

K O O P O V E R E E N K O M S T

Restgrond Kromstraat 28

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Valkenswaard, gevestigd aan De Hofnar 15 te 5554 DA Valkenswaard, ten deze rechtens vertegenwoordigd door de burgemeester van Valkenswaard, de heer [REDACTED], handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van <datum> hierna te noemen '**(de) gemeente**';

en

2. de heer <naw koper>, hierna te noemen 'koper';

de ondergetekenden sub 1 en sub 2 hierna tezamen te noemen '**partijen**'.

In overweging nemend:

1. dat koper de gemeente verzocht heeft om een perceelsgedeelte restgrond aan te mogen kopen;
2. dat het college op 19 februari 2019 de intentie heeft uitgesproken om een strook grond na de sloop van de Amundsenhal tegen taxatiewaarde te verkopen aan de bewoners van de Kromstraat 28 en 30, mits de ontwikkeling van het totale Amundsenhalterrein dit toelaat;
3. dat het college op 30 juni 2020 heeft ingestemd met het stedenbouwkundige voorkeursmodel voor de locatie Amundsenhal, waarvoor een bestemmingsplanprocedure wordt opgestart;
4. dat het stedenbouwkundige voorkeursmodel als bedoeld onder 3 de grondverkoop zoals bedoeld in lid 2 mogelijk maakt;
5. dat het college van burgemeester en wethouders op <datum> heeft ingestemd met de verkoop van grond achter Kromstraat 28, zoals in deze koopovereenkomst nader is uitgewerkt;
6. dat Gedeputeerde Staten van Noord Brabant op 11 november 2020 ontheffing heeft verleend op grond van artikel 41c Gemeentewet juncto 15 lid 2 Gemeentewet en de vereiste goedkeuring heeft verleend op grond van artikel 3:43 Burgerlijk Wetboek, omdat koper wethouder is van de gemeente Valkenswaard;
7. dat het college op 20 september 2016 heeft besloten om de koopovereenkomst Restgrond 2016 als modelovereenkomst vast te stellen;
8. dat krachtens artikel 160 van de Gemeentewet het college van burgemeester en wethouders van Valkenswaard bevoegd is tot het besluiten tot en verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen.

Partijen verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Het verkochte

De gemeente verkoopt aan koper en draagt in volle en vrije eigendom over, gelijk koper van de gemeente koopt en in eigendom aanvaardt, de volgende onroerende zaak:

een perceel grond, gelegen achter de Kromstraat 28 te Valkenswaard, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard sectie D nummer 5881, in totaal ter grootte van circa 135 m² zoals globaal aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening nummer 2020-070, gedateerd 2 november 2020 (bijlage 1), hierna te noemen '**het verkochte**'.

Partijen verklaren dat het goed hen genoegzaam bekend is en verlangen geen nadere omschrijving daarvan.

Artikel 2. Algemene Verkoopvoorwaarden

1. Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing, voor zover daarvan hierna niet wordt afgeweken, delen A, B en D van de Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Valkenswaard 2015, hierna: '**AVV 2015**'.
2. De op deze koopovereenkomst van toepassing verklaarde delen van de AVV 2015 maken onlosmakelijk deel uit van deze koopovereenkomst.
3. Een exemplaar van de AVV 2015 is aan deze koopovereenkomst gehecht (bijlage 2).

Artikel 3. Koopsom

De koopsom van het verkochte bedraagt in totaal **€ 24.840,00** exclusief overdrachtsbelasting, kosten koper. Dit is gebaseerd op circa 135 m² à € 184,00.

Artikel 4. Notaris en juridische levering

In aanvulling op AVV 2015 artikel 5 zal de bedoelde notariële akte van levering worden gepasseerd ten overstaan van notariskantoor Potters met standplaats Valkenswaard.

Artikel 5. Staat van het verkochte

1. De gemeente heeft geen kennis gegeven van 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 BW artikel 16 Boek 3 en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.
2. Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven blijkt, dat met het verkochte lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, treden partijen in overleg.

Artikel 6. Bodemonderzoek

Tijdens de sloop van de amundsenhal zijn verfresten, waarin Chroom-6 is verwerkt in het verkochte terecht gekomen. De losse verfsnippers in het verkochte zijn reeds door en op kosten van de gemeente verwijderd. Vervolgens zijn er bodemonsters genomen in de te verkopen grond. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de bodem van het verkochte niet verontreinigd is met Chroom-6. Een exemplaar van het onderzoeksrapport is als bijlage 3 aan deze overeenkomst toegevoegd.

Artikel 7. Archeologisch onderzoek

In het verkochte bevindt zich een stuk fundering van de oude sporthal. Deze fundering wordt door en op kosten van de gemeente verwijderd als het terrein archeologisch vrijgegeven is.

Artikel 8. Vervroegde feitelijke levering

1. In aanvulling op AVV 2015 artikel 10, is het koper toegestaan om het verkochte, in gebruik te nemen (feitelijke levering) als:
 - a. deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend en;
 - b. alle benodigde onderzoeken zijn afgerond en
 - c. het verkochte archeologisch is vrijgegeven;
 - d. alle funderingen in het verkochte zijn gesloopt en;
 - e. de gemeente schriftelijk heeft aangegeven dat sub b, c en d van dit artikel zijn uitgevoerd.
2. Indien juridische levering plaatsvindt op een latere datum dan de uiterlijke datum in artikel 5 van de AVV 2015, is koper vanaf die datum tot de datum van de juridische levering aan de gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het deel van de koopsom dat nog niet is voldaan.
3. In aanvulling op AVV 2015 artikel 20 zullen ook de kosten van het herstel van schade aan kabels en leidingen van nuts- en telecombedrijven op koper worden verhaald.

