Van: [redacted]
Verzonden: 07-03-2012 09:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: concept-overeenkomst

Hallo,

Hierbij zoals afgesproken de concept-overeenkomst waarover we gisteren hebben gesproken. Ik heb gisteren de situatie buiten nog eens opgemeten en kom nu op verkoop door de gemeente [redacted] ca. 3737 m2 van perceel Helden P 196. Hiervan is ca. 1.950 m2 weg+berm+sloot en ca. 1.787 m2 landbouwgrond. De totale [redacted] komt hiermee op

€ 6.255,50 .

Als er opmerkingen zijn hoor ik het graag.

Vanmiddag zal ik de zaak afkaarten met pachters [redacted]

This email has been scanned by the MessageLabs Email Security System & Gemeente [redacted]

Koopovereenkomst

De ondergetekenden:

A. De gemeente [redacted], hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw [redacted], burgemeester van de gemeente [redacted], hierbij krachtens artikel 160 en 171 van de Gemeentewet handelend namens burgemeester en wethouders van de gemeente [redacted] bij besluit van ……. 2010.
Hierna te noemen "de gemeente".

En

B. De heren [redacted], wonende [redacted], te [redacted],
Hierna te noemen "kopers".

Hierna tezamen te noemen: "partijen".

In overweging nemende;

- dat de gemeente eigenaar is van een perceel gelegen nabij Vliegert in Grashoek Kadastraal bekend Helden, sectieletter P, nummer 196, groot 4 hectare, 72 are en 8 centiare;
- dat [redacted] een gedeelte [redacted] het perceel kadastraal bekend Helden, sectieletter P, nummer 196, groot ca. 37 are en 37 centiare wil kopen van de gemeente die wil verkopen aan de [redacted], voor het aanleggen van een groenstrook voor de landschappelijke inpassing van zijn bedrijfsgebouwen.

komen overeen:

Artikel 1. Het verkochte.

Partijen verklaren een koopovereenkomst aan te gaan op grond waarvan, de [redacted] koopt van de gemeente, die aan de [redacted] verkoopt, het registergoed, zoals hieronder nader omschreven en aangegeven op de door partijen gewaarmerkte verkooptekening …….2012 die als bijlage 1 is aangehecht aan deze koopovereenkomst. Het perceel is gelegen aan de onverharde weg tussen Vliegert en Venweg in Grashoek. Hierna te noemen: "**het verkochte**".

Kadastrale omschrijving percelen welke geheel of gedeeltelijk worden verkocht			Grootte van het perceel			Grootte van het te kopen/verkopen gedeelte van het perceel		
gemeente	sectie	nummer	ha	a	ca	ha	a	ca
Helden	P	196	4	72	08	0	37	37

Artikel 2. [redacted].

1. De aangekochte oppervlakte bestaat voor ca. 1.950 m2 uit weg, berm, sloot en het resterende deel, ca. 1.787 m2 uit landbouwgrond.

   De [redacted] van het aangekochte perceelsgedeelte van perceel Helden,sectieletter P, nummer 196 bedraagt het symbolische bedrag van € 1,-- voor het gedeelte in gebruik als weg en € 3,50 per vierkante meter voor de onverpachte landbouwgrond. De totale [redacted] bedraagt derhalve afgerond € 6.255,50.

CONCEPT

[redacted]e: zesduizend tweehonderd vierenvijftig euro en vijftig cent

Artikel 3. Juridische levering.

1. De voor de overdracht van het verkochte vereiste levering dient plaats te vinden ten overstaan van een door de verkoper aan te wijzen notaris uiterlijk drie maanden na de datum van het collegebesluit tot verkoop of - indien dat later is - uiterlijk twee weken nadat de laatste ontbindingsmogelijkheid zoals vermeld in artikel 15 is vervallen, of zoveel later als overeengekomen.

2. De gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en voor haar bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de notariële overdracht. Beide partijen verplichten zich in de notariële akte uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht om welke reden dan ook ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 4. Staat van het verkochte - Gebruik.

1. Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken (ook die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf) en met alle kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan.

2. De gemeente heeft kennis gegeven van alle eventueel met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
   a. de (laatste) akte(n) van levering;
   b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd..
   De [redacted]r aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven en die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
   Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat met het verkochte lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor de [redacted]r kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft de [redacted]r het recht onder opgaaf van redenen, aan de gemeente mee te delen dat zij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt dan wel de overeenkomst eenzijdig te ontbinden.

3. De koper is voornemens het verkochte, te gebruiken voor de landschappelijke inpassing van zijn bedrijfsgebouwen. Het gedeelte dat in gebruik is als ontsluitingsweg zal aan dit gebruik onttrokken worden.

4. Het verkochte zal bij de notariële overdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor het huidige/door de [redacted]r beoogde gebruik nodig zijn. De [redacted]r is bevoegd het verkochte vóór de notariële overdracht te inspecteren.

Artikel 5. Mededelings- en onderzoeksplicht.

1. De gemeente verklaart die informatie aan de [redacted]r te hebben gegeven die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot zijn mededelingsplicht behoren.

2. Ter uitwerking (niet limitatief) van de in lid 1 van dit artikel opgenomen mededelingsplicht:

CONCEPT

a. garandeert de gemeente, onverminderd het overigens in deze overeenkomst bepaalde, dat voor zover aan de gemeente bekend er geen feiten zijn die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik door de gemeente, die kan leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
b. verklaart de gemeente niet bekend te zijn met erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan.
c. verklaart de gemeente:
   - dat er voor zover haar bekend geen asbesthoudende materialen in het verkochte zijn aangebracht en/of verwerkt;
   - dat er zich in het verkochte geen (ondergrondse) tanks voor de opslag van vloeistoffen bevinden;
   - dat er op het verkochte geen ruilverkavelinglasten rusten.
d. verklaart de gemeente dat ten aanzien van het verkochte geen uit een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop voortvloeiende verplichtingen bestaan jegens derden;
e. verklaart de gemeente niet bekend te zijn met beperkingen op het gebied van:
   - luchtkwaliteit;
   - waterhuishouding;
   - flora en fauna;
   - cultuurhistorische en archeologische waarden,

die de toekomstige gebruiksfunctie(s) van het verkochte als bedoeld in artikel 4 lid 3 en lid 4 van deze overeenkomst in de weg staan.

3. De [redacted]r aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen, tenzij deze feiten en omstandigheden aan de gemeente bekend zijn en niet aan de [redacted]r zijn meegedeeld.

4. [redacted]r is bekend met het feit dat de ontsluitingsweg in het verleden is aangevuld met o.a. bouwpuin. [redacted]r stelt de gemeente niet aansprakelijk voor de aanwezigheid hiervan.

Artikel 6. Onder- of overmaat.

Een verschil tussen de in deze overeenkomst genoemde oppervlakte en de op grond van de ambtshalve kadastrale meting vast te stellen daadwerkelijke oppervlakte, verleent geen van beide partijen een recht op verrekening of op enigerlei ander recht. Bij vorenbedoelde kadastrale meting zal worden uitgegaan van hetgeen is vermeld op de aan deze koopovereenkomst gehechte situatietekening.

Artikel 7. Feitelijke levering,.

De gemeente dient het verkochte feitelijk aan de [redacted]r te leveren tegelijk met de notariële overdracht. De feitelijke levering dient te geschieden vrij van pacht, huur en/of gebruik of aanspraken daarop, geheel leeg, ontruimd en voor het overige in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van ondertekening van onderhavige overeenkomst.

Artikel 8. Zakelijke lasten.

Alle zakelijke lasten die op of ter zake van het verkochte worden geheven komen voor rekening van de [redacted]r vanaf 1 januari volgende op de datum van de notariële overdracht.

CONCEPT

Artikel 9. Risico-overgang, beschadiging door overmacht.

De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van de [redacted], tenzij de levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de [redacted].

Artikel 10. Kosten levering.

De overdrachtsbelasting, kosten van notarieel transport en kadasterkosten, betrekking hebbende op deze eigendomsoverdracht, komen voor rekening van de [redacted].

Artikel 11. Bodemverontreiniging – Bodemonderzoek.

1. Voor zover de gemeente bekend, bevinden zich in de bodem van het verkochte geen bodem- en/of asbestverontreinigingen. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de grond en/of het grondwater van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten, gelet op de stand van de wetenschap en de streefwaarde van de bij de Wet bodembescherming van 1994 behorende circulaire van 24 februari 2000, dan wel daarvoor in de plaats tredende algemene gangbare kwaliteitseisen.

2. De [redacted] is gerechtigd op eigen kosten vóór de juridische overdracht van het verkochte een verkennend bodemonderzoek, gebaseerd op de NEN 5740, inclusief een vooronderzoek NVN 5725 en asbestonderzoek, gebaseerd op de NEN 5707, uit te laten voeren. De gemeente verplicht zich medewerking te verlenen.
   Indien hieruit blijkt dat er sprake is of kan zijn van bodem- en/of asbestverontreiniging, is de [redacted] bevoegd een nader onderzoek in te stellen en de uitvoering van deze overeenkomst voor maximaal een half jaar op te schorten. Indien de overeenkomst op grond van deze bepaling wordt opgeschort vervallen eventuele rente- en betalingsverplichtingen gedurende de tijdsduur [redacted]. De onderzoeken maken onderdeel uit van deze overeenkomst en gelden als een zogenaamde nulmeting met betrekking tot de toestand van het verkochte.
   Ingeval er sprake is van bodem- dan wel asbestverontreiniging, heeft de [redacted] het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige schadevergoeding om welke reden dan ook.

3. Indien de [redacted] voor de juridische overdracht geen gebruik heeft gemaakt van haar recht op bodem- en/of asbestonderzoek, vervalt het recht voor de [redacted] om op grond daarvan ontbinding van deze overeenkomst te vorderen. Het risico van de verontreiniging is alsdan voor de [redacted].

4. Een recht van ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich, ook ingeval van ernstiger verontreiniging, verplicht om op hun kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.

5. Onder verontreinigingen worden niet verstaan:
   - de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden;
   - [redacted] en/of struiken;
   - funderings- en puinresten die geen asbest of andere schadelijke stoffen bevatten.

CONCEPT

Artikel 12. Arbitrage.

1. Indien tussen partijen in het kader van deze overeenkomst een verschil van mening mocht ontstaan dat niet in der minne kan worden opgelost, dan zal, onverminderd het overige bepaalde in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zo'n geschil met uitsluiting van de gewone rechter, in eerste en hoogste aanleg worden beslecht door een door partijen gezamenlijk te benoemen scheidsman. Het geschil wordt geacht te bestaan, indien één der partijen aan de ander schriftelijk te kennen geeft, dat een zodanig verschil van mening aanwezig is.

2. Indien partijen omtrent de keuze van de scheidsman niet binnen 30 dagen na de in het eerste lid van dit artikel genoemde schriftelijke kennisgeving tot overeenstemming kunnen komen, dan zal het geschil met uitsluiting van de gewone rechter, in eerste en hoogste aanleg worden beslecht door drie scheidslieden, waarvan partijen elk één en deze twee gezamenlijk de derde, die tevens als voorzitter fungeert, zullen benoemen.

3. Indien niet binnen 45 dagen na de in het eerste lid van dit artikel genoemde schriftelijke kennisgeving tot overeenstemming kan worden gekomen omtrent de benoeming van de scheidslieden, op de wijze als in het tweede lid van dit artikel genoemd, dan zal de voorzieningenrechter van het arrondissement waarin de partijen hun zetel hebben, de ontbrekende scheidsman/-lieden benoemen, zulks op verzoek van de meest gerede partij.

