

KOOPOVEREENKOMST PARALLELWEG 11 HEESBEEN

Ondergetekenden:

1. de **gemeente Heusden**, te dezen krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw drs. W. van Hees, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. hierna te noemen: '**de gemeente**',

en

2. _____ en _____, wonende aan _____, hierna gezamenlijk te noemen: '**de koper**',

de gemeente en koper hierna gezamenlijk te noemen: '**partijen**', elk der afzonderlijke partijen ook te noemen: '**partij**'

In aanmerking genomen dat:

- de gemeente eigenaar is van het perceel grond, uitmakende een gedeelte ter grootte van totaal 5.020 m² gelegen aan en nabij de Parallelweg in Heesbeen, waaronder perceel kadastraal bekend gemeente Heusden sectie F, nummer 1498 (ontstaan uit 1494 en voorheen 949);
- deze locatie al enkele decennia als woonwagenlocatie is aangewezen;
- koper en de gemeente op respectievelijk 5 en 17 juli 2013 een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd zijn aangegaan met betrekking tot de huur van de standplaats met berging (bergruimte en sanitair) aan de Parallelweg 11;
- de gemeenteraad besloten heeft tot herinrichting van de woonwagenlocatie te Heesbeen in het kader van brandveiligheid;
- de gemeenteraad bij deze herinrichting tevens de mogelijkheid tot privatisering door middel van verkoop of erfpacht wil bieden aan de zittende huurders en aan mensen die op grond van hun inschrijving op een inmiddels beëindigde wachtlijst aanspraak konden maken op huisvesting op een woonwagenlocatie;
- koper van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken en een gedeelte ter grootte van circa 481 m² van voornoemd perceel met berging en sanitaire unit aan de Parallelweg 11 van de gemeente wil kopen;
- partijen de overeengekomen afspraken ten aanzien van het voornoemde gedeelte wensen vast te leggen in deze koopovereenkomst;

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Aanduiding perceel

De gemeente verkoopt aan de koper, die van de gemeente koopt:

1. Het perceel grond met de daarop aanwezige bijgebouwen gelegen aan en nabij de Parallelweg 11 te Heesbeen kadastraal bekend gemeente Heusden sectie F, nummer 1498 gedeeltelijk, ter grootte van circa 481 m², welk perceel grond schetsmatig is aangeduid op de aan deze overeenkomst als **bijlage 1** gehechte situatietekening met datum 15-12-2021, hierna te noemen: '**het verkochte**'.
2. Onder- of overmaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 2 Bestaande erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke

1. Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken en van inschrijvingen daarvan.
2. De gemeente heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.
3. Uit voornoemde stukken blijkt dat er sprake is van eventuele met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf of van kwalitatieve verplichtingen of overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek. Verwezen wordt naar de eigendomsinformatie van het Kadaster, die als **bijlage 2** aan deze overeenkomst is gehecht.
4. Het verkochte is belast met een opstalrecht voor een afvalwatertransportleiding ten behoeve van Waterschap Aa en Maas, ingeschreven op 20 februari 2006 in de openbare registers Hypotheken 4, deel 15426 nummer 152. Koper aanvaardt de uit voornoemde stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven.

Artikel 3 Bestemming en gebruik, omgevingsvergunning

1. De koper is verplicht het verkochte overeenkomstig de bestemming 'wonen' (conform het bestemmingsplan d.d. 18 juni 2013) te gebruiken en in stand te houden. Koper verplicht zich het verkochte uitsluitend voor eigen bewoning (met eventuele gezinsleden) te gebruiken.
2. De koper is verplicht voor eigen rekening en risico een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, voor de reeds op het verkochte aanwezige woonwagons met eventueel bijbehorende bouwwerken in te dienen bij de gemeente uiterlijk zes weken na ondertekening door beide partijen van deze overeenkomst.
3. Koper is ermee bekend dat indien hij in de toekomst wijzigingen aan zijn woonwagons wenst aan te brengen, of de woonwagons wenst te vervangen, hij zelf de dan vereiste vergunningen moet aanvragen. Daarbij dient koper rekening te houden met de wettelijke eisen die aan het verlenen van een vergunning verbonden zijn, zoals de eisen van het bouwbesluit, het bestemmingsplan en de brandveiligheid.
4. Koper is zich ervan bewust dat op alle aanvragen voor een omgevingsvergunning de beleidsregel wet Bibob gemeente Heusden 2015 van toepassing is.

Artikel 4 Koopprijs, kosten en belastingen

1. De koopprijs van het verkochte bedraagt € 60.365,50 exclusief overdrachtsbelasting of BTW naar het tarief dat geldt op de datum van het passeren van de notariële akte.

2. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, belastingen en kadastrale kosten, waaronder het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
3. Koper draagt er zorg voor dat de koopprijs en de overige kosten, rechten en belastingen uiterlijk op de in artikel 6 van deze overeenkomst bedoelde datum zijn bijgeschreven op de derdenrekening van de notaris.
4. Alle baten en lasten ter zake van het verkochte komen voor rekening van koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht. De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de koopprijs.

Artikel 5 Waarborgsom, bankgarantie

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk bij ondertekening door beide partijen van deze overeenkomst een waarborgsom van € 6.036,55 te storten bij de notaris als genoemd in artikel 6.
2. De waarborgsom zal op de datum waarop de notariële akte van levering wordt gepasseerd met de koopprijs worden verrekend. Het is koper bekend dat de notaris rente in rekening brengt over voornoemde waarborgsom.
3. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt de notaris de waarborgsom onder zich, totdat hij bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis is beslist aan wie hij de waarborgsom moet afdragen, zulks behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen.
4. In plaats van deze waarborgsom kan koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende tenminste één maand na de in artikel 6 genoemde termijn haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Artikel 6 Notariële akte

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door koper gekozen notariskantoor. Het passeren van de akte dient te geschieden binnen **6 weken** nadat vaststaat dat het uitgevoerde onderzoek op basis van de Wet Bibob (als genoemd in artikel 3.4 en artikel 15 van deze overeenkomst) een positieve uitkomst heeft.
2. Indien niet uiterlijk 6 maanden na ondertekening door beide partijen van deze overeenkomst een positief resultaat vaststaat naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek op basis van de Wet Bibob voor zowel de grondtransactie (art. 15) als de aanvraag om een omgevingsvergunning (art. 3.2), is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.

Artikel 7 Milieu

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in op of aan de uit te geven grond, is onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Diverse (bodem)onderzoeken Parallelweg 1-11 te Heesbeen met projectnummer B18.7295 d.d. 17 januari 2019.
2. Hierin is de toestand van de bodem en het grondwater omschreven en geconcludeerd dat er geen belemmeringen in de weg staan aan het beoogde, in deze koopovereenkomst omschreven, gebruik van de grond. Een kopie van voornoemd bodemonderzoek is aan koper verstrekt.
3. Indien grond van het verkochte wordt afgegraven en afgevoerd, moet er rekening mee worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het hergebruik van grond op een andere locatie, zijn de regels van het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Artikel 8 Garantieverklaring

1. De gemeente staat er voor in dat:
 - zij bevoegd is tot verkoop van de grond;
 - aan haar van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd;
 - het verkochte niet is betrokken in een ruilverkaveling- casu quo herinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;
 - ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
 - met betrekking tot het verkochte geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is;
 - zij aan de koper met betrekking tot het verkochte die informatie heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.
2. Afgezien van het hiervoor in deze overeenkomst bepaalde, staat de gemeente 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 de gemeente thans niet bekend zijn).
3. De gemeente heeft een KLIC-melding opgevraagd van het verkochte en de omliggende percelen die als **bijlage 3** aan deze overeenkomst is gehecht.

Artikel 9 Risico en aansprakelijkheid

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, in de staat waarin het zich op dat moment bevindt, zodra de notariële akte van levering is getekend. De koper wordt geacht het verkochte volkomen te kennen, aangezien het verkochte al in gebruik is bij koper. Koper heeft nimmer aanspraak op vergoeding van schade wegens verkeerde of onvolledige opgave van vorm, bestemming, belending of wegens andere redenen.
2. De gemeente is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor de op het verkochte aangebrachte en/of aanwezige opstallen en kan derhalve niet worden aangesproken voor kosten van herstel in geval van beschadiging.

