

Van: [redacted] Geldrop-mierlo.nl>

Verzonden: 27-08-2018 10:32

Aan: [redacted]@geldrop-mierlo.nl>

Onderwerp: Aangepaste koopovereenkomst Dorpsstraat

Hoi [redacted]

Hierbij de aangepaste koopovereenkomst voor de Dorpsstraat. Ik ben nog in afwachting van de reactie van [redacted] mbt de procedure omtrent het verwijderen van het speelveldje uit het speelbeleidsplan. Ik heb de aanpassing aangegeven achter de opmerkingen van de bewoners.

Beste [redacted]


Bedankt voor het toesturen van de concept koopovereenkomst. Ik heb daarop nog wel enkele opmerkingen. Omdat het concept in pdf is, kan ik de aanpassingen niet met track changes in het document doorvoeren. Hieronder tref je de opmerkingen aan:

- artikel 1 onder a dient te worden aangepast dat de levering moet plaatshebben binnen 2 maanden na ontheffing verleend door GS. Wij hebben immers geen vat op de termijn die GS daarvoor neemt. Bovendien hebben wij nog niet alle stukken compleet voor de aanvraag bij GS, aangezien de taxatie en de verklaring dat verkoop plaatsvindt vanuit de gemeente nog ontbreken. **Dit is aangepast.**
- artikel 2 onder g: weet u of dat er zich kabels en leidingen in het verkochte bevinden? **Er bevinden zich geen kabels en leidingen in de grond. We laten het voor de zekerheid wel staan in de overeenkomst.**
- artikel 7: er wordt geen onderzoek gedaan naar bodemvervuiling. Is er reden om te twijfelen aan de kwaliteit van de bodem? Hebben er werkzaamheden of anderszins plaatsgevonden die anders zouden doen laten vermoeden? **Er zijn geen onderzoeken bekend. De bewoners kunnen altijd zelf en onderzoek laten uitvoeren.**
- artikel 7 b: graag achter 'huidig gebruik van de grond' toevoegen 'als tuin/speelveldje'. **Dit is aangepast.**
- artikel 8: ter voorkoming van onduidelijkheid graag 'bouwwerken, zoals een schuur en berging', vervangen door de wettelijke terminologie van de BOR: 'bijbehorende bouwwerken'. **Wij hanteren als standaard d term bijgebouwen en is ook als zodanig opgenomen.**
- artikel 8: het is ons ongewis wanneer de bestemmingsplanwijziging wordt doorgevoerd. Graag als lid 2 dan ook toevoegen aan artikel 8: 'Indien in de tussentijd al een bijbehorend bouwwerk wordt opgericht, zal hierop als in strijd met de bestemming groenvoorziening, niet worden gehandhaafd.' **Er is een lid 2 toegevoegd. Wij handhaven niet op eigen initiatief.**
- artikel 11 onder a: de boete ziet op nakoming van het kettingbeding. Ten eerste is de hoogte van de boete niet redelijk. Het doel van het kettingbeding is incasso van de bijbetaling. De bijbetaling is ten bedrage van [redacted]. Het zou dan niet redelijk zijn om een hogere boete overeen te komen. **De boete is wel redelijk. Als er een lagere boete opgelegd gaat worden, gaan de bewoners een economische afweging maken.**
- artikel 11 onder a: dit beding dient te zijn uitgewerkt zodra de boete is uitgewerkt. Ofwel door betaling, dan wel doordat de bijbetalingsclausule is verlopen.
- in artikel 12 onder a wordt naar een foutief artikel verwezen. **Artikel is aangepast.**
- artikel 13 onder a: deze boete is niet redelijk. Op de voor de gemeente belangrijkste voorwaarde, namelijk de bijbetalingsclausule en het kettingbeding; staat een separate boete. De boete van artikel 13 onder a ziet eigenlijk alleen op niet nakoming van de koop. Daarvoor stel ik voor om aan te sluiten bij het (uitonderhandelde) model van NVM en een boete van 10% te hanteren. Tevens dient de laatste zin dan te worden verwijderd. **Er wordt een boete gehanteerd van 10% en de laatste zin is verwijderd.**
- artikel 14: een oneindige clausule is niet redelijk. Graag 'te eniger tijd' vervangen door 'binnen 5 jaar'. Dit is een gebruikelijke termijn. **Wij passen de termijn niet aan en blijft staan op te eniger tijd.**
- artikel 14: graag na 'mantelzorgwoning)' toevoegen 'niet zijnde oprichting van bijbehorende bouwwerken die op grond van bijlage II Bor vergunningsvrij mogen worden opgericht.' Dit ter voorkoming van onduidelijkheden. **De bepaling passen wij niet aan en blijft ongewijzigd.**
- artikel 15 dient wederkerig te zijn: ook koper kan het uitblijven van toestemming niet worden aangerekend. **Dit artikel blijft ook ongewijzigd, omdat er geen sprake is van een koper omdat door het ontstaan van de opschortende voorwaarde er sowieso geen overeenkomst tot stand komt.**
- artikel 16: wij zijn van mening dat enkel koper de ontbindende voorwaarde kan inroepen. Graag na de eerste zin dan ook toevoegen 'door koper'. **Dit is aangepast.**

- Gelet op de overlast (reden waarom wij hebben gevraagd om verkoop van het veldje) zouden wij het op prijs stellen indien wij bevoegd zijn, dan wel de gemeente er zorg voor draagt dat het veldje wordt afgesloten zodra de ontheffing door GS is verleend. Op dat moment kan namelijk geen beroep meer worden gedaan op de opschortende voorwaarde en is er sprake van een volmaakte overeenkomst.

Het perceel zal worden verkocht zonder het hekwerk en de goaltjes. Er kunnen afspraken gemaakt worden wanneer het hekwerk verwijderd gaat worden zodat de bewoners zelf tijdig voor een nieuwe afscheiding kunnen zorgen. Zou je dit ook in de mail erbij kunnen vermelden. In de overeenkomst heb ik aangegeven dat het om het perceel gaat zonder hekwerk en goaltjes. Moeten we hier nog iets meer over vermelden? Bijv onder artikel 4?
Met vriendelijke groeten,

 J
Afdeling Ruimte | Grondzaken

 J

Bezoekadres: Dwarsstraat 70, 5666 BE Geldrop: Publiekszaken (balies) | Centrum voor Maatschappelijke Deelname | PlusTeam | Ruimte | Informatie DienstVerlening | Facilitaire Dienst

Bezoekadres: Stationsstraat 33, 5664 AP Geldrop: College van Burgemeester en wethouders | Griffier | Ondersteuning | Maatschappelijke Ontwikkeling | Trouwzaal

Postadres: Postbus 10101 | 5660 GA Geldrop | T 14 040 | E gemeente@geldrop-mierlo.nl | <http://www.geldrop-mierlo.nl> | [facebook.com/gemeente.geldropmierlo](https://www.facebook.com/gemeente.geldropmierlo) | twitter.com/gGeldrop_Mierlo

Koopovereenkomst

De gemeente Geldrop-Mierlo, hierbij krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B.H.M. Link, in de functie van burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d <.....>

gevestigd te Hofstraat 4, 5664 HT te Geldrop
ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 17 272 524

hierna te noemen: "verkoper".

en

hierna genoemd koper

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Koper heeft op 15 augustus 2017 verzoek ingediend tot aankoop van de grond kadastraal bekend als gemeente Mierlo, sectie F nummer 7051 gedeeltelijk. De koper is een raadslid binnen de gemeente Geldrop-Mierlo en er moet op basis van de artikel 15 lid 1 onder d ten 6^e juncto 15 lid 2 van Gemeentewet ontheffing worden verleend voor de verkoop door Gedeputeerde Staten. Voor de verkoop van de grond is tevens een door het college op 10 april 2018 een principebesluit genomen.

Koper is er mee bekend en aanvaardt, dat pas sprake zal zijn van wilsovereenstemming en aldus van een overeenkomst ter zake na onvoorwaardelijke schriftelijke instemming van het college met deze overeenkomst.

Koper is er voorts mee bekend en aanvaardt, dat bij onthouding van instemming door het college, koper aan het niet tot stand komen van deze overeenkomst geen rechten kunnen ontleen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook. Ook kan koper geen rechten of vorderingen ontleen aan het van gemeentewege overleggen van concept(en) van voormelde overeenkomsten, (al dan niet telefonische) besprekingen en/of correspondentie (waaronder e-mailberichten) dienaangaande.

Voormelde overwegingen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

Verkoper verkoopt hierbij aan koper die verklaart hierbij in eigendom aan te nemen het op de hierbij behorende situatietekening V.K. 2017-73 met een groene kleur aangegeven gedeelte, groot plm. 563 m² (met uitzondering van het hekwerk en de goaltjes), van het perceel, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie F nummer 7051 geheel, zulks tegen een koopsom te vermeerderen met 2% overdrachtsbelasting,

en voorts onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1 Overdracht

- a. Levering van de grond en gelijktijdige betaling van de koopsom moeten plaatshebben binnen 2 maanden nadat de ontheffing door Gedeputeerde Staten is verleend, artikel 16 van deze koopovereenkomst.
- b. Bij overschrijding van de termijn, als genoemd onder a door koper, is deze verplicht over het nog niet voldane gedeelte van de koopsom aan verkoper een rente te betalen, gerekend naar 3% per jaar over de periode, dat koper in verzuim is.

Artikel 2 Aanvaarding

- a. Het verkochte is voor rekening en risico van de koper, zodra de notariële akte van levering is verleden; in geval van vroegere ingebruikneming van het verkochte vanaf dat vroegere tijdstip.
- b. Het verkochte wordt in eigendom overgedragen in de staat, waarin het zich bevindt op het moment van levering of van vroegere ingebruikneming, vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijving en beslag alsmede vrij van gebruiksrechten (o.a. huur en pacht) en vrij van feitelijk gebruik.
- c. Verkoper heeft geen kennis gegeven van alle eventueel met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden van dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers, als bedoeld in artikel 16 in Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- d. Koper aanvaardt nadrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, als beschreven in lid c van dit artikel, alsmede die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of die voor hem redelijkerwijs geen onaanvaardbaar zware belasting vormen.
- e. Indien uit een onderzoek door de koper bij de openbare registers, als bedoeld in lid d van dit artikel, blijkt, dat met de onroerende zaak lasten en beperkingen zijn verbonden die niet voor de koper kenbaar waren, en die voor hem in redelijkheid een onaanvaardbaar zware belasting vormen, dan heeft hij het recht ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.
- f. De in lid e van dit artikel bedoelde ontbinding dient door middel van een aangetekende aan verkoper gerichte brief te worden ingeroepen, binnen vier weken na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst.
- g. Indien zich in het verkochte kabels en leidingen bevinden ten behoeve van openbare voorzieningen, verleent koper medewerking aan het ten laste van het verkochte vestigen van zakelijk rechten ten behoeve van het houden, controleren, onderhouden en vernieuwen van voornoemde kabels en leidingen. Voor het vestigen van deze zakelijke rechten is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- h. Verkoper staat ervoor in, dat hij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 3 Onder- en overmaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte, zoals die door verkoper is aangegeven, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 4 Ingebruikname

Koper kan het gekochte in genot en gebruik aanvaarden op de datum van de notariële overdracht.

Artikel 5 Belastingen e.d.

Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte geheven worden, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte of 1 januari volgende op de datum waarop de notariële akte gepasseerd had moeten worden voor rekening van koper.

Artikel 6 Overdrachtskosten

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de overdracht van het verkochte en de aflevering daarvan, waaronder begrepen de overdracht- en/of omzetbelasting. Daarnaast wordt voor de afsplitsing van het perceel € 400,- in rekening gebracht bij de koper, welke voldaan dient te worden bij de notariële levering van het perceel.

Artikel 7 Staat van de onroerende zaak, bodemonderzoek

- a. Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.
- b. Partijen verklaren dat, gelet op het huidige gebruik van de grond als tuin/speelveldje, geen aanleiding bestaat tot het door een deskundig bureau doen houden van een onderzoek naar de geschiktheid van de grond voor de geplande bestemming uit een oogpunt van milieuhygiëne. Verkoper zal een dergelijk onderzoek dan ook niet laten verrichten.
- c. Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.
- d. De grond zal door verkoper worden geleverd in de staat waarin deze nu verkeert.

Artikel 8 Gebruik

- a. Het verkochte heeft thans de bestemming Groenvoorzieningen. De verkoper neemt de inspanningsverplichting op zich om middels een veegplan of bij de herziening van het bestemmingsplan Mierlo de bestemming aan te passen naar bestemming Woondoeleinden met dien verstande dat er geen bouwvlak wordt opgenomen waardoor het gekochte uitsluitend als tuin te gebruiken is waarop uitsluitend bijgebouwen, zoals een schuur en berging, zijn toegestaan.
- b. Indien nog voor de bestemmingsplanwijziging een bijbehorend bouwwerk wordt opgericht, zal er niet op eigen initiatief tot handhavend optreden worden overgegaan. Op basis van een verzoek om handhavend optreden van een derde bestaat de mogelijkheid dat het college tot handhaving zal (moeten) overgaan.

Artikel 9 Ingebrekestelling

- a. Ingeval een der partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en in gebreke blijft en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld in gebreke blijft en derhalve wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van twee maanden.
- b. Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interessen.

Artikel 10 Onderzoeksplicht

Het is koper bekend dat hij bij de aankoop van een onroerende zaak een zogenaamde onderzoeksplicht heeft. Koper verklaart dat verkoper hem voldoende gelegenheid heeft geboden om de onroerende zaak te onderzoeken.

