreekelijk geheel met deze overeenkomst. Koper verklaart een (digitaal) exemplaar van deze bijlagen te hebben ontvangen.

MODEL

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 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeuren: de heer G.H.M. Driessen (als beherend directeur)

hierna te noemen: verkoper

en

2. De heer...., geboren op.... te....., en mevrouw....., geboren op.... te, (on)gehuwd en (beiden) thans (samen)wonende te.....

hierna te noemen koper.

Zijn per ___ - ___ - 2019 het volgende overeengekomen:

1. Object

Verkoper verkoop hierbij aan koper, gelijk koper van verkoper koopt, de onroerende zaak te weten kavel **, kadastraal bekend als gemeente Venray sectie K, nr. ***, plaatselijke gelegen aan de Twistweg te Vredepeel, gemeente Venray en groot circa ** are, zoals weergegeven op de verkooptekening (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 verbeelding, regels en toelichting kan bij de gemeente worden opgevraagd en is tevens in te zien op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl.
- 2.2 Koper dient zelf, voor eigen rekening, zorg te dragen voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

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 plan bij de bevoegde instantie worden ingediend ter verkrijging van vergunningen, ontheffingen en/of vrijstellingen of tot wijziging van de vigerende bestemming. Partijen zullen evenmin bevorderen dat derden dergelijke bezwaren indienen noch zullen partijen de realisatie van het plan 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 bouw- en woonrijp gemaakt, zodat het verkochte thans is te kwalificeren als (fiscaal) bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting.
- 4.2 Onder bouw- en 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, water en elektriciteit. 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: ** euro).

Vanaf 1 oktober 2019 tot aan 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.

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 notaris kantoor De Laat & Gulikers, Gebr. Van Doornelaan 86, 5961 BD te Horst (tel. 077 397 82 22) of de betreffende waarnemer of opvolger uiterlijk 4 maanden na ondertekening van deze overeenkomst 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 onderhavige verkoopovereenkomst zijn partijen, behoudens het bepaalde in artikel 23, geen waarborgsom overeengekomen

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 hypotheek 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 Koper verplicht zich bij de planontwikkeling van zijn (haar) woning er rekening mee te houden, dat er ten behoeve van de hemelwaterafvoer geen rioolaansluiting mogelijk is en dat infiltratie van hemelwater op eigen terrein gerealiseerd dient te worden.
- 10.5 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.

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 – anders dan omschreven in het bodemonderzoek, omschreven in het vierde lid van dit artikel – 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 (vloei-)stoffen aanwezig is.
- 11.4 Partijen verklaren volledig bekend te zijn met de inhoud van het bij deze overeenkomst behorende bodemonderzoeken (bijlage 2a en 2b).
- 11.5 Bij de akte van levering vrijwaart koper verkoper algeheel ter zake van eventuele (rest)verontreiniging.

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 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

Koper is gerechtigd het gekochte voorafgaand aan de datum van de akte van levering te onderwerpen aan een inspectie. Verkoper draagt zorg dat vóór juridische levering het perceel met piketpalen (stalen buizen) uitgezet zal worden

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. 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 aanbieding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

22. Kwalitatieve voorwaarden, erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen

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/bijzondere bepalingen en /of erfdienstbaarheden die door de gemeente worden opgelegd dan wel blijken uit de eigendomsverkrijging van verkoper.

23. 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 dan wel in dienst van koper werkende bouw- en aannemingsbedrijven veroorzaakte schade aan civiel- en cultuurtechnische werken in de openbare ruimte als gevolg van bouwactiviteiten.

Koper verplicht zich jegens verkoper dan wel de gemeente (voor zover deze alsdan eigenaar is van het openbaar gebied) om gedurende de bouwperiode de door zijn toedoen c.q. zijn bouwverkeer veroorzaakte bevuiling 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 dan wel de gemeente Venray 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. De notaris zal daartoe voorafgaand aan het verzoek de verkoper dan wel de gemeente schriftelijk bevragen of er een beroep wordt gedaan op het depot ter herstel van schade aan haar eigendom.

24. 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.

25. 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).

26. Termijnenwet

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

27. Toestemming perceelvorming

Conform artikel 104 Kadasterregeling 1994 aanvaardt Koper en voor zover nodig, geeft Koper hierbij toestemming aan Verkoper, om de perceelsvorming van het Verkochte zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting te laten geschieden. Verkoper zal hiertoe de benodigde (digitale) gegevens aan het Kadaster aanleveren. Koper stemt hierbij nadrukkelijk in met deze werkwijze

28. Geschillenregeling

- 28.1 Op de onderhavige overeenkomst en op alle overeenkomsten daaruit voortvloeiende c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.
- 28.2 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.
- 28.3 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.

29. Slotbepalingen

- 29.1 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.
- 29.2 Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in het als bijlage toegevoegde bestemmingsplan met bijbehorende bestemmingskaart enerzijds en het bepaalde in andere bijlagen bij deze overeenkomst anderzijds, prevaleert het bepaalde in bestemmingsplan met bijbehorende bestemmingskaart.

Aldus overeengekomen, opgemaakt in drievoud en ondertekend:

Plaats: **Maastricht**

Plaats: _____

Datum: __ - __ - 2019

Datum: __ - __ - 2019

Verkoper:

Koper:

MODEL