

ONTVANGEN 19 APR. 2023

KOOPOVEREENKOMST

Grondpercelen woningbouwprogramma Open Club Klimmen

17 april 2023


Paraaf Koper


paraaf Verkoper 1/10

Inhoud

ONDERGETEKENDEN	3
OVERWEGENDE:.....	3
Artikel 1 Doel van de overeenkomst en koopsom	4
Artikel 2 Kosten, overdrachtsbelasting, BTW	4
Artikel 3 Betaling	5
Artikel 4 De eigendomslevering	5
Artikel 5 Bevoegdheid tot levering	5
Artikel 6 Staat van het Verkochte, Aflevering	5
Artikel 7 Informatie- en onderzoeksplicht.....	7
Artikel 8 Bodem, asbest en milieu	7
Artikel 9 Feitelijke levering	7
Artikel 10 Baten en lasten	8
Artikel 11 Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid	8
Artikel 12 Overdracht van kooprechten aan een derde	8
Artikel 13 Risico-overgang.....	8
Artikel 14 Verklaringen van Koper.....	9
Artikel 16 Rechts- en forumkeuze en geschillenregeling	10
Artikel 17 Bijlagen	10


Paraaf Koper

 2/10
paraaf Verkoper

Koopovereenkomst Grondpercelen woningbouwprogramma

Open Club Klimmen te Klimmen

ONDERGETEKENDEN

1. Gemeente Voerendaal, gevestigd te Raadhuisplein 1, 6367 ED Voerendaal, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder R.B.M. Braun, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders der gemeente Voerendaal de dato 25 oktober 2022, zaaknummer 301142 en de gemeente als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna **Gemeente Voerendaal** te noemen "Verkoper".
2. Grouwels Daelmans Projectontwikkeling B.V, gevestigd te Looiersgracht 21, 621 JK Maastricht, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met vestigingsnummer 70499535, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.R.E.M. Konings, hierna te noemen "Koper",

Verkoper en Koper samen aangeduid als "partijen"

OVERWEGENDE:

- A. Dat Verkoper initiatiefnemer is van het plan Open Club Klimmen (hierna te noemen "OCK") en dat verkoper in dit plan opdrachtgever is voor de ontwikkeling en realisatie van het multifunctionele gebouw en de gehele terreininrichting;
- B. Dat in het plangebied OCK grondpercelen zijn gereserveerd voor de realisatie van maximaal 24 appartementen (hierna te noemen "het Woningbouwprogramma") en 24 parkeerplaatsen en dat voor het Woningbouwprogramma een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan is opgesteld;
- C. Dat Verkoper informatie heeft verstrekt in verband met de verkoop van de grondpercelen ten behoeve van het Woningbouwprogramma. In dat kader werden geïnteresseerden gevraagd in te schrijven voor de aankoop van grond ten behoeve van ontwikkeling en realisatie van het Woningbouwprogramma;
- D. Koper heeft verklaard kennis te hebben genomen van alle documentatie die Verkoper in het kader van deze geplande ontwikkeling aan geïnteresseerden ter beschikking heeft gesteld. Een opsomming van deze volledige documentatie in de onderhavige koopovereenkomst wordt door Koper niet noodzakelijk geacht;
- E. Koper heeft in het kader van het voorgaande een bod gedaan dat door Verkoper geaccepteerd is onder de voorwaarden zoals vermeld in:
 - Voormelde ter hand gestelde documentatie; en
 - De in deze koopovereenkomst opgenomen voorwaarden;
- F. Dat het bod van Koper onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst;
- G. Koper voornemens is de op de bij deze overeenkomst behorende situatieschets d.d. 08-03-2023 weergegeven gronden (Bijlage II) te gebruiken als bouwgrond voor het Woningbouwprogramma, waarbij alle werkzaamheden en kosten met betrekking tot de ontwikkeling (inclusief de daarbij

Paraaf Koper

paraaf Verkoper

Koopovereenkomst grondpercelen woningbouwprogramma Open Club Klimmen

behorende onderzoeken), aanvraag omgevingsvergunning, realisatie en verkoop voor zijn rekening komen;