Artikel 11 Kettingbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de koopovereenkomst aangewezen onder artikel 14 (bijbetalings-clausule) bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in dat artikel bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te leggen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van tweemaal de voor de onroerende zaak door koper betaalde prijs, een en ander ten behoeve van verkoper.
- b. Verkoper is bevoegd de in lid a van dit artikel vermelde boete desgewenst te verminderen of om naast de ontvangst van vermelde boete nakoming en/of de vergoeding van eventueel geleden schade te vorderen. Dit laatste alleen wanneer de schade meer bedraagt dan de door de koper te betalen boete, en slechts voor maximaal dat meerdere.
- c. Op gelijke wijze als in lid a van dit artikel bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen alsook de in lid b bedoelde bevoegdheid alsook de in lid a en het onderhavige lid c bedoelde verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens de gemeente en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 12 Kwalitatieve verplichting

- a. Artikel 8 (gebruik) opgenomen in deze koopovereenkomst blijft rusten op de onroerende zaak en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.
- b. Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van het tweede lid van artikel 252 in Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, wordende te dezer zake nadrukkelijk woonplaats gekozen ten gemeentehuize van Geldrop-Mierlo.

Artikel 13 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom.
- b. Het gestelde in lid a van dit artikel geldt onverminderd het recht van verkoper om volledige schadevergoeding te vorderen, en onverminderd haar recht om ontbinding van de koopovereenkomst wegens wanprestatie te vorderen. Bij ontbinding van de koopovereenkomst wordt de in lid a van dit artikel bedoelde boete met de eventueel door verkoper aan koper terug te betalen koopsom verrekend.
- c. Naast het gestelde in de leden a en b van dit artikel behoudt verkoper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen. Het alsnog nakomen door de koper van een oorspronkelijk niet-nagekomen verplichting ontslaat koper niet van de plicht tot betaling aan verkoper van de in lid a van dit artikel beschreven boete.
- d. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst zal verkoper ter zake van alsdan door koper gestichte bebouwing of anderszins door hem verrichte werken aan laatstgenoemde geen vergoeding verschuldigd zijn.

Artikel 14 Bijbetalingsclausule

Indien en voor zover het verkochte deel ter grootte van 563 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Mierlo sectie F nummer 7051 te eniger tijd na datum van notarieel transport zal worden bestemd tot zelfstandig functionerende bebouwing zoals woningbouw (waaronder begrepen een mantelzorgwoning), bouw ten behoeve van maatschappelijk doeleinden en/of het oprichten van bedrijfsbebouwing, zal koper, op eerste aanzegging van verkoper, een toegift betalen ^G Laatstgenoemd bedrag zal vanaf de datum van notariële afwikkeling jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer werknemers laag, zoals dit door het CBS wordt gepubliceerd.

Artikel 15 Opschortende voorwaarde

De verkoop vindt plaats onder de opschortende voorwaarde dat er zake ontheffing wordt verleend door Gedeputeerde Staten op basis van artikel 15 lid 2 Gemeentewet. Het uitblijven van deze goedkeuring kan de verkoper nimmer worden aangerekend.

Artikel 16 Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst zal, met inachtneming van het navolgende, voorts ontbonden (kunnen) worden door koper:

als voor de datum van de geplande juridische levering, doch uiterlijk **binnen zes weken na ondertekening van deze koopovereenkomst** uit nader onderzoek bij het kadaster naar het bestaan van mogelijke kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen ter zake van het verkochte is gebleken dat er zodanige belastende bepalingen op het verkochte rusten dat dit voor koper in redelijkheid niet aanvaardbaar is, waaronder in ieder geval worden begrepen belastende bepalingen die het beoogde gebruik van koper in de weg staan.

Artikel 17 Inspectie ter plaatse

Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het gekochte ter plaatse te inspecteren.

Artikel 18 Ontbinding

Partijen zullen in de akte van levering over en weer afstand doen van het recht om op grond van enige wettelijke bepaling ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 19 Woonplaats partijen

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats ten raadhuize van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Artikel 20 Notaris

De eigendomsoverdracht zal plaats vinden bij notariële akte, op te maken door:
<nog nader aan te geven door koper>.

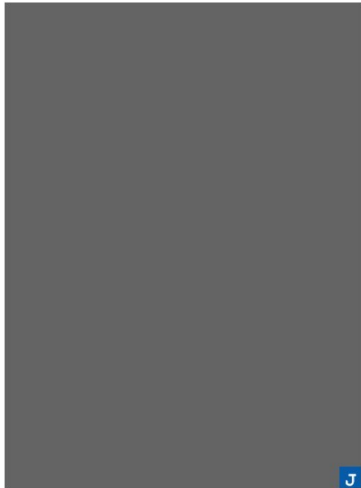
Artikel 21. Bekendheid inhoud koopovereenkomst

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.

Aldus opgemaakt in drievoud,

De koper,

De verkoper,
De gemeente Geldrop-Mierlo,



De heer B.H.M. Link

Plaats en datum:

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen