

Contractnummer : 350.050001418....

Planregistratienr : Niet van toepassing

Project : 1.350.050001418

Bouwnummer : ...

KOOPOVEREENKOMST (bouwrijpe bouwkaavel – consumentkoop)

Ondergetekenden:

1. BPD Ontwikkeling BV
Postbus 6540
5600 HM Eindhoven

hierna te noemen "Verkoper"; en

2.	Koper 1	Koper 2
Naam:
Voornamen:
Geboorteplaats:
Geboortedatum:
Woonplaats:
Postcode:
Straat:
E-mailadres:
Telefoon:
Burgerlijke staat:

wordt het perceel bouwgrond op beider naam gekocht? ja / nee
zo nee, de opdracht wordt door Koper 1 / Koper 2 verstrekt

hierna te noemen 'Koper',

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: 'Partijen', en ieder afzonderlijk ook te noemen 'Partij',

Partijen verklaren per 2017 te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

Een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in het plangebied Venlo

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Contractnummer 350.050001418....

Lomm Meulenveld plaatselijk bekend Meulenveld bouwkavels, kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden, sectie F nummer(s) 1629 (ged.), groot circa ... m² (vierkante meter), een en ander zoals aangegeven op situatietekening (waarvan een kopie als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht), aangeduid met kavelnummer ..., hierna te noemen: het "Verkochte".

Koopprijs

De Koopprijs van het Verkochte bedraagt (inclusief omzetbelasting) bedragen in €

Grondkosten

Totale Koopprijs (inclusief omzetbelasting)

_____ €

De over de Koopprijs te berekenen omzetbelasting (B.T.W.) is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Bedingen.

Artikel 1 Datum akte van levering (juridische levering c.q. eigendomsoverdracht)

1. De akte van levering zal plaatsvinden uiterlijk binnen zes weken nadat vaststaat dat deze overeenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 13.
2. Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van één van de notarissen of waarnemers verbonden aan het notariskantoor De Laat & Gulikers notarissen te HORST hierna te noemen: de "Notaris".
3. Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog ten name van een derde staat, zal Koper ermee genoegen nemen dat, indien Verkoper zulks wenst, die derde rechtstreeks aan Koper levert, eventueel bij verzamelakte.

Artikel 2 Kosten en belastingen

1. De kosten van levering en overdracht, waaronder begrepen de verschuldigde omzetbelasting, de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van Verkoper.
2. Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het Verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968. De Koopprijs van het Verkochte is met de verschuldigde omzetbelasting verhoogd en zal tegelijk met de Koopprijs aan Verkoper worden voldaan. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting en/of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
3. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van Koper. Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte respectievelijk feitelijke levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Contractnummer 350.050001418....

Artikel 3 Betaling

1. De Koopprijs zoals vermeld is verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.
2. Tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen is geen rente verschuldigd.
3. **Zolang het Verkochte niet aan Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van 6% per jaar over het bedrag van de Koopprijs (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf 01.04.2017, tot aan de datum van levering.**
4. De betaling van de Koopprijs, rente, overige kosten, omzetbelasting, belastingen en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten en lasten vindt plaats via de Notaris.
5. Koper is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering te voldoen, per valuta van die dag. De Notaris wordt hierbij gemachtigd de Koopprijs en omzetbelasting en alle overige aan Verkoper verschuldigde bedragen aan Verkoper te betalen zodra aan het in lid 6 hierna gestelde is voldaan.
6. Uitbetaling aan Verkoper 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 kunnen verstrijken.

Artikel 4 Waarborgsom, bankgarantie

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom c.q. bankgarantie verschuldigd.

Artikel 5 Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bestemming

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat van bouwrijpe kavel, derhalve geëgaliseerd, uitgezet, (zo nodig) voorzien van een aansluiting op het drainagesstelsel en met de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen.
2. Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
3. De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.
4. Koper en/of een door Koper aan te wijzen derde heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
5. Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
6. Als uitgangspunt bij de bouw op het Verkochte geldt de feitelijke grondbalans. Alle kosten welke zijn verbonden aan het eventueel aan- en/of afvoeren van grond, zijn voor rekening van Koper.
7. Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, gas, water, CIA, telefoonaansluiting, indien van toepassing voorzieningen ten behoeve van het drainagesstelsel, en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Contractnummer 350.050001418....

Artikel 6 Juridische levering

1. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna in **artikel 6 lid 2** zijn vermeld.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en indien van toepassing daaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden, zoals opgenomen in de (ontwerp-) akte van levering, waarvan een kopie als **bijlage 2** aan deze overeenkomst is gehecht. Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 7 Overgang

Alle aanspraken welke Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op Koper per het tijdstip van levering van het Verkochte. Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan, aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te stellen. Koper dient van deze overdracht zelf mededeling te doen aan de desbetreffende derden.

Artikel 8 Overmaat, ondermaat

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ('circa') maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 9 Verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaart als volgt:

- a. Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot levering van het Verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 9a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Contractnummer 350.050001418....

Artikel 10 Informatieplicht- en onderzoeksplicht

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat Verkoper 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 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).

Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

1. De bodem van het Verkochte zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als in **artikel 5 lid 5** is omschreven.
2. Het is Verkoper niet bekend dat in het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie-en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
3. Het is Verkoper niet bekend noch heeft hij aanwijzingen, dat in de bodem van het Verkochte oudheidkundige (archeologische) schatten aanwezig zijn.
4. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

Artikel 12 Risico-overgang

1. Het Verkochte komt vanaf de feitelijke levering voor risico van Koper.
2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en verkrijgt Koper het recht deze overeenkomst middels aangetekend schrijven te ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het in artikel 1 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht:
 - a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen Koopprijs - alle rechten welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden,
 - ó
b. Verkoper verklaart de schade vóór het in artikel 1 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht, danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De eigendomsoverdracht zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Contractnummer 350.050001418....

Artikel 13 Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden dat de Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze overeenkomst voor de financiering van de Koopprijs alsmede de daarop te realiseren woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € _____, zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € _____.
2. a. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde niet wordt vervuld, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging, te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van deze overeenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
b. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van minimaal twee verschillende, in Nederland te goeder trouw bekend staande banken, verzekeringsmaatschappijen of andere hypotheeknemers.
3. Indien de door Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van ondertekenen van de leveringsakte, dan is Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens Verkoper is meegedeeld. Verkoper draagt er zorg voor dat Koper deze datum tijdig verneemt. Indien Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 genoemde maandelijkse verplichting, heeft Koper alsnog het recht vóór de datum van juridische levering, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
4. Koper verplicht zich al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in lid 2 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichting(en) ten grondslag ligt, zal Koper aan Verkoper als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de Koopprijs. Het invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

Artikel 14 Aansprakelijkheid voor schade aan (bouw)wegen en ondergrondse infrastructuur

Het bouwterrein van Koper beperkt zich tot de kadastrale begrenzing van het Verkochte. Koper is jegens Verkoper aansprakelijk voor alle schade(n) aan (bouw)wegen en het (toekomstig) openbaar gebied alsmede voor alle schade aan de zich daarop en daaronder bevindende infrastructuur (zoals bijvoorbeeld kabels, leidingen en riolering) en materieel/materiaal van derde(n), veroorzaakt door hem en/of door hem ingeschakelde derde(n). Opslag van bouwmaterialen van Koper dient uitdrukkelijk op het Verkochte plaats te vinden.

Artikel 15 Bijzondere bepaling(en)

1. Bij de realisatie van een woning op het Verkochte is Koper verplicht de uitgangspunten en eisen zoals deze van overheidswege zijn gesteld, in acht te nemen. Voor de van toepassing zijnde uitgangspunten, eisen (waaronder omgevingsvergunning) en bouwmogelijkheden ten aanzien van het Verkochte, dient koper zich tot de gemeente Arcen en Velden te wenden.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Contractnummer 350.050001418....

2. Koper dient te gedogen dat gedurende de exploitatieperiode van het plangebied overlast kan ontstaan ten gevolge van bouwwerkzaamheden.
3. Koper zal zich onthouden van het indienen van bezwaren tegen (de uitvoering) van bouwplannen binnen het plangebied (waaronder begrepen de besluitvorming van overheidswege in het kader van de planologische voorbereiding en bouwkundige uitvoering daarvan), zulks op verbeurte van een boete door koper aan verkoper van € 100.000,- per overtreding.

Artikel 16 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht [8] dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
2. Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in **artikel 1** gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de Koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de Koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 17 Termijnen

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

Artikel 18 Twee of meer kopers

1. Indien de ondergetekende sub 2 meer dan één persoon betreft, dan kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen.
2. De bij ondergetekende sub 2 vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 19 Domiciliekeuze

Koper kiest terzake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar een gewaarmerkt exemplaar van deze overeenkomst zal berusten.

Artikel 20 Geschillen

Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter, tenzij Partijen anders overeenkomen.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Contractnummer 350.050001418....

Artikel 21 Opschortende voorwaarden

Er zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing.

Artikel 22 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan, is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

Artikel 23 Weergave bouwnummer

In afwijking van de situatietekening en overige verkoopstukken is het bouwnummer in deze koopovereenkomst zonder "letter" weergegeven. Zo correspondeert als voorbeeld "bouwnummer 001" in een koopovereenkomst met "bouwnummer BK1" op de situatietekening.

Artikel 24 Aansprakelijkheid voor schade aan (bouw) wegen en ondergrondse infrastructuur

Partijen komen overeen dat Koper bij de akte van levering, in afwijking van het bepaalde in artikel 4 alsmede als aanvulling op het bepaalde in artikel 14 van onderhavige overeenkomst een waarborgsom van € 2.500,00 (zegge: tweeduizendvijfhonderd 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 zoals vermeld in artikel 14 van onderhavige overeenkomst.

Zes (6) maanden na de datum van bewoning zal Verkoper op verzoek van Koper de civiel- en cultuurtechnische werken grenzend aan de aan hem verkochte kavel inspecteren waarna 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.

Artikel 25 Bijlagen bij deze overeenkomst

De Koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten welke een onverbreekelijk geheel vormen met deze overeenkomst.

1. Kavelpaspoort, d.d. 13 oktober 2016;
2. Model akte van levering
3. Kadastraal uittreksel en kadastraal plan;

Getekend te

Getekend te

op

op

De Verkoper:

De Koper:

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper: