

# Koopovereenkomst

De gemeente Geldrop-Mierlo, hierbij krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.M.J. Jeucken, in de functie van loco burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 19 november 2019

**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<sup>e</sup> 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 ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook. Ook kan koper geen rechten of vorderingen ontlenen 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 m<sup>2</sup> (inclusief het hekwerk en exclusief de goaltjes), van het perceel, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie F nummer 7051 geheel, zulks tegen een koopsom van € 69.500,- (zegge: zesennegentig duizend vijfhonderd euro) te vermeerderen met 2% overdrachtsbelasting,

en voorts onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

**Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages**

**Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid**

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

### **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 erfdienstbaarheden 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. De goaltjes worden niet met het perceel mee verkocht en verkoper zal daarom na de notariële overdracht de goaltjes verwijderen in overleg met de koper.

#### **Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages**

##### **Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid**

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

#### **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 komen voor rekening van de koper.

#### **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 (vloei) stoffen aanwezig.
- d. De grond zal door verkoper worden geleverd in de staat waarin deze nu verkeert met uitzondering van de goaltjes.

#### **Artikel 8 Gebruik en bebouwing**

- 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.
- b. Ondanks dat het bestemmingsplan dit onder de vigerende bestemming nog niet toelaat, zal er niet op eigen initiatief handhavend worden opgetreden. Op basis van een verzoek om handhavend optreden van een derde bestaat de mogelijkheid dat het college gehouden is aan haar beginselplicht tot handhavend optreden.
- c. Indien er bijgebouwen of andere bouwwerken, nog voor de bestemmingsplanwijziging, worden opgericht dan gelden voor de afweging of er medewerking wordt verleend aan de planologische afwijking de regels zoals deze ook gelden voor de reguliere woonbestemming. De dan geldende vergunningsvrije mogelijkheden tot bebouwing zijn eveneens van toepassing. Op basis van een verzoek om handhavend optreden van een derde bestaat de mogelijkheid dat het college gehouden is aan haar beginselplicht tot handhavend optreden ten aanzien van opgerichte bebouwing.

#### **Artikel 9 Hekwerk**

Op het verkochte staat een hoog hekwerk dat dient als erfafscheiding. Dit hekwerk mag blijven staan tot twaalf maanden na de overdracht van de grond. Het hekwerk dient daarna teruggebracht te worden naar de hoogte die is toegestaan onder de dan geldende regels. Voor het plaatsen van een erfafscheiding kan een omgevingsvergunning nodig zijn.

#### **Artikel 10 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

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid  
3 van 6  
Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

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 11 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 12 Kettingbeding**

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de koopovereenkomst aangewezen onder artikel 14 (bijbetalingsclausule) 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 13 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 14 Boetebepaling**

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

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

- 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 15 Bijbetalingsclausule**

Indien en voor zover het verkochte deel ter grootte van 563 m<sup>2</sup> 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 van € 85.000,- op de verkoopprijs. 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 16 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 17 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 18 Inspectie ter plaatse**

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

#### **Artikel 19 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.

#### **Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages**

##### **Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid**

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.  
5 van 6

**Artikel 20 Woonplaats partijen**

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

**Artikel 21 Notaris**

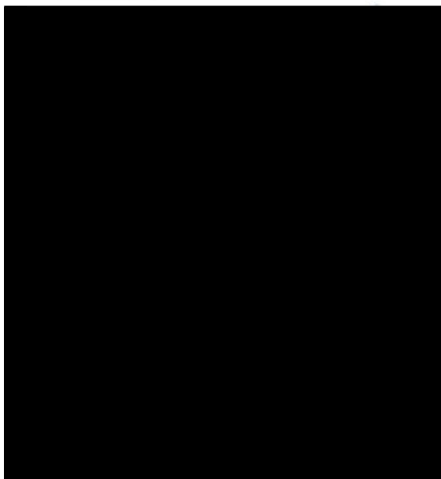
De eigendomsoverdracht zal plaats vinden bij notariële akte, op te maken door:  
OMD Notarissen, Prins Hendriklaan 21a 5707 CJ Helmond.

**Artikel 22 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 G.M.J. Jeucken

Plaats en datum: Mierlo, 30 dec 2019

Plaats en datum:

Geldrop 8-1-2020

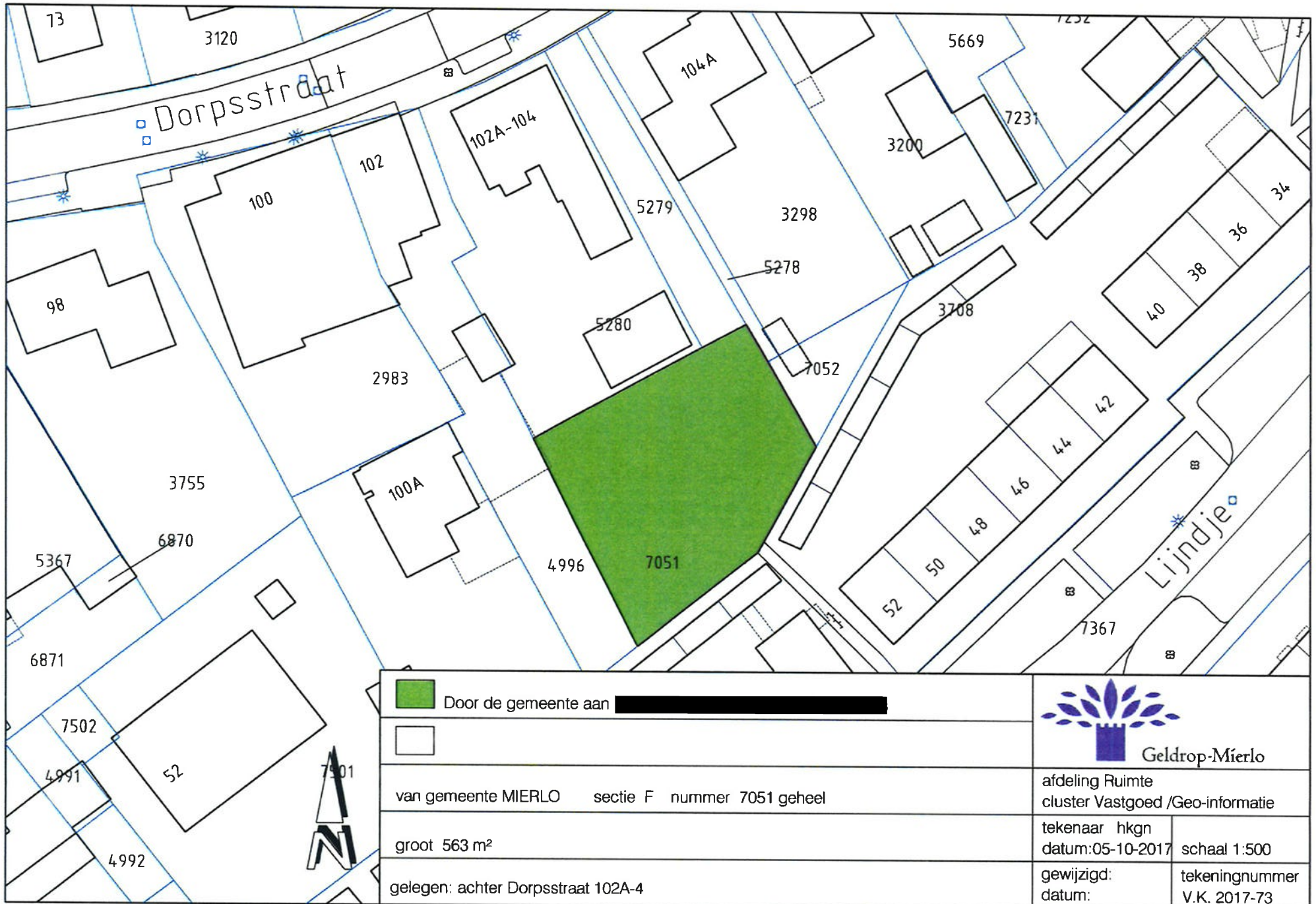
**Bijlage**

Verkooptekening V.K.- 2017-73

**Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages**

**Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid**

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



 Door de gemeente aan [REDACTED]



van gemeente MIERLO sectie F nummer 7051 geheel

groot 563 m<sup>2</sup>

gelegen: achter Dorpsstraat 102A-4



afdeling Ruimte  
cluster Vastgoed /Geo-informatie

tekenaar hkgn  
datum: 05-10-2017 schaal 1:500

gewijzigd:  
datum: tekeningnummer  
V.K. 2017-73