



GEMEENTE
WEERT

BIJLAGEN

TIJD VOOR ACTUALISATIE EN
STANDAARDISATIE VAN ALGEMENE
VOORWAARDEN | F.UNAL

INHOUD

<u>BIJLAGE 1 VERKOOPOVEREENKOMST BEDRIJVENTERREINEN GEMEENTE WEERT</u>	<u>3</u>
<u>BIJLAGE 2 ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE VENLO</u>	<u>10</u>
<u>BIJLAGE 3 ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN BEDRIJVENTERREINEN GEMEENTE OSS 2003.....</u>	<u>20</u>
<u>BIJLAGE 4 KOOPOVEREENKOMST HET REO</u>	<u>27</u>

Bijlage 1 Verkoopovereenkomst bedrijventerreinen gemeente Weert

KOOPOVEREENKOMST VERKOOP BEDRIJFSTERREIN in het plan
--

1. De ondergetekende, **de gemeente Weert**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@ hierna te noemen “de gemeente” en/of “de verkoper”
2. @@, rechtsgeldig vertegenwoordigd door , gevestigd te hierna te noemen “de koper”,

KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING

De verkoper verklaart hierbij te hebben verkocht aan de koper die verklaart te hebben gekocht:

een bedrijfsterrein met gemeentelijk kavelnummer @@ gelegen te Weert, aan de @@ in het bedrijvenpark @@, zijnde (een gedeelte van) het kadastrale perceel gemeente Weert, sectie @@ nummer @@, groot ongeveer @@ ha @@ are en @@ centiare zoals geel gekleurd ongeveer is aangegeven op bijgevoegde tekening, hierna ook te noemen “het verkochte”,

door de koper te gebruiken ten behoeve van .

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft de gemeente meegedeeld dat het haar niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

KOOPPRIJS

Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat deze verkoop en koop geschiedt voor een koopprijs van (zegge: @@), vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting ad € @@ (zegge @@), derhalve totaal voor een bedrag van € @@ (zegge @@), welk totaalbedrag door de koper wordt voldaan door storting bij de notaris.

BEDINGEN

Voormelde overeenkomst is gesloten onder de volgende bedingen:

Artikel 1: Voorbehoud. (Opnemen tenzij gemandateerd of er al een B&W besluit is)

1. Het is de koper bekend dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst.
In deze conceptovereenkomst zijn uitsluitend de resultaten omschreven van het door partijen ambtelijk gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden.
2. De conceptovereenkomst wordt na ondertekening door de koper ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders van Weert voorgelegd.
In een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, neemt het college van burgemeester en wethouders eerst een besluit nadat de gemeenteraad zijn wensen en/of bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken.
3. Na goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders wordt de overeenkomst namens de gemeente Weert ondertekend en aan de koper toegezonden. Alsdan is eerst sprake van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst.
4. Het is de koper bekend dat er bij onthouding van de goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming en dat de conceptovereenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen.
Partijen kunnen aan het niet tot stand komen van de concept-overeenkomst geen rechten ontlenen en partijen zijn niet gehouden tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Artikel 2: Rentevergoeding/kosten / betaling koopsom /omzetbelasting.

1. Vanaf 25 mei 2009 tot aan de datum van de notariële akte zal een rente over de koopsom verschuldigd zijn. Hiervoor wordt het wettelijk rentepercentage gehanteerd.
De rente wordt verhoogd met de verschuldigde omzetbelasting en dient te worden voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota.
2. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de omzetbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper.
3. Uiterlijk bij de notariële overdracht dient de koopsom, de eventueel verschuldigde rente alsmede de verschuldigde omzetbelasting door de koper te worden voldaan.
4. Bij het niet doorgaan van deze overeenkomst door het op enigerlei wijze in gebreke blijven van de koper vindt er geen terugbetaling van rente en/of boete, noch rentevergoeding over een reeds betaalde koopsom plaats.

Artikel 3: Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. De gemeente is verplicht aan de koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte zakelijke rechten - behoudens erfdienstbaarheden, indien die zouden bestaan - en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch de gemeente noch de koper daaraan rechten en vindt er geen verrekening plaats.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, toestand en hoogtelegging waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht.
Het voortgezet gebruik van de gemeente als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de feitelijke levering (aflevering) wordt geacht geen wijziging te brengen in de staat van het verkochte.

Artikel 4: Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.

De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van de notariële akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede en draagt hij het risico van het verkochte. De lasten, de onroerend zaak belasting en de waterschapslasten van het verkochte komen vanaf één januari aanstaande voor rekening van de koper.

Artikel 5: Milieu.

a) Bodem

1. Omtrent de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen is in het plangebied een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740.
De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport d.d. 25 mei 2009 met nr. . Uit de rapportage is gebleken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor de bedrijfsbestemming ter plaatse.
2. Het is partijen bekend dat voormeld onderzoek slechts een indicatie geeft omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat de koper derhalve vrij vóór het passeren van de notariële akte op bedoeld terrein, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode, welk bodemonderzoek bovendien voor het verkrijgen van een benodigde

- milieuvergunning noodzakelijk is indien er een bedrijf wordt gevestigd dat een bodembedreigende activiteit uitoefent.
3. Mocht uit genoemd onderzoek blijken dat het perceel zodanig verontreinigd is dat sanering noodzakelijk is, dan heeft de koper de keuze tussen sanering van het terrein door en op kosten van de gemeente e.e.a. in redelijkheid en billijkheid dan wel afzien van de koop waarbij de grond ter vrije beschikking van de gemeente wordt gesteld, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
 4. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is, stelt de koper het betreffende rapport ter beschikking van de verkoper waarna deze de kosten voor het onderzoek vergoedt.
 5. Indien tot sanering van de grond door de verkoper wordt besloten, is de koper vanaf de datum van ontvangst door de verkoper van het in het vorige lid genoemde rapport bodemonderzoek tot dat de bodemsanering is uitgevoerd en de grond ter beschikking van de koper wordt gesteld, geen rente verschuldigd over de koopsom; de termijnen bedoeld in artikel 6 worden dienovereenkomstig met de hiervoor bedoelde periode verlengd.

B) Besluit bodemkwaliteit.

1. Het is de koper bekend dat bij eventuele afvoer van de grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is; bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan.
2. De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.
3. Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van de koper.

Artikel 6: Bouwvergunning/start en voltooiing van de bouw

- 1 De bouwvergunning dient te zijn verkregen en met de bouw dient een aanvang te zijn gemaakt binnen een jaar na ondertekening van deze overeenkomst.
2. Met de bebouwing van het terrein dient te worden begonnen onmiddellijk nadat de gemeentelijke bouwvergunning is verleend en het terrein voor bouwverkeer bereikbaar is.
3. Het is koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aangrenzende bouwkavels of op openbaar terrein.
4. De bouw dient te zijn voltooid binnen twee jaar na het verlenen van de betreffende bouwvergunning.
5. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de in dit artikel genoemde termijnen met een door hen te bepalen termijn verlengen.

Artikel 7: Bijzondere bepalingen.

a) GPR Gebouw 4.0

Koper stemt ermee in dat het ontwerp van het bedrijfsgebouw dat op onderhavig bouwkvavel wordt gerealiseerd wordt getoetst op duurzaamheid met het instrument GPR Gebouw 4.0. Eisen voor kwaliteit en duurzaamheid worden geformuleerd in termen van GPR Gebouw-prestatieniveaus, welke voor onderhavig bedrijfsgebouw minimaal als volgt dienen te worden toegepast: over de thema's energie, milieu, gezondheid en gebruikskwaliteit dient een gemiddelde score van 7,5 te worden behaald. In overleg met de gemeente wordt bepaald op welke thema's een hogere of lagere score definitief vastgesteld wordt.

b) Riolering

1. Door de gemeente wordt een rioolaansluiting tot aan de eigendomsgrens aangelegd. Deze bestaat uit een vuilwater aansluiting 160 mm.
2. Het onvervuilde regenwater op het terrein en van het dak dient middels een infiltratievoorziening van voldoende grootte te worden geloosd op eigen terrein. Vervuild regenwater dient te worden aangeboden middels het regenwaterriool, een en ander conform de Bouwverordening van de gemeente Weert.
3. De koper mag geen stoffen lozen welke de rioolbuizen aantasten.
4. De kosten voor aansluiting op het hoofdriool worden na schriftelijke aanvraag bij de gemeente bepaald en geoffreerd en na aansluiting gefactureerd.
5. Indien meerdere of afwijkende aansluitingen nodig zijn zullen de kosten daarvan afzonderlijk worden bepaald. Deze kosten moeten door de koper op boven aangegeven wijze worden voldaan.

c) Parkeren

1. De koper is verplicht zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor personeel, bezoekers en eigen bedrijfsvoering.
2. Het aantal in te richten parkeerplaatsen ten behoeve van de bebouwing dient te voldoen aan de parkeernormen welke zijn opgenomen in de laatste versie van de publicatie van het Centrum voor regelgeving en onderzoek in de grond-, water- en wegenbouw en verkeerstechniek (CROW), punt: aanbevelingen voor verkeersvoorziening binnen de bebouwde kom (ASVV).

d) Verbod op doorverkoop

- 1) Het is koper verboden gedurende een periode van drie jaren gerekend vanaf de datum van passeren notariële akte, behoudens schriftelijke ontheffing van het college van burgemeester en wethouders, de grond en de daarop aanwezige opstallen te verhuren of op enigerlei andere wijze in gebruik te geven of te vervreemden; onder vervreemding wordt ten deze mede begrepen het vestigen van zakelijke rechten van erfpacht, opstal en vruchtgebruik.

- 2) Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt koper aan de gemeente Weert, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, een onmiddellijk opeisbare en zonder rechterlijke tussenkomst invorderbare boete van 25% van de koopsom.
 - 3) het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, dan wel ten gevolge van een verkoop wegens faillissement.
- e) **Winkel-, detailverkoop en/of publieksgerichte activiteiten.**
Op het terrein zal geen vorm van winkel- en/of detailverkoop plaatsvinden noch andere publieksgerichte activiteiten, tenzij door het college van burgemeester en wethouders van deze bepaling ontheffing is verleend.

Artikel 8: Boetebepaling

Indien niet voldaan wordt aan het in de vorige punten bepaalde ten aanzien van het betalen van de rente, het tijdig starten van de bebouwing, voltooiing van de bouw en winkel-, detailverkoop en/of publieksgerichte activiteiten, heeft dit tot gevolg dat de koper aan de gemeente een direct en zonder enige rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeurt van per dag 1% van de koopsom exclusief BTW, dat aan een of meer van deze verplichtingen niet wordt voldaan. Betaling van de boete ontheft de nalatige partij niet tot nakoming van zijn verplichtingen.

Artikel 9: Kettingbeding.

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het in de vorige punten bepaalde ten aanzien van winkelverkoop, detailverkoop en publieksgerichte activiteiten, het bepaalde ten aanzien van parkeergelegenheid en het in het onderhavige punt en het hierna volgende punt van deze overeenkomst bepaalde, bij overdracht in eigendom van het bovengenoemd onroerend goed, alsmede verlening van enig zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de gemeente Weert op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband hiermede, om het in die punten bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de koper door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot.
2. De koper is bij overtreding of niet nakoming van het in het vorige lid bepaalde in verzuim door het enkele feit van de overtreding of de niet nakoming zonder dat enige ingebrekestelling daartoe wordt vereist, in welk geval door hem een direct opvorderbare boete van 25 % van de koopsom exclusief BTW wordt verbeurd ten behoeve van de gemeente Weert met de bevoegdheid van deze de eventueel meer geleden schade van de koper te vorderen, en onverminderd het recht van de gemeente tot nakoming van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 10: Overdracht.

1. De notariële akte wordt opgemaakt nadat de betreffende bouwvergunning is verleend.
2. De notariële akte wordt verleden voor Van Gorp & Malherbe notarissen te Weert.
3. Indien een der partijen op het in lid 1. genoemde tijdstip weigert aan de ondertekening van de notariële akte mee te werken, verbeurt zij aan de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.
De weigering zoals omschreven in het vorige lid zal zijn geconstateerd door het niet verschijnen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte door de notaris voornoemd.
Betaling van de vorenbedoelde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

Weert, @@

de verkoper,

de koper,

Bijlage 2 Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Venlo

GEMEENTEBLAD VAN VENLO

2.07.351.12

Algemene verkoopvoorwaarden

Vastgesteld bij besluit d.d. 2 januari 2001 van de Raad

Afgekondigd 3 januari 2001

In werking d.d. 4 januari 2001

Gelet op de Wet tot samenvoeging van de gemeenten Venlo, Tegelen en Belfeld.

