

KOOPOVEREENKOMST

Deze conceptovereenkomst dient tussen partijen louter ter bespreking en partijen kunnen hieraan geen rechten ontlelen. Deze overeenkomst wordt niet eerder aangegaan dan nadat het college van burgemeester en wethouders hiertoe heeft besloten.

De ondergetekenden

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Echt-Susteren**, zetelend (6101 CV) Echt aan de Nieuwe Markt nr. 55, handelsregisternr. 51651866, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. Dr. J.W.M.M.J. Hessels (hierna te noemen: "De Gemeente of Verkoper");
2. DanLaw Vastgoed BV, KvK nr. 12059545, statutair gevestigd in Echt aan de Voltaweg 24, 6101 XK Echt, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders DS Echt Beheer BV (KvK nr. 12059541) en LS Echt Beheer BV (KvK nr. 12059542), die op haar beurt worden vertegenwoordigd door haar bestuurders, de heer D.J.W.G.J. Smeets (DS Echt Beheer BV) en de heer L.H.G.J.M. Smeets (LS Echt Beheer BV), hierna te noemen: "de Initiatiefnemer of koper"

Koper en Verkoper hierna tezamen genoemd: "Partijen".

Nemen het volgende in aanmerking

- I. Partijen een anterieure exploitatieovereenkomst/samenwerkingsovereenkomst met elkaar zijn aangegaan waarin afspraken zijn gemaakt om vijf locaties (genummerd A t/m E) in Oud Roosteren te herontwikkelen. In het kader van deze overeenkomst is een koop/verkoop overeengekomen die in deze overeenkomst tussen partijen nader is uitgewerkt. Koper zal deze vijf locaties herontwikkelen met in achtneming van de afspraken zoals vastgelegd in de exploitatieovereenkomst. De fasering van de realisatie zal per locatie verschillen reden dat de aanvraag omgevingsvergunning

per locatie ingediend zal worden en dat de eigendomsoverdracht en betaling eveneens gefaseerd per locatie zal/kan plaatsvinden.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt

Artikel 1 - Koop

- 1.1 Koper koopt van Verkoper, die aan Koper verkoopt de vijf locaties zoals genummerd op bijgaande situatietekening.

Locatie A, groot ca. 2.980 m², het bouwplan voor deze locatie voorziet in de realisatie van maximaal 2 woningen inclusief huisweide

Locatie B, groot ca. 340 m²; het bouwplan voor deze locatie is in ontwikkeling; de eigendomsoverdracht van de bestaande woning kan pas plaats vinden nadat deze woning vrij door de gemeente opgeleverd kan worden. Betreffende woning is bewoond op basis van het zakelijk recht van het recht van gebruik en bewoning.

Locatie C, groot ca. 700 m²; het bouwplan voor deze locatie voorziet in de tweede fase in maximaal 2 nieuwe woningen op het rechter perceelsgedeelte, hierop rust eveneens een recht van gebruik en bewoning.

Locatie D, groot 1075 m²; het bouwplan voor deze locatie voorziet in de realisatie van maximaal 5 nieuwe woningen

Locatie E, groot 695 m²; het bouwplan voor deze locatie voorziet in renovatie en tijdelijk gebruik van de huidige woning Oud Roosteren 24 tot huisvestingslocatie voor bijzondere doelgroepen (Oekraïense Vluchtelingen) voor de maximale duur van drie jaar

De hiernavolgende kadastrale percelen zijn betrokken bij de verkoop

Perceel Roosteren F 120	1.510m ²
Perceel Roosteren F 115	690m ²
Perceel Roosteren F 116	1.820m ²
<u>Perceel Roosteren F 105</u>	<u>1.770m²</u>
Tezamen	5.790m ²