- H. Dat de legesverordening van gemeente Voerendaal met daarin legeskosten voor aanvraag omgevingsvergunning en eventuele andere benodigde vergunningen/ontheffingen in acht wordt genomen;
- I. Dat Verkoper de percelen die daartoe benodigd zijn in eigendom heeft en deze wil verkopen aan Koper en dat Partijen de tussen hen bereikte overeenstemming nader schriftelijk wensen vast te leggen in onderhavige koopovereenkomst;

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst en koopsom

- 1.1. Deze overeenkomst betreft de koop en verkoop van percelen ten behoeve van realisatie van de bouw van maximaal 24 levensloopbestendige appartementen met bijbehorende parkeergelegenheid in het plangebied van de Open Club Klimmen.
- 1.2. Verkoper verkoopt aan Koper die van Verkoper koopt de volgende registergoederen:
 - I. Een perceel grond gelegen aan de Kerkveldweg te Klimmen, uitmakende van een nog kadastraal in te meten gedeelte ter grootte van circa vijfhonderd en negenenveertig vierkante meter (549 m²), in de situatietekening aangeduid als bouwblok 1;
 - II. Een perceel grond gelegen aan de Kerkveldweg te Klimmen, uitmakende van een nog kadastraal in te meten gedeelte ter grootte van circa vijfhonderd en drieënzestig vierkante meter (563 m²), in de situatietekening aangeduid als bouwblok 2;
 - III. Een perceel grond gelegen aan Kerkveldweg te Klimmen, uitmakende van een nog kadastraal in te meten gedeelte ter grootte van circa driehonderd en vier vierkante meter (304 m²), in de situatietekening aangeduid als 24 parkeerplaatsen behorende bij de appartementen;

Hierna samen ook te noemen: "**het Verkochte**";

- 1.3. De koopsom voor het Verkochte bedraagt € 1.101.234,- zegge: **EEN MILJOEN HONDERD EN EEN DUIZEND TWEE HONDERD VIERENDERTIG EURO** exclusief BTW.
- 1.4. Koper verklaart het Verkochte onder I en II uitsluitend te gebruiken als **bouwkavels voor de realisatie van maximaal 24 levensloopbestendige appartementen** en het Verkochte onder III als **parkeerplaatsen voor de woningen**. Koper is niet bevoegd het Verkochte zonder toestemming van Verkoper anders te gebruiken.

Artikel 2 Kosten, overdrachtsbelasting, BTW

- 2.1 De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van Koper. De notaris wordt aangewezen door Koper.
- 2.2 Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.
- 2.3 Kosten die verband houden met kadastrale uitmetingen van het Verkochte en het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheid(s)belemmeringen) zijn voor rekening van Verkoper.

Paraaf Koper

paraaf Verkoper

Koopovereenkomst grondpercelen woningbouwprogramma Open Club Klimmen

- 2.4 De kosten die gemoeid zijn met de verdere ontwikkeling van de woningen en het verkrijgen van de hiervoor benodigde omgevingsvergunning zijn geheel voor rekening van Koper.

Artikel 3 Betaling

- 3.1 De betaling van de koopprijs en de in artikel 2 genoemde kosten vindt plaats ten tijde van de levering van het Verkochte via de rekening van de door Koper voor de levering aangewezen notaris.
- 3.2 De notaris zal de koopsom onder zich houden tot hij heeft vastgesteld dat het Verkochte wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 4 De eigendomslevering

- 4.1 De eigendomslevering zal plaatsvinden plaats uiterlijk 3 maanden na sloop van de basisschool en gymzaal Ummer Clumme, tegelijk met de juridische levering die plaatsvindt ten overstaan van de door de koper aangewezen notaris, of zoveel eerder als partijen dat overeenkomen.
- 4.2 De indicatieve planning van project OCK gaat uit van sloop van de huidige basisschool in de periode augustus t/m oktober 2024. Koper kan geen rechten ontleen aan deze planning. Verkoper zal koper tijdig informeren over eventuele wijzigingen in de planning.
- 4.3 Koper is bevoegd om het Verkochte voor de levering te inspecteren. Indien de feitelijke levering plaatsvindt voor het verlijden van de leveringsakte, zal hij het Verkochte mogen inspecteren voor de feitelijke levering.
- 4.4 Partijen zijn nadrukkelijk overeengekomen dat Koper het Verkochte in één keer dient af te nemen. Verkoper is derhalve niet verplicht mee te werken (en zal dat ook niet doen) om het gekochte in individuele (bouw)kavels over te dragen aan de uiteindelijke (particuliere) kopers. Er is dus geen enkele plicht, hoe dan ook genaamd, van Verkoper om mee te werken aan een zogeheten ABC-transactie of leveringen aan Koper van delen van het gekochte.