HOOFDSTUK 1 DEFINITIES

- *Aflevering*: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.
- *Algemene verkoopvoorwaarden*: de hierna volgende voorwaarden van de gemeente Venlo die bestemd zijn om te gelden bij de verkoop en levering van onroerende zaken door de gemeente.
- *De gemeente*: de gemeente Venlo.
- *Grond*: de over te dragen grond die het object vormt van de verkoop.
- *Het verzoek om aankoop*: de schriftelijke, ondertekende verklaring van de wederpartij waarbij deze zich bereid verklaart de onroerende zaak te kopen onder de condities zoals vermeld in de verklaring.
- *Ingebruikneming*: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
- *Notariële akte*: de voor overdracht vereiste akte van levering.
- *Onroerende zaak*: de grond en/of de opstallen die het object van de verkoopovereenkomst vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.
- *Overdracht*: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de daartoe bestemde registers.
- *Verkoopovereenkomst*: de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn en waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen.
- *Wederpartij*: de koper.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere verkoopovereenkomst tussen de gemeente Venlo en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- b. Alleen die artikelen die in de verkoopovereenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

Artikel 2 Definities

De in het vorige hoofdstuk aangegeven definities zijn van toepassing op de termen aflevering, algemene verkoopvoorwaarden, de gemeente, grond, het verzoek om aankoop, (feitelijke) ingebruikneming, notariële akte, onroerende zaak, overdracht, verkoopovereenkomst en wederpartij.

Artikel 3 Tekening, betaling waarborgsom

- a. Van elke overeenkomst tot verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.
- b. Gelijktijdig met het indienen van een verzoek om aankoop dient koper een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom te verrichten van tien procent van de koopsom.
- c. Het in lid b van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
- d. Indien de Raad of (bij delegatie) het college van burgemeester en wethouders niet tot verkoop besluit, zal het in lid b van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het percentage van de wettelijke rente, worden terugbetaald.

Artikel 4 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van die eerdere ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 5 Overdracht en aanvaarding

- a. De akte van levering wordt ondertekend binnen 4 weken na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 13 van toepassing.
- b. De wederpartij kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend, tenzij in de verkoopovereenkomst een ander moment is overeengekomen. Het college van burgemeester en wethouders kan toestemming verlenen, onder nader te stellen voorwaarden, tot vervroegde ingebruikname mits tenminste de koopsom volledig is voldaan.

Artikel 6 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder met name ook begrepen de kosten van de voor de levering vereiste (notariële) akte(n) en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het gemeentelijke besluit tot verkoop voor rekening van de wederpartij.

Artikel 7 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen.

Artikel 8 Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven, vormt geen aanleiding tot verrekening tenzij het verschil 5 procent of meer bedraagt.

Artikel 9 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een globaal onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een aan de akte te hechten rapport van een terzake kundig milieubureau, in welk rapport de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond concentraties van dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: (nietbesmette) funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 10 Faillissement en beslag

- a. Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft aangevraagd, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze algemene verkoopvoorwaarden en/of de verkoopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 11 Hoofdelijkheid

Indien in de verkoopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de verkoopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 12 Betaling koopsom

- a. Binnen 4 weken na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

Artikel 13 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

HOOFDSTUK 3 BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Artikel 14 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 15 tot en met 26 is slechts geldig indien en voor zover deze in de verkoopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 15 Bebouwing

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de verkoopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executie en van verkoop op grond van enig hypotheekrecht.
- e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in verkoopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de verkoopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- f. Het in dit artikel in lid e gestelde, geldt uitsluitend voor de in de verkoopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
- g. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.
- h. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 16 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met dedaartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens hetvermelde in de hierna volgende leden. Artikel 13 is van toepassing.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;

2. executoriale verkoop en verkoop op grond van enig hypotheekrecht;
 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d van dit artikel.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de wederpartij de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
- Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
1. verandering van werkkring van de wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of van een van zijn gezinsleden.

Artikel 17 Aanleg parkeerplaats

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen en in stand te houden. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van € 45,00 voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de verplichting tot aanleg en/of onderhoud van de parkeerplaats(en) te vorderen.

Artikel 18 Afrastering bedrijfsterrein

Indien de verkoop betrekking heeft op een bedrijfsterrein, verplicht de wederpartij zich tegenover de gemeente het terrein voor zijn rekening af te scheiden met een deugdelijke, niet-ontsierende afrastering, zoals voor bedrijfsterrein gebruikelijk is.

Artikel 19 Gebruik overeenkomstig bestemming

- a. Het is de wederpartij niet toegestaan de bestemming van de onroerende zaak te wijzigen en daarop in overeenstemming met die bestemming gestichte opstallen te gebruiken, te doen of te laten gebruiken in strijd met die bestemming, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
- b. Bij overtreding van het in het vorig lid bepaalde is de wederpartij gehouden op eerste schriftelijke aanzegging van burgemeester en wethouders de oorspronkelijke bestemming te herstellen.
- c. Heeft de wederpartij binnen de bij de aanzegging gestelde termijn de oorspronkelijke bestemming niet hersteld, dan is hij - onverminderd zijn verplichting tot vergoeding van de hieruit voor de gemeente voortvloeiende schade - aan de gemeente een boete verschuldigd van € 45,00 voor elke dag dat hij in gebreke is.

Artikel 20 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de verkoopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de verkoopovereenkomst aangegeven

- begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepgewortelde struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
 - c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 21 Burenrechtelijke bepaling

De wederpartij doet ten opzichte van de gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten.

Artikel 22 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

- a. Ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde te verkopen onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen onroerende zaak, worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin de percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 23 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met de overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 24 Kettingbeding

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen 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 in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 22.500,00 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a 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 het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens

rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 25 Kwalitatieve verplichting

De in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed 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 het goed zullen verkrijgen. Aangezien van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.

Artikel 26 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de verkoopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de Wet bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 27 Inwerkingtreding

1. Dit besluit treedt in werking op de dag volgende op die waarop het is bekendgemaakt.
2. Op dat tijdstip worden ingetrokken:
 - a. de Algemene Verkoopvoorwaarden 1993, vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo;
 - b. de Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Tegelen, vastgesteld door de gemeenteraad van Tegelen;
 - c. de Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Belfeld, vastgesteld door de gemeenteraad van Belfeld.

Artikel 28 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als “Algemene verkoopvoorwaarden”.

Bijlage 3 Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerreinen gemeente Oss 2003

Vastgesteld bij raadsbesluit van 11 september 2003

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN BEDRIJVENTERREINEN

GEMEENTE OSS 2003

De algemene bedingen, waaronder door de gemeente Oss bedrijventerreinen worden verkocht, zijn laatstelijk vastgesteld bij besluit van de Raad der gemeente Oss van 11 september 2003

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1: Informatieplicht.

De gemeente staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte alle informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Voor risico van koper komen de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de koper behoren.

Artikel 1.2: Staat van aflevering.

- a. De onroerende zaak wordt door de gemeente overgedragen vrij van hypotheken en beslagen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten en voorts vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die als nader omschreven in de koopovereenkomst, welke bijzondere lasten en beperkingen door de koper in de koopovereenkomst uitdrukkelijk worden aanvaard en overigens in de staat waarin de onroerende zaak zich ten tijde van de aflevering bevindt.
- b. Indien en voor zover noodzakelijk draagt de koper zorg voor ophoging van het perceel tot het van gemeentewege aangegeven peil in welk geval de gemeente aan koper een vergoeding zal betalen, zulks op basis van het jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vast te stellen normbedrag per m³ waarin de kosten van verwerking zijn begrepen.
- c. In verband met het in lid b bepaalde is koper verplicht om binnen 4 weken na de datum van de met betrekking tot verkochte verleende bouwvergunning aan de gemeente over te leggen een gespecificeerde becijfering van de voor bedoelde ophoging benodigde grond, in welke becijfering rekening moet zijn gehouden met uit de bouwput en eventuele andere ontgravingen vrijkomende grond.
- d. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 1.3: Faillissement en beslag.

Indien de koper vóór de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 1.4: Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid.

- a. Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit

- de koopovereenkomst voortvloeien.
- b. De ten laste van de koper komende verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien, zijn ondeelbaar.

Artikel 1.5: Boetebepaling.

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftwintig procent van de koopsom (geïndexeerd conform CBS-index 'werknemers laag'. Indien het bedrag van de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade groter is dan vijftwintig procent van de koopsom (geïndexeerd conform CBS-index 'werknemers laag'), dan is de koper, naast de boete, eveneens het meerdere verschuldigd.
- b. Naast het in het eerste lid van dit artikel gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.
- c. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid van dit artikel en met handhaving van het in artikel 2.5 bepaalde, kan de gemeente de koopovereenkomst, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ontbinden indien:
- de koper nalatig is gebleven medewerking te verlenen aan het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht binnen de daarvoor gestelde termijn;
 - de krachtens artikel 2.5 verschuldigde rente niet of niet volledig wordt betaald binnen de daarvoor gestelde termijn.

Hoofdstuk 2: Passeren akte en betaling

Artikel 2.1: Lasten en belastingen.

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van de koper, met ingang van de dag, waarop de definitieve eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, doch uiterlijk met ingang van 1 januari van het jaar volgende op het jaar waarin de koopovereenkomst is gesloten.

Artikel 2.2: Overdacht en aanvaarding.

- a. De notariële akte van eigendomsoverdracht wordt ondertekend binnen drie maanden na de datum van het besluit tot verkoop door de gemeente of zoveel eerder of later als partijen in de koopovereenkomst nader overeenkomen. De notariële afwikkeling vindt bij voorkeur plaats bij één van de in Oss gevestigde notarissen, ter keuze van de koper.
- b. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede de eventuele rente en verschuldigde belasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.3: Over- en ondermaat.

Wanneer bij opmeting door of vanwege het kadaster mocht blijken van een meerdere dan wel mindere maat, dan zal dat geen aanleiding zijn tot verrekening van de koopsom.

Artikel 2.4: Betaling koopsom.

De volledige koopsom en de eventueel verschuldigde belasting moeten worden voldaan op de dag van de ondertekening van de notariële akte aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.

Artikel 2.5: Betaling rente.

- a. De koper is verplicht een rente te betalen over de koopsom vanaf de dag waarop de reserveringsovereenkomst wordt gesloten tot en met de dag waarop de koopovereenkomst wordt gesloten, alsook vanaf de datum van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag waarop de notariële akte van eigendomsoverdracht wordt ondertekend c.a. de koopsom wordt betaald.
- b. De in lid a genoemde rente moet telkens voor een half jaar bij vooruitbetaling worden voldaan bij de kassier van de gemeente Oss, vóór een door burgemeester en wethouders te bepalen datum.
- c. Teveel betaalde rente zal worden gerestitueerd bij de ondertekening van de notariële akte van eigendomsoverdracht, of, indien de overdracht niet plaatsvindt, binnen een maand nadat zulks door burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld.
- d. Het percentage van de rente, bedoeld in lid a, is gelijk aan de effectieve rente van langlopende leningen die door de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten worden aangeboden, zulks naar de toestand per de eerste van de maand waarin het besluit tot verkoop van de grond wordt genomen. Deze rente wordt - zonodig - naar beneden afgerond op een veelvoud van één tiende.

Hoofdstuk 3: Bouwplicht

Artikel 3.1: Bebouwing.

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) en kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen en voor zover het betreft de eerste ingebruikname ten behoeve van de vestiging van het in de koopovereenkomst aangegeven bedrijf en bedrijfsactiviteiten te gebruiken.
- b. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn ter beoordeling door de gemeente. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders op verzoek van de koper worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b. vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte genotsrechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- d. Het bepaalde in lid c. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop, van verkoop op grond van artikel 3:174 BW en van verkoop op grond van enig hypotheekrecht.
- e. Koper is aan de gemeente een boete verschuldigd van 0,05% van de koopsom (geïndexeerd conform CBS-index 'werknemers laag') voor elke dag dat de bebouwing niet is voltooid na het verstrijken van de in lid b genoemde termijn, totdat aan de bouwplicht is voldaan, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. De boete moet worden voldaan binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn.

Artikel 3.2: Reserveterreinen.

- a. Koper kan door burgemeester en wethouders in de gelegenheid worden gesteld onder nader te bepalen voorwaarden een optie-overeenkomst te sluiten ten aanzien van percelen ten behoeve van toekomstige uitbreidingen van het bedrijf. Deze optieovereenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van door de koper ten behoeve van de toekomstige uitbreiding van het bedrijf geopteerde terreinen als bedoeld in lid a, tot wederopzegging ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 lid a en b.
 - a. De koper dient de in lid a van dit artikel genoemde terreinen in ordelijke staat te houden.
 - b.

Hoofdstuk 4: Bodemonderzoek

Artikel 4.1: Milieukundig onderzoek.

Met betrekking tot de in het betreffende plan gelegen te verkopen gronden is of wordt in opdracht en voor rekening van de gemeente omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een indicatief bodemonderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat er voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen in de grond aanwezig zijn die het bouwterrein ongeschikt maken voor de daaraan in het bestemmingsplan gegeven bestemming en bebouwing. De aldus vastgelegde bodemkwaliteit wordt door beide partijen geaccepteerd als de zogenaamde nulsituatie ten tijde van de uitgifte van het perceel. De koper ontvangt een afschrift van dit rapport.

Artikel 4.2: Ontbinding in geval van verontreiniging.

- a. Mocht uit het in artikel 4.1 bedoelde rapport of uit het rapport van een nader vóór de levering door of in opdracht van de koper verricht onderzoek blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte, zodanig dat het, gemeten naar de op dat moment geldende maatstaven van de landelijke overheid, niet geschikt is voor het gebruik als door partijen beoogd, dan zal zowel de koper als de gemeente de tussen hen met betrekking tot het bouwterrein gesloten koopovereenkomst kunnen ontbinden zonder dat een der partijen tot enige schadevergoeding verplicht zal zijn. Een rapport als bedoeld in dit lid dient binnen 14 dagen na de datum waarop het is uitgebracht aan de wederpartij ter hand te worden gesteld. In geval van overschrijding van deze termijn zal de niet-nakomende partij de ontbinding niet meer kunnen vorderen.
- b. Een beroep op ontbinding als in het vorige lid bedoeld moet worden gedaan bij aangetekend schrijven gericht aan de wederpartij, zulks binnen vier weken nadat het betreffende rapport aan de wederpartij ter hand is gesteld, doch vóór het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht.
- c. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich (ook in het geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging en/of de schadelijke gevolgen hiervan.
- d. Onder voor milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel geen betrekking.

Hoofdstuk 5: Bijzondere bepalingen

Artikel 5.1: Aanleg parkeerplaatsen.

- a. De koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van het bedrijfscomplex op het verkochte, voor zijn rekening, voldoende parkeerruimte aan te leggen, in stand te houden en te onderhouden voor de motorvoertuigen en voertuigen van het bedrijf, van het personeel, de expediteurs en de bezoekers. In de koopovereenkomst kunnen aanvullende voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot de ontwikkeling en het gebruik van gemeenschappelijke parkeerplaatsen. Opheffing dan wel op andere wijze teniet doen gaan van de parkeerruimte op eigen terrein is gebonden aan voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
- b. Aan de toestemming als in het vorige lid bedoeld kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 5.2: Overtollige grond.

De koper is verplicht, voor zijn rekening, de uit het verkochte terrein vrijkomende overtollige grond, die niet nodig is voor ophoging van het betreffende terrein, af te voeren.

Artikel 5.3: In- en uitritten.

De in- en uitritten naar en van het verkochte moeten in overleg met en onder goedkeuring van burgemeester en wethouders worden aangelegd. Alle kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Artikel 5.4: Verbod tot verkoop aan de consument.

- a. Het is de koper verboden het verkochte terrein anders te gebruiken dan als bedrijventerrein.
- b. het is verboden het terrein en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt, tenzij burgemeester en wethouders hiervoor uitdrukkelijk toestemming hebben verleend.
- c. Bij overtreding van het onder a. en/of b. van dit artikel bedoelde verbod, zal de koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van 0,05% van de koopsom (geïndexeerd conform CBS-index 'werknemers laag') per dag, waarin het terrein anders wordt gebruikt dan als bedrijventerrein en/of de bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of vorenstaande op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de koper terzake van de overtreding door burgemeester en wethouders bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.

Artikel 5.5: Afrastering.

De koper verplicht zich tegenover de gemeente het terrein binnen twee jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte van eigendomsoverdracht voor zijn rekening af te scheiden met een deugdelijke, niet-ontsierende afrastering, zoals vastgesteld in het ter plaatse geldende beeldkwaliteitsplan dan wel bij het ontbreken van een beeldkwaliteitsplan zoals voor het bedrijventerrein gebruikelijk is.

Artikel 5.6: Burenrechtelijke bepaling.

De koper doet ten opzichte van de gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten.

Artikel 5.7: Aansluiting riolering.

De koper verkrijgt het recht het bedrijfscomplex aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. De aansluiting geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen, welke door burgemeester en wethouders in de daartoe te verlenen vergunning worden opgenomen.

Artikel 5.8: Reclame.

De op de verkochte grond en de daarop te stichten opstallen aan te brengen reclame behoeft de voorafgaande goedkeuring van burgemeester en wethouders.

Artikel 5.9: Opstalrecht voor kabels en leidingen.

Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen, onder in de koopovereenkomst nader te noemen voorwaarden en bepalingen.

Artikel 5.10: Overdracht van rechten

Het is de koper vóór de eigendomsoverdracht verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 5.11: Eerste recht van koop gemeente

Koper is verplicht bij vervreemding van het gekochte in de toekomst, burgemeester en wethouders tijdig over de voorgenomen vervreemding te informeren en burgemeester en wethouders als eerste in de gelegenheid te stellen tegen reële marktwaarde de betreffende gronden te verwerven.

Artikel 5.12: Kettingbeding.

a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 1.5, 3.1, 3.2, 5.5, 5.7, 5.8, 5.11 en de eventueel in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of van verlening van een zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van 5% van de koopsom (geïndexeerd conform CBS-index 'werknemers laag') en behoefte van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente 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 bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 5.13: Kwalitatieve verplichting.

Het verbod tot opheffing van de parkeerruimte op eigen terrein zoals bepaald in artikel 5.1, de artikelen 5.4, 5.14 en 5.15 en de eventueel in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed 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 het goed zullen verkrijgen.

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 artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De artikelen 5.14 en 5.15 zijn alleen van toepassing indien de verkoop betrekking heeft op een bedrijventerrein dat aan het water is gelegen.

Artikel 5.14: Verbod tot lozing van afvalstoffen.

- a. Het is de koper verboden in welke vorm en op welke wijze dan ook afvalstoffen en andere stoffen (daaronder begrepen koel- en regenwater) te lozen of te brengen in of op het water, behoudens schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
- b. Aan de toestemming, als in het vorige lid bedoeld, kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 5.15: Verbod laden en/of lossen.

Zonder de daartoe geëigende kunstwerken/voorzieningen is het de koper van een aan het water grenzend terrein verboden aan zijn terrein vaartuigen te laden en/of te lossen. Indien koper ten behoeve van het laden en het lossen van vaartuigen wenst over te gaan tot het treffen van voorzieningen in of aan de in het havencomplex aanwezige taluds, beschoeiingen, kademuren en oevers, kunnen burgemeester en wethouders, zo nodig door middel van het vestigen van een recht van opstal, hiervoor de nodige vergunningen verlenen, mits de koper bereid is zich te gedragen naar de door burgemeester en wethouders in de vergunning te stellen voorwaarden, welke onder andere betrekking zullen hebben op:

- a. de plaats van voorziening;
 - b. de voorkanten van schoeiingen, steigers, kademuren en dergelijke, die op een zodanige plaats moeten komen, dat aldaar voldoende vaardiepte aanwezig is en beschadiging van de oevers zoveel mogelijk zal worden voorkomen;
 - c. het ordelijk aanzien van het havenfront en het gebruik van de haven, waartoe de voorzieningen sub b zoveel mogelijk in één lijn zullen moeten worden geplaatst, in de zogenaamde kadeliijn, die bij deze wordt vastgesteld op 9 meter uit de bovenbegrenzing van het talud;
 - d. de constructie en de uitvoering van deze voorzieningen, teneinde onnodig onderhoud van de havenoevers te voorkomen.
- Het verzoek om toestemming tot het treffen van voorzieningen zal door koper moeten worden gedaan onder overlegging van tekeningen en technische omschrijvingen. Indien burgemeester en wethouders besluiten de nodige vergunning te verlenen, dan verplichten zij zich daarmee tevens mee te werken aan de vestiging van een opstalrecht.