- 1.2 Partijen zijn de begrenzing van de Onroerende Zaken overeengekomen zoals deze is vermeld op bijgaande tekeningen. De perceelvorming door het kadaster zal geschieden overeenkomstig de meetgegevens zulks overeenkomstig het bepaalde in de Kadasterwet. Genoemde meetgegevens worden (digitaal) aan het Kadaster verstrekt. Waar de overdracht gehele kadastrale percelen betreft is dit niet aan de orde.
- 1.3 Zo nodig zal de gemeente vóór het passeren van de akte(n) van levering een splitsingsverzoek middels de splitsingsapplicatie bij het kadaster indienen in het kader van het vormen van de nieuwe percelen met een voorlopig kadastrale grens en oppervlakte conform de bij deze overeenkomst behorende tekeningen.

Artikel 2 - Koopprijs en afspraken tijdige sloop locatie A en bijgebouwen locatie E

- 2.1 De koopprijs voor de Onroerende Zaak:
locatie A, groot ca 2980 m², kadastraal bekend gemeente Roosteren, sectie F, nrs. 115, 120 en deels 116 gelegen te Oud Roosteren 15 bedraagt € 250.000 k.k. (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro kosten koper) (hierna: "de Koopprijs"), te vermeerderen met de verschuldige overdrachtsbelasting en/of btw.
De koopprijs voor de Onroerende Zaak:
locatie B, groot ca 340m², kadastraal bekend gemeente Roosteren, sectie F, nr 116 gedeeltelijk, gelegen te Oud Roosteren 15 bedraagt bedraagt € 250.000 k.k. (zegge tweehondervijftigduizend euro kosten koper) (hierna: "de Koopprijs"), te vermeerderen met de verschuldige overdrachtsbelasting en/of btw.
De koopprijs voor de Onroerende Zaak:
locatie C, groot ca 700m², kadastraal bekend gemeente Roosteren, sectie F, nr 116 gedeeltelijk. bedraagt € 250.000 k.k. (zegge tweehondervijftigduizend euro kosten koper) (hierna: "de Koopprijs"), te vermeerderen met de verschuldige overdrachtsbelasting en/of btw.

De koopprijs voor de Onroerende Zaak:

locatie D, groot 1.075 m2, kadastraal bekend Roosteren sectie F nr 105 ged. bedraagt € 300.000 k.k. (zegge driehonderdenduizend euro kosten koper) (hierna: "de Koopprijs"), te vermeerderen met de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of btw.

De koopprijs voor de Onroerende Zaak:

locatie E, groot 695 m2 kadastraal bekend gemeente Roosteren, sectie F, nr. 105 ged. bedraagt € 300.000 k.k. (zegge driehonderdduizend euro kosten koper) (hierna: "de Koopprijs"), te vermeerderen met de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of btw.

- 2.2 Gemeente verplicht zich jegens koper om de opstallen zoals staan op bijgevoegde tekening voor eigen rekening en risico zo spoedig mogelijk en overeenkomstig regels van de benodigde sloopvergunning volledig en deugdelijk te (laten) verwijderen.

De gemeente zal de sloopwerkzaamheden binnen zes maanden na ontvangst van de benodigde sloopvergunning volledig hebben afgerond.

De gemeente zorgt in samenwerking met koper voor:

- a. Indienen van ontvankelijke omgevingsvergunning-slopen uiterlijk 3 maanden na de totstandkoming van deze overeenkomst in ieder geval voor locatie A, C, D en de bijgebouwen op locatie E.
- b. Volledig slopen en verwijderen van opstallen op locatie A, C, D en de bijgebouwen op locatie E;
- c. Het perceel is puinvrij en vrij van afval;
- d. Gemeente zal voor eigen rekening voldoen aan alle toepasselijke wettelijke verplichtingen en vergunningvereisten in verband met de sloop;

Artikel 3 - Kosten, rechten en overdrachtsbelasting

- 3.1 Alle kosten verband houdende met de overdracht, waaronder begrepen de notariële kosten, overdrachtsbelasting/omzetbelasting en het kadastraal recht, zijn voor

rekening van de Koper (hierna: "Overige kosten").

Artikel 4 - Betaling/eigendomsoverdracht

- 4.1 De betaling van de koopsom, (Overige) kosten en belastingen (gezamenlijk: "het verschuldigde") vindt plaats via de kwaliteitsrekening van de notaris bij het passeren van de akte van levering. Gefaseerde levering per locatie is mogelijk en vindt dan plaats als volgt:
- Locatie A: Eigendomsoverdracht en betaling door koper vindt plaats op het moment dat koper 1 van de 2 beoogde woningen heeft verkocht. Indien dit binnen twee jaren na ondertekening van de koopovereenkomst niet het geval is, zullen partijen in overleg treden en heeft de gemeente het recht de verkoop van deze locatie te ontbinden. Koper heeft in dit geval geen recht op vergoeding van welke aard dan ook.
- Locatie B: Eigendomsoverdracht en betaling vindt plaats uiterlijk twee maanden nadat koper in kennis is gesteld over het einde van het recht van gebruik en bewoning door de huidige bewoner. Tijdstip van eigendomsoverdracht/betaling en herontwikkeling is niet bekend.
- Locatie C: Eigendomsoverdracht en betaling vindt plaats uiterlijk twee maanden nadat koper beschikt over de omgevingsvergunning om zijn bouwplan te realiseren.
- Locatie D: Eigendomsoverdracht en betaling vindt plaats uiterlijk twee maanden nadat koper beschikt over de omgevingsvergunning om zijn bouwplan te realiseren.
- Locatie E: Eigendomsoverdracht en betaling vindt plaats uiterlijk een maand nadat koper beschikt over de omgevingsvergunning om zijn bouwplan te realiseren.

De exploitatieovereenkomst bevat bepalingen dat deze door partijen kan worden ontbonden in de situaties zoals beschreven in de exploitatieovereenkomst. In het geval de exploitatieovereenkomst tussen partijen wordt ontbonden geldt dit ook voor deze koopovereenkomst uitgezonderd voor de locaties die eventueel al in eigendom zijn overdragen.

- 4.2 Koper is verplicht het verschuldigde bedrag voor het ondertekenen van de akte van levering te voldoen door storting op de kwaliteitsrekening van de notaris, en wel zodanig dat het verschuldigde op de dag van levering is bijgeschreven.

Artikel 5 - Bankgarantie/Waarborgsom

- 5.1 N.v.t.

Artikel 6 - Staat van de onroerende zaak, gebruik

- 6.1 De Onroerende Zaken/de locaties zullen aan koper in eigendom worden overgedragen "as-is, where is" (dus: in de staat waarin – en hoe en waar – het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt), tenzij in deze overeenkomst expliciet anders is bepaald, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen en bijzondere lasten. Koper doet derhalve afstand van enig vorderingsrecht op Verkoper dat de Onroerende Zaak niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt (uit welke hoofde of hoe genaamd dan ook). De gemeente zorgt wel voor de sloop van de opstallen zoals tussen partijen vastgelegd in artikel 2.2 van deze overeenkomst.
- 6.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/ of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/ of opstal en/of afzonderlijke akte(n).
- 6.3 Verkoper is er niet mee bekend of er op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven verbeteringen of

herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd.

- 6.4 Aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van de Onroerende Zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
- 6.5 Verkoper is er niet mee bekend dat een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistof)stoffen aanwezig is.
- 6.6 Verkoper heeft ook in het kader van de tussen partijen aan te gane exploitatieovereenkomst geïnformeerd welke publiekrechtelijke beperkingen van toepassing zijn en welke procedurele stappen doorlopen moeten worden om te komen tot de benodigde omgevingsvergunningen om het overeengekomen bouwprogramma te kunnen realiseren.
- 6.7 Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.
- 6.8 Iedere verrekening wegens overmaat of ondermaat is uitgesloten.
- 6.9 De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie in voor koper.