Artikel 5 Bevoegdheid tot levering

- 5.1 Verkoper garandeert dat zij uiterlijk per de leveringsdatum bevoegd is tot overdracht van het Verkochte.
- 5.2 Ten aanzien van het Verkochte bestaan geen verplichtingen voor de gemeente jegens derden uit hoofde van enig voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.

Artikel 6 Staat van het Verkochte, Aflevering

- 6.1 Het Verkochte zal op de overdrachtsdatum terstond na het verlijden van de akte van levering aan Koper in bezit worden gesteld.
- 6.2 Verkoper zal de op de ondergrond aanwezige opstallen vóór ondertekening van de akte van levering voor eigen rekening (doen) verwijderen casu quo slopen.
- 6.3 Verkoper zal het Verkochte onder I en II in bouwrijpe staat aan Koper leveren. Onder bouwrijp wordt in deze verstaan:
- A. Dat de percelen toegankelijk zijn vanaf openbaar gebied;
 - B. Dat voor de percelen mogelijkheden zijn tot aansluiting op nutsvoorzieningen en riolering;
 - C. De percelen vrij zijn van funderingsresten;
 - D. De percelen vrij van kabels en leidingen zijn;

Paraaf Koper

paraaf Verkoper

Koopovereenkomst grondpercelen woningbouwprogramma Open Club Klimmen

D. De percelen vanuit milieutechnisch oogpunt geschikt zijn (gemaakt) voor de toekomstige bestemming en gebruik.

- 6.4 Uitgangspunt tussen Partijen is dat Koper het Verkochte aankoopt op basis van het "as-is-where-is" principe, met inachtneming van artikel 6.3. Koper aanvaardt het Verkochte op de overdrachtsdatum in de staat waarin het zich alsdan bevindt. Koper aanvaardt het Verkochte derhalve in de **bouwkundige, juridische, fiscale, milieukundige, technische en feitelijke toestand** waarin het Verkochte zich alsdan bevindt en Koper heeft ter zake van deze staat van het Verkochte geen enkele aanspraak, hoe dan ook genaamd, jegens Verkoper. Partijen sluiten de toepasselijkheid van dwaling, ontbinding en non-conformiteit (zoals uiteengezet in de artikelen 6:228 e.v., 6:265 en 7:17 en 7:71 BW) hierbij uitdrukkelijk uit.
- 6.5 Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van zichtbare en/of onzichtbare gebreken. Koper zal Verkoper in het kader van de overeenkomst nimmer aanspreken op de aanwezigheid van dergelijke gebreken.
- 6.6 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die uit de openbare registers blijken of anderszins voor hem kenbaar zijn, bijvoorbeeld uit de voorgaande notariële akte van levering.
- 6.7 Koper aanvaardt eventuele op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen.
- 6.8 Verkoper verklaart dat:
- het Verkochte geen beschermd monument in de zin der wet is;
 - het Verkochte niet is aangewezen als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht;
 - het Verkochte niet door de gemeente of de provincie is aangewezen tot beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
 - hem niet bekend is dat ten aanzien van het Verkochte een adviesaanvraag voor aanwijzing tot beschermd monument, beschermd dorps- of stadsgezicht of gemeentelijke of provinciaal monument lopende is;
 - er geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht zijn;
 - op het Verkochte geen retentierechten rusten en deze evenmin daarop zullen rusten tijdens het ondertekenen van de akte van levering;
 - het Verkochte **niet** is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool;
 - het Verkochte bij ondertekening van de akte van levering ongevorderd zal zijn en niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden.
 - indien en voor zover aanslagen zijn opgelegd en canons verschuldigd zijn geworden, de betreffende lasten over voorgaande jaren zijn voldaan, en voor zover deze aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, Verkoper deze op eerste verzoek zal voldoen;
 - ten aanzien van het Verkochte geen rechtsgeding, bindende adviesprocedure of arbitrage aanhangig is;
 - hem niet bekend is dat ten aanzien van het Verkochte geschillen bestaan.
- 6.9 De enkele verklaring dat de Verkoper niet bekend is met bepaalde feiten en/of omstandigheden, houdt geen garantie of vrijwaring in.
- 6.10 Indien de opgegeven grootte van het Verkochte afwijkt van de werkelijke grootte, kan geen van der Partijen daaraan enig recht ontleen.