Hoofdstuk 6: Bijzondere bepalingen voor specifieke terreinen

Artikel 6.1: Parkmanagement.

Voor het bedrijventerrein Vorstengrafdonk wordt gestreefd naar de totstandkoming van een nog nader uit te werken vorm van parkmanagement; koper verbindt zich nu voor alsdan zich daaraan te conformeren c.q. daaraan deel te nemen.

Artikel 6.2: Duurzaam watersysteem.

Voor de bedrijventerreinen De Geer-Oost, De Geer-Zuid en Vorstengrafdonk wordt gestreefd naar de toepassing van een duurzaam watersysteem; koper verbindt zich nu voor alsdan zich daaraan te conformeren.

Bijlage 4 Koopovereenkomst het REO

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. REO **[naam]** BV, gevestigd Godsweetersingel 85, 6041 GK te Roermond, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **[KvK nummer]**, vertegenwoordigd door de heer drs. P.J.J.M. Schoenmakers (directeur), geboren 25-09-1947 te Amby, paspoortnummer NX7KDC529,

hierna te noemen **“verkoper”**,

verklaart te hebben verkocht aan de mede-ondergetekende:

2. **[bedrijfsnaam]**, gevestigd **[vestigingsadres]**, in deze vertegenwoordigd door de heer/mevrouw _____ (_____), geboren _____ te _____, paspoortnummer _____,

hierna te noemen **“koper”**,

die verklaart van verkoper te hebben gekocht:

GEMEENTE [GEMEENTE]:

Bouwkavel gelegen aan de **[adres]** op bedrijventerrein **[naam]**, kadastraal bekend als Gemeente **[gemeente]** sectie **[sectieletter]** nummer **[nummer]** groot ca. **[oppervlak]** m², als aangegeven op de bijgevoegde en door beide partijen gewaarmerkte tekening (**Bijlage 1**), hierna ook te noemen: **“het verkochte”** en door koper te gebruiken als bouwkavel voor de realisatie en gebruik van één of meerdere bedrijfsgebouwen,

KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt € **[bedrag]**, exclusief BTW en kosten koper, **[koopprijs]**.

De koop is gesloten onder de volgende:

BEDINGEN:

Artikel 1 Notariële akte van levering

De akte van levering wordt ondertekend uiterlijk op **[datum]**. Indien de ondertekening plaatsvindt is artikel 3, sub 2, van toepassing. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de verkoper een notaris aan.

Artikel 2 Kosten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de aflevering van het verkochte, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale opmeting en de overige kadastrale rechten, zijn voor rekening van de koper.
2. Terzake van deze transactie is omzetbelasting verschuldigd.

Artikel 3 Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.

paraaf koper:

pagina 1

paraaf verkoper:

-
2. Koper is verplicht het verschuldigde aan de verkoper te voldoen uiterlijk op de in artikel 1 genoemde datum. Indien het verschuldigde niet uiterlijk per die datum is voldaan door de koper, is deze in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek, zonder ingebrekestelling (zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 12), over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.

Artikel 4 Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich ten tijde van de juridische levering bevindt, vrij van huur of andere gebruiksrechten.
2. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 11 en het hierna bepaalde in lid 4.
3. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 5 van dit artikel omschreven, nodig zijn.
4. De aflevering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de (notariële) akte van levering. Indien de aflevering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van de aflevering, tenzij partijen anders overeenkomen.
5. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als bouwterrein, bestemd voor de bouw van een (of meerdere) bedrijfsruimte(n). Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper nog mee dat het verkoper niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Artikel 5 Juridische levering

Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek.

Artikel 6 Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden zijn in voormelde koop begrepen en zullen in voormelde akte van levering overgaan op koper per het tijdstip van overdracht van het gekochte, tenzij de aflevering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft.

Voorzover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.

Artikel 7 Overmaat, ondermaat

1. Voor de datum van feitelijke ingebruikneming van het verkochte zullen de grenzen door een door verkoper aan te wijze landmeetkundige met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.

paraaf koper:

pagina 2

paraaf verkoper:

De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

- 2 Indien na opmeting door de landmeetkundige dienst van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers mocht blijken dat het verkochte groot of kleiner is dan de opgegeven maat, zal binnen twee weken na de schriftelijke mededeling daarvan aan partijen, herrekening van de koopprijs plaatsvinden, berekend naar een bedrag van € ... en te vermeerderen met negentien procent (19%) omzetbelasting per centiare. Herrekening zal echter alleen plaatsvinden indien het te verrekenen bedrag meer bedraagt dan vijfhonderd euro (€ 500,-). Overigens kan aan over- of ondermaat geen recht worden ontleend.

Artikel 8 Verrekening zakelijke belastingen

De lasten en zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, komen voor rekening van koper met ingang van de [datum van de akte van levering] of 1 januari [jaar].

Artikel 9 Garantieverklaringen van de verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, het navolgende:

- a. verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik zijn. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- c. het verkochte zal na acceptatie van het aanbod niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
- d. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- e. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- f. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 10 Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper 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 (voorzover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 11 Risico-overgang, beschadiging

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de (notariële) akte van levering is ondertekend, tenzij de aflevering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

paraaf koper:

pagina 3

paraaf verkoper:

2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door het toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen een redelijke termijn nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 1 genoemde datum van levering:
 - a. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden of
 - b. verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering danwel binnen een redelijke termijn nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort totdat bedoelde schade is hersteld. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 12 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij diens-tengevolge lijdt te vergoeden en kan deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst worden ontbonden.
2. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs, 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 (10%) van de totale koopprijs (exclusief BTW).
3. Voorzover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 13 Bijzondere voorwaarden

- 1 Milieu-aspecten
Omdat het registergoed bestemd is voor de bouw van een (of meerdere) bedrijfsruimte(n) is in opdracht van de verkoper door bureau [milieukundig bureau] een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in rapport "[naam rapport]", rapportnummer [rapportnummer] de dato [datum] (Bijlage 2). Koper verklaart van de inhoud van dit rapport voldoende kennis genomen te hebben. Op basis daarvan verklaart de verkoper casu quo staat zij ervoor in, dat het verkochte in milieutechnisch opzicht geschikt is voor de hiervoor bedoelde bebouwing hetgeen betekent dat het verkochte niet zodanige voor het milieu gevaarlijke of onaanvaardbare stoffen bevat dat specifiek op grond daarvan geen bouwvergunning verleend zou kunnen worden.
De onderzoeksgegevens zijn geschikt voor het aanvragen van een bouwvergunning tot uiterlijk [5 jaar na onderzoeksdatum] mits de kavel binnen de periode van heden tot [5 jaar na onderzoeksdatum] geen gewijzigd gebruik heeft gekend.
De consequenties daarvan overziende aanvaardt koper het gehele risico met betrekking tot de staat en toestand van het verkochte en zal zelf de verkoper niet aanspreken als-

paraaf koper:

pagina 4

paraaf verkoper:

ook de verkoper vrijwaren van aanspraken van derden te dien aanzien, zulks in de ruimste zin des woords.

2 Sonderingonderzoek

Door verkoper is geen onderzoek naar de draagkracht van de bodem verricht. Koper dient dit onderzoek in voorkomend geval voor eigen rekening en risico uit te voeren. Koper verklaart van het vorenstaande de consequenties te overzien en aanvaardt het risico met betrekking tot de bouwfysiske oftewel mechanische staat en toestand van het verkochte en zal zelf de verkoper niet aanspreken alsook de verkoper vrijwaren van aanspraken van derden te dien aanzien zulks in de ruimste zin des woords.

3 Bouwplicht en plicht tot zelfexploitatie

- a. De koper is verplicht de grond conform een terzake door de gemeente goedgekeurd bouwplan en overeenkomstig de rechtens geldende voorschriften (een) bedrijfsruimte(n) alsmede de daarbij behorende entourage (parkeerplaatsen, laad- en losruimte, regenwater infiltratievoorziening, groenvoorziening e.d.) te realiseren.
- b. Binnen 2 jaar na het passeren van de akte van levering moet de bouw van (een) bedrijfsruimte(n) inclusief de entourage voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien hiertoe aanleiding bestaat kan deze termijn door verkoper worden verlengd.
- c. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn met de bouw van de bedrijfsruimte(n) is begonnen, maar deze nog niet is afgerond, dient koper door middel van een schriftelijke onderbouwing aan te geven waarom de termijn niet is gehaald. Verkoper verleent dan uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing, aan welk uitstel nadere voorwaarden kunnen worden verbonden. In voorkomend geval is koper aan verkoper een boete verschuldigd ter hoogte van 10% van de koopsom, tenzij koper schriftelijk aantoont dat deze vertraging niet te wijten is aan nalatigheid van de koper, onverminderd het recht om nakoming van de bouwplicht te vorderen.
- d. Koper verplicht zich de op de onroerende zaak te bouwen bedrijfsruimte(n) uitsluitend zelf te exploiteren en die bedrijfsruimte(n) met de daartoe behorende grond niet in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht door te leveren of te verhuren, een en ander behoudens het vermelde in de hiernavolgende leden.
Het bepaalde is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek);
 3. schriftelijke ontheffing door REO [naam] BV, aan welke ontheffing voorwaarden kunnen worden verbonden.
- e. Het bepaalde in lid d vervalt nadat koper de desbetreffende bedrijfsruimte(n) met toebehoren gedurende twee achtereenvolgende jaren zelf heeft geëxploiteerd. Als maatstaf voor de aanvang van de hiervoor bedoelde periode van twee exploitatiejaren geldt de datum waarop koper de bebouwing met toebehoren op de onroerende zaak daadwerkelijk heeft voltooid en in (door hem aan te tonen) gebruiksklare toestand zelf formeel in exploitatie heeft genomen.
- f. Bij overtreding van het bepaalde in lid d van onderhavig artikelgedeelte is de koper aan verkoper een, zonder dat daartoe enige aanschrijving, ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst of wat dies meer zij zal zijn vereist, onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van de helft van de koopsom.

- g. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn van 2 jaar in het geheel niet met de bebouwing/realisering conform de rehtens geldende voorschriften is aangevangen, is koper verplicht om de onroerende zaak op eerste vordering van verkoper aan de verkoper terug te leveren, tegen de(zelfde) bij de aankoop aan verkoper betaalde koopsom, in de door koper aan te tonen zelfde staat en toestand waarin de onroerende zaak zich bij aanvaarding van de juridische eigendom door de koper van de onroerende zaak bevond, dat wil zeggen: in de door koper aan te tonen zelfde milieuhygiënische omstandigheid als omschreven in artikel 13 sub 1 en (uiteraard) in volledig onbebouwde staat, onvoorwaardelijk, niet bezwaard met hypotheek en/of beslagen of met inschrijvingen daarvan, niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen, niet bezwaard met (andere) beperkte rechten (dan die welke reeds waren gevestigd op het moment van de juridische levering door verkoper aan koper casu quo daarna werden gevestigd ingevolge het bepaalde in artikel 13 sub 9) en niet belast met andere lasten en/of beperkingen uit overeenkomsten.
- h. De kosten, lasten en belastingen van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de onroerende zaak -in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de koper (in diens hoedanigheid van terugverkoper), terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van verkoper gevorderd kan worden.
- i. In diens hoedanigheid van terugverkoper is koper verplicht om binnen een door de verkoper te bepalen termijn na terugverkoop, op zijn (koper) kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak als hiervoor bedoeld, bij gebreke waarvan een en ander vanwege verkoper volledig op kosten van de terugverkoper zal geschieden.
- j. Zolang koper niet voldaan heeft aan enige conform onderhavig lid op hem (in diens hoedanigheid van terugverkoper) rustende verplichting, zal de notaris de koopsom onder zich houden casu quo tot generlei betaling daarvan aan koper verplicht zijn. De notaris zal pas op instructie van verkoper alsdan de koper de koopsom aan de koper alsdan de terugverkoper uitbetalen, verminderd met alle kosten, boete(n), schade en rente.
- 4 Bestemming
- a. Het is verboden de onroerende zaak en/of het (de) daarop gestichte bouwwerk(en) te gebruiken of te doen gebruiken in strijd met de ter plaatse van en met betrekking tot het verkochte op enig moment geldende regelingen en voorschriften.
- b. Bij overtreding van het onder a van dit artikel bedoelde verbod zal de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 5.000,- voor elke week, waarin overtreding van bedoeld verbod plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de wederpartij terzake van de overtreding door de verkoper bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.
- 5 Inpassing van de bebouwing in de omgeving
- a. Koper aanvaardt de onroerende zaak qua grondpeil zoals thans aanwezig.
- b. Het bouwpeil van de door koper te realiseren gebouw(en) wordt door de gemeente vastgesteld en aangeduid.
- c. Koper dient er zelf zorg voor te dragen dat hij de onroerende zaak op de juiste hoogte aansluit en aangesloten houdt op reeds aanwezige en/of nog aan te leggen wegen/bermen/trottoirs en dergelijke c.q. de openbare ruimte anderszins, alsook op belevende objecten.
- d. Bij eventuele hoogteverschillen, nu en/of in de toekomst moeten door en voor rekening van de koper, op de onroerende zaak zodanige voorzieningen worden aange-