Artikel 7 - Verontreiniging Onroerende Zaak

- 7.1 Verkoper heeft koper/ontwikkelaar in het bezit gesteld van de voorhanden zijnde onderzoeken die aan deze overeenkomst zijn gehecht. Verkoper zal koper in het bezit gaan stellen van alle rapporten die worden opgemaakt in het kader van de overeengekomen sloop.

Artikel 8 - Feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 8.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats per datum notarieel transport, vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten.
- 8.2 In deze koopovereenkomst 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, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de Onroerende Zaak toegebrachte schade, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaatsvindt.

Artikel 9 - Baten, lasten en canons

- 9.1 Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van Koper met ingang van passeren der akte.

Artikel 10 - Ondeelbaarheid

- 10.1 De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Artikel 11 - Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 11.1 De Onroerende Zaak is met ingang van het moment van datum tekenen van de akte van levering voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.

- 11.2 Indien de Onroerende Zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.

Artikel 12 - Ingebrekestelling, ontbinding

- 12.1 Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende eenentwintig dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
- 12.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling.

Artikel 13 - Opschortende voorwaarde

- 13.1 Deze overeenkomst wordt van zijde van de gemeente niet eerder aangegaan nadat het College van B&W hiertoe heeft besloten. Alvorens het college dit besluit neemt, zal er een zogenaamde bibob-onderzoek plaatsvinden, zie ook exploitatieovereenkomst.
- Partijen zijn beiden bekend met de zogenaamde Didam jurisprudentie. In het geval derden eigendomsoverdrachten proberen te blokkeren, zullen partijen in overleg treden. Partijen realiseren zich dat de Rechter het laatste woord heeft ter zake en dit is voor beide partijen een risico.

Artikel 14 - Domicilie

- 14.1 Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de Notaris.

Artikel 15 - Registratie koopakte

- 15.1 Koper is gerechtigd deze overeenkomst voor zijn rekening in te laten schrijven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 16 - Identiteit partijen

- 16.1 Koper en Verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 17 - Forum en rechtskeuze

- 17.1 Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van de Koopovereenkomst mochten ontstaan, is in eerste aanleg de rechter van de rechtbank Limburg, locatie Roermond, bij uitsluiting bevoegd. Partijen zullen zich echter niet eerder tot een rechter wenden dan nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen om dit geschil in onderling overleg op te lossen.
- 17.2 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 18 - Slotbepalingen

- 18.1 Deze Overeenkomst bevat alle tussen Partijen geldende contractuele voorwaarden en vervangt – voor zover van toepassing – alle eerdere (schriftelijke dan wel mondelinge) afspraken tussen Partijen, met uitzondering van de afspraken neergelegd in de Hoofdovereenkomst.
- 18.2 Indien een bepaling uit deze Koopovereenkomst nietig of vernietigbaar is, laat dit de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen uit de overeenkomst onverlet. Partijen zullen alsdan in gezamenlijk overleg deze Overeenkomst voor zover nodig aanpassen, in die zin dat de niet verbindende bepalingen worden vervangen door

geldige en verbindende bepalingen die zo min mogelijk verschillen van de desbetreffende niet verbindende artikelen.

- 18.3 Wijzigingen en of aanvullingen op deze Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.

Bijlagen

1. Tekening met daarop aangegeven de verkochte locaties A tm E en de hierop aangegeven mogelijke nieuwe kadastrale begrenzing.
2. onderzoeksrapporten (Reeds digitaal aangeleverd d.d.16 september 2025)

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Echt op 2025.

Verkoper

Dr. J.W.M.M.J. Hessels

Koper

Dhr L. Smeets

Dhr. D. Smeets

Bijlage 1: Tekening met daarop aangegeven de verkochte locaties A tm E en de hierop aangegeven mogelijke nieuwe kadastrale begrenzing.