Paraaf Koper

paraaf Verkoper

Koopovereenkomst grondpercelen woningbouwprogramma Open Club Klimmen

- 6.11 Gemeente staat ervoor in dat hij aan ontwikkelaar alle inlichtingen heeft verschaft die hij ter kennis van ontwikkelaar behoort te brengen, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan ontwikkelaar bekend zijn of die bij ontwikkelaar bekend verondersteld mogen worden uit hoofde van het onderzoek dat van ontwikkelaar naar de geldende verkeersopvattingen mag worden verwacht, niet door gemeente aan ontwikkelaar verstrekt behoeven te worden.

Artikel 7 Informatie- en onderzoeksplicht

- 7.1 Koper verklaart dat zij goed en volledig onderzoek heeft gedaan naar het Verkochte, onder meer op basis van de verkoopinformatie zoals die door Verkoper is verstrekt.
- 7.2 Koper is een professionele partij en Koper kan zich laten bijstaan door een door Koper daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) en voor zover Koper al dan niet op onderdelen is bijgestaan door adviseur(s)/ deskundige(n), is dit voor haar rekening en risico. Voorts is Koper de ruimte geboden om alle door haar gewenste en benodigde informatie op te vragen en/of te onderzoeken. Koper verklaart dat zij de verkoopinformatie en de uit eigen onderzoek ter beschikking staande informatie nauwkeurig heeft bestudeerd en Koper heeft (al dan niet met behulp van zijn adviseur(s)/deskundige(n)) een onafhankelijk en zelfstandig oordeel gevormd ten aanzien van de (commerciële) waarde van het Verkochte en de door Koper te betalen Koopprijs.
- 7.3 Koper kan zich nimmer beroepen op onjuistheden of onvolledigheden van de verkoopinformatie, noch dat zij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de verkoopinformatie, noch dat zij niet in de gelegenheid is geweest onderzoek in de ruimste zin van het woord te (laten) verrichten.
- 7.4 Verkoper verklaart aan Koper, mede middels de verstrekte verkoopinformatie, alle inlichtingen heeft verschaft die hij ter kennis van Koper behoort te brengen, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of die bij Koper bekend verondersteld mogen worden uit hoofde van het onderzoek dat van Koper naar de geldende verkeersopvattingen mag worden verwacht, niet door Verkoper aan Koper verstrekt behoeven te worden.

Artikel 8 Bodem, asbest en milieu

- 8.1 Verkoper heeft Koper op de hoogte gebracht bij het sluiten van deze koopovereenkomst van de resultaten van het in het verleden uitgevoerde bodemonderzoek via de bijlagen IV.
- 8.2 Koper aanvaardt het Verkochte in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van de akte van levering bevindt, overeenkomstig het in de overeenkomst verankerde "as-is-where-is" principe.

Artikel 9 Feitelijke levering

- 9.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats gelijk met de juridische levering die plaats vindt ten overstaan van de door de Koper aangewezen notaris.
- 9.2 De feitelijke levering vindt plaats vrij van huur- en leaseovereenkomsten. Voor zover uit het voorgaande niet anders blijkt, staat Verkoper ervoor in dat het Verkochte bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en behoudens de eventueel mee-Verkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.
- 9.3 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan doen gelden, worden bij de (feitelijke) levering van het Verkochte overgedragen aan de Koper zoals de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), sloper(s) en saneerder(s) zoals

Paraaf Koper

paraaf Verkoper

Koopovereenkomst grondpercelen woningbouwprogramma Open Club Klimmen

wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade. Verkoper is niet gehouden tot vrijwaring. Hij zal de hem bekende gegevens aan Koper verstrekken. De mededeling van de overdracht van de aanspraken aan degenen jegens wie deze geldend gemaakt kunnen worden, zal Koper voor eigen rekening kunnen c.q. moeten doen.