4. Partijen verklaren afstand te doen van het recht van hoger beroep van de door genoemde voorzieningenrechter te wijzen beslissing, indien deze de gevraagde benoeming inhoudt.

5. De scheidsman zal, casu quo de scheidslieden zullen, de procedure bepalen en oordelen naar de regelen van het recht. Zijn/hun last zal onherroepelijk voortduren tot aan zijn/hun schriftelijke einduitspraak. De kosten van het geding, die van de scheidsman/-lieden daaronder begrepen, zullen ten laste van de geheel of grotendeels in het ongelijk gestelde partij komen, dan wel, indien de billijkheid ertoe aanleiding mocht geven, op andere wijze door de scheidsman/-lieden over de partijen worden verdeeld.

6. De vergoeding van de scheidsman/-lieden wordt door deze vastgesteld overeenkomstig de hiervoor gebruikelijke normen.

7. De scheidsman zal, casu quo de scheidslieden zullen binnen een termijn van 4 weken een arbitraal vonnis uitbrengen.

Artikel 13. Overige bepalingen

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

2. Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake [redacted]n de levering woonplaats kiezen.

3. De uit de koop voortvloeiende verbintenissen van de [redacted]r zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

4. .....

5. .....

6. .....

CONCEPT

Artikel 14. Bekendheid inhoud koopovereenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de voorgaande bepalingen en zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat zij zich bewust zijn van de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst. De bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst. Bij een eventuele discrepantie tussen de bijlagen onderling en/of de bepalingen uit deze overeenkomst prevaleren eerstens de bepalingen uit deze overeenkomst. Daarna prevaleren de bijlagen op volgorde van recentheid.

Artikel 15. Ontbindende voorwaarde(n).

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde(n) dat:

1. Het college van burgemeester en wethouders besluit niet tot verkoop over te gaan. De gemeente zal er zich voor inspannen dat een voorstel tot verkoop kan worden voorgelegd in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Het gaat hier uitdrukkelijk om een inspanningsverplichting, zodat de [redacted]r daaraan geen enkel recht kan ontlenen. De gemeente zal de [redacted]r tijdig mededeling doen van een eventueel uitstel van de besluitvorming.
2. Bij het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zal deze koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden, waarbij beide partijen jegens elkaar niet gehouden zijn tot het betalen van enigerlei schadevergoeding en/of tegemoetkoming.
3. ……..
4. ……..
5. ……

Artikel 17. Exclusiviteit.

Met ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle (eventueel) eerder tussen partijen mondeling of schriftelijk gemaakte afspraken ter zake de in deze akte vastgelegde koop.

Artikel 18. Volmacht.

De gemeente verklaart als integrerend deel van deze koopovereenkomst onherroepelijk last en volmacht te geven aan een medewerker van het notariskantoor alwaar de vereiste akte van levering zal worden ondertekend, speciaal om de akte van levering te doen ondertekenen en verder al datgene te doen wat de volmachtgever, zelf tegenwoordig zijnde, zou kunnen, mogen of moeten doen, alles met de macht tot substitutie.

Artikel 19. Overdracht contractpositie.

Het is [redacted]r zonder toestemming van de gemeente niet toegestaan zijn contractpositie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente zal haar goedkeuring verlenen indien de rechtverkrijgende(n) zich op gelijksoortige wijze als de [redacted]r aan de gemeente verplicht(en), waarbij de gemeente de mogelijkheid heeft om nadere voorwaarden te stellen.

CONCEPT

Op deze overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

[redacted]r en de gemeente verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan. De bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst. Bij een eventuele discrepantie tussen de bijlagen onderling en/of de bepalingen uit deze overeenkomst prevaleren eerstens de bepalingen uit deze overeenkomst. Daarna prevaleren de bijlagen op volgorde van recentheid.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

Te Panningen d.d. ……..	te …… d.d. ……..
De gemeente,	De [redacted],
[redacted]……	……

Bijlage 1. verkooptekening …….2012/1

CONCEPT