Artikel 10 Ingebrekestelling, ontbinding

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 koopovereenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden.
De wederpartij heeft in dat geval de keuze tussen:
 - ontbinding van deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst, indien het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering;
 - het vorderen van nakoming van deze koopovereenkomst.
3. Indien het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de koopprijs, vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
4. Ingeval de koper vóór het passeren van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft verkregen, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
5. Als de koper niet uiterlijk 10 weken na ondertekening van de overeenkomst door beide partijen een toezegging heeft gekregen voor het aangaan van één of meerdere geldleningen ter financiering van de totale koopprijs (als bedoeld in artikel 4), van en onder de bij de erkende geldverstrekkende instellingen gebruikelijke bepalingen, en terzake van de overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) niet voor voormelde datum is/zijn verleend, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden. Koper kan in dat geval geen aanspraak maken op een andere locatie, vergoedingen en/of andere rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst.

Artikel 11 Einde huurovereenkomst

1. Partijen zijn met ingang van 17 juli 2013 een huurovereenkomst aangegaan voor de huur van de standplaats aan de Parallelweg 11 met een oppervlakte van 319 m².
2. Op het moment dat de in artikel 6 bedoelde notariële akte is getekend, zal voornoemde huurovereenkomst komen te vervallen, mits alle huurbedragen tot het moment van ondertekening van de akte door koper zijn voldaan. De gemeente is gerechtigd de eventueel achterstallige huur in te houden op de te verrekenen waarborgsom als genoemd in artikel 5 van deze overeenkomst.
3. Indien onderhavige koopovereenkomst onverhoopt niet tot stand komt of ontbonden wordt, zullen partijen een nieuwe schriftelijke huurovereenkomst met elkaar aangaan voor de standplaats aan de Parallelweg 11.

Artikel 12 Gedoogplicht

1. Koper is jegens de gemeente:
 - a. verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht kan worden onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond kan worden aangebracht en onderhouden;
 - b. verplicht al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht, bevestigd te laten;
 - c. verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1, welke de gemeente of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
2. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor de schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
3. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 bedoelde zaken zal door de gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt op haar of zijn kosten worden hersteld of, als de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.

Artikel 13 Vestiging kwalitatieve verplichtingen

De in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen, waarbij de koper op zich neemt iets te dulden of iets niet te doen, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd, blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.

Daarbij wordt bepaald dat degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte onder welke benaming ook zal/zullen verkrijgen, mede gebonden is/zijn.

Aangezien van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die wordt ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek inzake de vestiging van de kwalitatieve verplichting.

Artikel 14 Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit deze overeenkomst voortvloeien – voor zover nog van toepassing- en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid 1 bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel de in lid 1 bedoelde verplichtingen als de in lid 1 en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 15 BIBOB

1. Op deze overeenkomst is de **Beleidsregel wet Bibob gemeente Heusden 2015** van toepassing. Door ondertekening verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - Er sprake is van [een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar] dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - Er sprake is van [een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar] dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - Koper heeft nagelaten de vragen die hen door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
 - De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
3. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 16 Hoofdelijkheid

Als in deze koopovereenkomst meer dan één natuurlijk en/of rechtspersoon als koper optreedt, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.

Artikel 17 Wet openbaarheid van bestuur

1. Voor de inhoud van deze overeenkomst is de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) van toepassing. Partijen constateren dat deze overeenkomst in beginsel openbaar is. Dit lijdt uitzondering als sprake is van de situaties zoals genoemd in artikel 10 Wob. Partijen bepalen dat gemeente ernaar zal streven de financiële bepalingen in deze overeenkomst niet openbaar te maken. Koper zal, behoudens wettelijke verplichtingen of noodzakelijk om deze overeenkomst na te komen, geen enkele informatie verstrekken aan derden ten aanzien van de inhoud van deze overeenkomst.
2. Het bovenstaande laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van burgemeester en wethouders in het kader van een verzoek op basis van de Wob.

Artikel 18 Slotbepalingen

1. Deze overeenkomst komt niet eerder tot stand dan na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.
2. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
3. Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide partijen ondertekend te worden.

Bijlagen:

1. Situatietekening d.d. 15-12-2021 Parallelweg 11 Heesbeen;
2. Eigendomsinformatie Kadaster d.d. 02-09-2021;
3. KLIC-melding verkochte.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

De gemeente:

Koper:

Gemeente Heusden
W. van Hees
burgemeester