Artikel 10 Baten en lasten

10.1 Alle baten, lasten en canons zijn voor rekening van Koper met ingang van het passeren van de notariële akte van levering. De dan lopende baten, lasten en canons zullen tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. De verrekening vindt plaats bij de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerendezaakbelastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen Partijen worden verrekend.

Artikel 11 Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

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

Artikel 12 Overdracht van kooprechten aan een derde

- 12.1 Koper is niet bevoegd zijn rechten aangaande de ontwikkeling van de 24 appartementen uit deze overeenkomst over te dragen aan een ander of met een ander te delen, anders dan met schriftelijke toestemming van Verkoper.
- 12.2 Koper kan -met inachtneming van de maximale verkoopprijs ter hoogte van de NHG-grens- de individuele appartementen verkopen aan particuliere kopers middels een koopovereenkomst of een koop-aanneemovereenkomst.
- 12.3 Koper kan de 24 appartementen verkopen aan een private partij ten behoeve van de verhuur van de 24 appartementen middels een koopovereenkomst.
- 12.4 Indien de appartementen worden verhuurd zijn koper en/of zijn eventuele rechtsopvolger verplicht de appartementen tenminste gedurende 10 jaar te verhuren in het middenhuursegment, met de bijbehorende maximale huurprijs die (jaarlijks) wordt vastgesteld door het Ministerie van Volkshuisvesting. Indien koper de appartementen overeenkomstig artikel 12.3 verkoopt aan een private partij, dient koper deze verplichting op te nemen in een door hem met de rechtsopvolger te sluiten koopovereenkomst.

Artikel 13 Risico-overgang

- 13.1 Het Verkochte is voor risico van Koper vanaf het ondertekenen van de akte van levering. Indien de feitelijke levering van het Verkochte plaatsvindt voor het tekenen van de akte van levering, is het Verkochte voor risico van Koper vanaf de feitelijke levering.
- 13.2 Indien het Verkochte voor de hiervoor genoemde risico-overgang geheel of gedeeltelijk wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dient Verkoper Koper daarover prompt, uiterlijk binnen 48 uur, te informeren.
- 13.3 Indien het Verkochte voor de hiervoor bedoelde risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.
- 13.4 Het bepaalde in artikel 13.3 vindt geen toepassing indien de Koper binnen vier weken na het onheil uitvoering van deze overeenkomst verlangt, of indien Verkoper, binnen dezelfde termijn, verklaart

Paraaf Koper

paraaf Verkoper

dat hij de schade voor de overeengekomen leveringsdatum voor zijn rekening zal herstellen. Indien Koper uitvoering van de overeenkomst verlangt, zal Verkoper het Verkochte leveren in de staat waarin het zich per de levering bevindt, met alle rechten die hem ter zake van het onheil, uit welke hoofde ook, jegens derden toekomen. Indien Verkoper opteert voor herstel, en het herstel niet voor de overeengekomen leveringsdatum mogelijk is, zal Verkoper voor het herstel zorg dragen binnen uiterlijk vier weken na de overeengekomen leveringsdatum. In dat geval zal de levering plaatsvinden op de eerste werkdag na het verstrijken van de termijn van vier weken. Indien het herstel niet of niet tijdig of niet deugdelijk plaatsvindt, geldt de overeenkomst alsnog als ontbonden, tenzij de Koper binnen veertien dagen na het verstrijken van de termijn van vier weken alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.

- 13.5 Indien Koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van dat artikel voor hem totdat het Verkochte weer wordt overgedragen aan Verkoper, doch uitsluitend indien en voor zover dat risico door Koper is verzekerd dan wel het gebruikelijk is om dat risico door een gebruikelijke opstalverzekering te dekken.

Artikel 14 Verklaringen van Koper

- 14.1 Koper verklaart dat hij het Verkochte onder I en II zal gebruiken als bouwkafeel(s) voor de realisatie van woningen conform de verkoopinformatie en het Verkochte onder III als parkeerplaatsen voor de woningen.
- 14.2 Koper verklaart dat hij, conform hetgeen in de verkoopinformatie staat vermeld, op basis van zijn uitgewerkte plan, uiterlijk ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning bij gemeente Voerendaal zal indienen;
- 14.3 Koper conformeert zich aan de versoepelde Beleidsregel behorende bij de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, op grond waarvan het Woningbouwprogramma moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden.
- 14.5 Koper verklaart dat er voorafgaand aan de realisatie van het Woningbouwprogramma afstemming met gemeente Voerendaal zal plaatsvinden omtrent de bouw van het Woningbouwprogramma en de aanlegwerkzaamheden van de OCK.