Artikel 9. Gebruik

1. Het verkochte mag worden gebruikt conform de bestemming 'wonen'.
2. De gemeente zal zich inspannen om de bestemming van het verkochte te wijzingen naar 'wonen'.
3. De kosten verband houdend met de bestemmingsplanherziening als bedoeld in dit artikel zijn voor rekening van de gemeente.

Artikel 10. Erfafscheiding

De gemeente zal de huidige erfafscheiding, in eigendom van de gemeente, op het verkochte verwijderen en verplaatsen naar de nieuwe kadastrale grens.

Artikel 11. Antispeculatiebeding

Indien binnen een periode van 10 jaren na de juridische levering, op verzoek van koper, de bestemming van het verkochte wordt gewijzigd dan wel wordt afgeweken van het bestemmingsplan op grond van Wabo artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1°, 2° of 3° voor de ontwikkeling van het verkochte anders dan Wonen, bijvoorbeeld voor uitbreiding van het bouwblok, is koper verplicht aan de gemeente een nabetaling te doen van het verschil tussen de betaalde koopprijs voor restgrond (exclusief kosten en belastingen) en de bouwgrondprijs, zoals die ten tijde van het verlenen van de bestemmingsplanwijziging dan wel de afwijkingsmogelijkheid geldt.

Artikel 12. Boetebepaling

In afwijking van het bepaalde in AVV 2015 artikel 25, wordt de onmiddellijk opeisbare boete in geval van verzuim bepaald op tweemaal de koopsom als bedoeld in artikel 1 met een minimum van € 3.000,00 per verzuim.

Artikel 13. Domiciliekeuze

Ter zake van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van de notaris voor wie de akte van levering zal worden verleden.

Artikel 14. Overdracht van rechten

Het is koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te

dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming in redelijkheid voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe koper jegens de gemeente gehouden is.

Artikel 15. Ontbindende voorwaarden

1. De koopovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:
 - a. koper vóór het passeren van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van koper is aangevraagd of op koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen van toepassing is geworden, alsmede wanneer er voor de datum van juridische levering van het verkochte executoriaal beslag onder de roerende en/of onroerende zaken en/of vermogensrechten van koper is gelegd;
 - b. de koopsom en/of de kosten koper niet of niet volledig binnen de in artikel 4 gestelde termijnen door de gemeente c.q. notaris zijn ontvangen, indien de koopsom en kosten koper in termijnen worden betaald.
2. De gemeente is bevoegd de koopovereenkomst op grond van het bepaalde in lid 1a te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele mededeling bij aangetekende brief dat de gemeente de koopovereenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende. De gemeente zal de mededeling van ontbinding onverwijld doen.
3. De gemeente is bevoegd de koopovereenkomst op grond van het bepaalde in lid 1 b te ontbinden indien koper in verzuim is jegens de gemeente. Koper is in verzuim indien deze, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft in de voldoening van de (termijn van de) koopsom en/of kosten koper. Deze koopovereenkomst zal alsdan zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang zijn ontbonden. Er vindt alsdan geen restitutie plaats van de eventueel reeds betaalde termijnen van de koopsom. De reeds betaalde termijnen vervallen aan de gemeente.
4. Indien de gemeente geen beroep heeft gedaan op de ontbindende voorwaarden als bedoeld in lid 1, vervalt het recht om op grond daarvan ontbinding van deze koopovereenkomst te vorderen.
5. Indien de koopovereenkomst wordt ontbonden, maar het verkochte reeds feitelijk is geleverd, is koper verplicht het verkochte weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de feitelijke levering. De reeds betaalde (gedeelten van de) koopsom zullen alsdan niet worden gerestitueerd.

Artikel 16. Ontbinding

In aanvulling op AVV 2015 artikel 27 en onverminderd het bepaalde in artikel 5 en 6 is koper, bij ontbinding van de overeenkomst vóór de juridische levering, aan de gemeente alsnog huur verschuldigd met terugwerkende kracht tot de datum van eerste ingebruikneming.

Artikel 17. Kettingbeding

AVV 2015 artikel 23 is van toepassing op de artikelen 2, 5, 6, 9, 10, 11 en 12 deze overeenkomst en op de AVV 2015 delen A, B, en D.

Artikel 18. Inhoud koopovereenkomst

1. Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen en zij zodanige informatie hebben

ontvangen, dat zij zich bewust zijn van de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst.

2. De bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze koopovereenkomst. Bij een eventuele discrepantie tussen de bijlagen onderling en/of de bepalingen uit deze koopovereenkomst prevaleren eerstens de bepalingen uit deze koopovereenkomst. Daarna prevaleren de bijlagen op volgorde van recentheid.

Artikel 19. Slotbepalingen

1. De legesverordening van de gemeente is onverkort van toepassing.
2. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst:
 - Bijlage 1: verkooptekening nummer 2020-070 van 2 november 2020.
 - Bijlage 2: AVV 2015;
 - Bijlage 3: bodemonderzoeksrapport.

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend te Valkenswaard op

Koper,

De gemeente,
Gemeente Valkenswaard

<naam>

[Redacted Signature],
burgemeester