Artikel 15 Verzuim en ontbinding

- 15.1 Indien de ene partij, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst, kan de andere partij deze overeenkomst door middel van een schriftelijke verklaring aan de eerstbedoelde partij ontbinden, zulks onverminderd het recht van de andere partij om in plaats van ontbinding nakoming of vervangende schadevergoeding te verlangen.
- 15.2 Het vorige lid is pas van toepassing nadat partijen behoorlijk en inhoudelijk overleg hebben gevoerd over de tekortkoming en mogelijke oplossingen en/of alternatieven die de tekortkoming opheffen of (deels) wegnemen waardoor al dan niet gedeeltelijke ontbinding kan worden voorkomen en gebleken is dat dit overleg niet tot een voor beide partijen redelijke oplossing leidt.
- 15.3 Indien de overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in dit artikel wordt ontbonden is de tekortschietende partij gehouden de hierdoor bij de andere partij ontstane schade te vergoeden.
- 15.4 Indien de tekort schietende partij, na ingebrekestelling, binnen de in artikel genoemde termijn van acht dagen alsnog nakomt, is deze partij desondanks gehouden aan de andere partij diens dientengevolge geleden schade te vergoeden.

Paraaf Koper

paraaf Verkoper

Artikel 16 Rechts- en forumkeuze en geschillenregeling

- 16.1 Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 16.2 Geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van of voortvloeiend uit deze overeenkomst zullen door partijen in behoorlijk onderling overleg naar de normen van redelijkheid en billijkheid in der minne worden opgelost. Blijkt een oplossing in der minne niet mogelijk, dan zijn partijen uitsluitend gerechtigd het geschil ter beslechting voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement Limburg, tenzij partijen uitdrukkelijk anders overeenkomen.
- 16.3 Op deze overeenkomst en de daarin genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

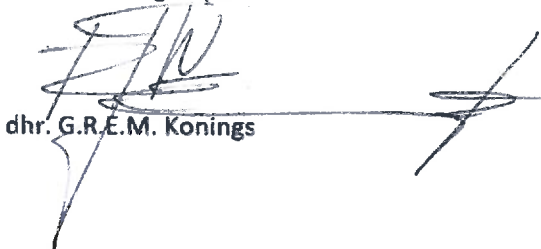
Artikel 17 Bijlagen

- 17.1. De onderstaande contractstukken die als bijlagen zijn toegevoegd aan deze koopovereenkomst vormen een geheel met voornoemde koopovereenkomst en zijn onlosmakelijk daarmee en met elkaar verbonden:
- I. Verkoopleidraad grondpercelen Open Club Klimmen;
 - II. Situatieschets woonblokken en parkeerplaatsen OCK d.d. 8 maart 2023;
 - III. Biedingsformulier Grouwels Daelmans Projectontwikkeling B.V.;
 - IV. Verkennend bodem- en asbestonderzoek plangebied "Ummer Clumme" te Klimmen, gemeente Voerendaal, bureau Aelmans. d.d. 5 mei 2017.
Bodemonderzoek Open Club Klimmen, bureau Kragten d.d. 5 juli 2022.

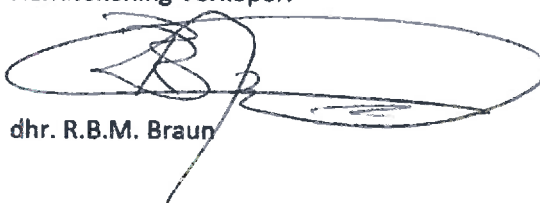
Daar waar de kwaliteit van de aanbieding uitgaat boven de uitvraag, prevaleert de aanbieding. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de bepalingen uit deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen uit deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen d.d. 17 april 2023.

Handtekening Koper:


 dhr. G.R.E.M. Konings

Handtekening Verkoper:


 dhr. R.B.M. Braun

Paraaf Koper

paraaf Verkoper