- bracht dat uitspoeling en afschuiving van grond, afstroming van hemelwater en dergelijke wordt voorkomen.
- e. Indien ten behoeve van of in verband met de bouw casu quo de realisering van (een) (bedrijfs)gebouwen(en) casu quo bouwwerken op en/of in het verkochte, grond dient te worden afgevoerd en/of verwerkt c.q. hergebruikt zulks op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze en in voorkomend geval onderbouwd met een aan de alsdan (onder andere conform het Bouwstoffenbesluit) geldende actuele normen beantwoordend milieuhygiënisch onderzoek en rapport, zijn de daarmee verband houdende kosten voor rekening van de koper, zulks in de ruimste zin des woords.
- 6 Riolering en hemelwaterinfiltratie
- a. Teneinde de afvoer van hemelwater op/van het verkochte te reguleren komen partijen overeen dat de afvoer van hemelwater afkomstig van het dak (daken) van de door koper te realiseren bebouwing door koper voor eigen rekening en risico wordt geïnfilteerd op eigen terrein. Koper dient hiertoe voor eigen rekening en risico voorzieningen (bijvoorbeeld een grindkoffer of ander drainagesysteem) aan te leggen en te handhaven op / in het verkochte, zulks ten genoegen van de gemeente.
- b. Het is koper verboden het hemelwater als genoemd sub a. in aanraking te laten komen met verontreinigende stoffen.
- c. Het afvalwater alsmede het hemelwater afkomstig van terreinverharding dient door koper voor eigen rekening en risico middels aparte aansluiting(en) te worden aangesloten op het **[gescheiden]** rioolsysteem (op aanwijzing van de gemeente).
- 7 In-/uitritten
- a. Koper dient schriftelijk toestemming te vragen aan verkoper voor het aanleggen van (een) in- en uitrit(en) ter ontsluiting van het verkochte.
- b. Aanleg van de in-/uitrit(ten) vindt plaats overeenkomstig de civiel- en verkeerstechnische inrichtingseisen van de gemeente, in opdracht en voor rekening van koper. Uitvoering en oplevering van de in-/uitrit(ten) vindt plaats ten genoegen van de gemeente.
- c. De kosten voor de aanleg van in-/uitritten is geheel voor rekening van koper.
- 8 Verplichting lidmaatschap Bedrijvenvereniging **[naam bedrijvenvereniging]**
In aanmerking nemende dat:
- a. Op bedrijventerrein **[naam bedrijventerrein]** een bedrijvenvereniging functioneert die ten doel heeft het behartigen van de belangen van de leden op het gebied van huisvesting van hun onderneming op het bedrijventerrein en al hetgeen daarmee verbonden is;
- b. Deze vereniging dit doel ondermeer tracht te bereiken door:
- a. het onderhouden van onderlinge contacten tussen haar leden en hun vertegenwoordigers en het gezamenlijk naar buiten optreden daar waar hun belangen dit wenselijk maken;
- b. het in gemeenschappelijke overleg duurzaam beheren van de openbare en private ruimte op dit bedrijventerrein;
- c. het organiseren van collectieve diensten ten behoeve van de leden;
- d. alle andere wettige middelen, die het doel kunnen bevorderen,
- verplicht koper zich lid te zullen worden en te zullen blijven, zolang hij eigenaar is van een of meer bedrijfsruimte(n) op bedrijventerrein **[naam bedrijventerrein]**.
- 9 Voorbehoud in verband met erfdienstbaarheid c.q. opstalrechten
- a. Indien mocht blijken dat dit noodzakelijk is als toevoeging op de reeds bestaande infrastructuur en nutsvoorzieningen, heeft verkoper te allen tijde het recht om ten laste

van het verkochte voor derden (o.a. de gemeente of nutsbedrijven) op de minst bezwarende wijze "om niet" beperkte zakelijke rechten te (doen) vestigen ten algemene nutte voorzover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van voorzieningen voor het verkrijgen van onder andere elektriciteit, water, gas, riolering, spraak- en dataverkeer, radio- en t.v.-ontvangst.

- b. Koper verleent onverwijld medewerking aan de vestiging/ uitoefening onder a genoemde beperkte zakelijke rechten.
- 10 Faillissement en beslag
- a. Indien koper voor de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de verkoper bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
 - b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.
- 11 Kwalitatieve verplichting
- De bepalingen in lid 4 van dit artikel blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van de overeenkomst tussen partijen een akte van levering wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, wordt voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
- 12 Kettingbeding
- a. Uitgezonderd de omstandigheid dat koper het verkochte terugverkoopt aan verkoper (zie Artikel 13 lid 3), is koper verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, en wat de inhoud en strekking van lid 9 betreft ook jegens de in dat artikel bedoelde nutsbedrijven, het bepaalde in lid 5, 6, 8 en 9 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, in de akte van levering of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,-- ten behoeve van de verkoper, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
 - b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid 5, 6, 8 en 9, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper deze bedingen en wat de inhoud en strekking van lid 9 betreft ook ten behoeve van de aldaar bedoelde nutsbedrijven aan.
- 13 Boetebepaling
- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze koopovereenkomst verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling

- bepaalde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- op welk bedrag de door de verkoper terzake van de toerekenbare tekortkoming in de nakoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Naast het gestelde in lid a en lid c van dit artikel behouden de verkoper en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.
 - c. Indien in enig ander artikel van deze overeenkomst een bijzondere boetebepaling is opgenomen is niet de onder a van dit artikel vermelde boetebepaling van toepassing doch de bijzondere boetebepaling van het desbetreffende ander artikel van deze overeenkomst.

Artikel 14 Twee of meer kopers

Ingeval twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- a. kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de aflevering;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 15 Strijd met de wet

Indien een of meer bepalingen in deze overeenkomst en of daaruit voortvloeiende andere overeenkomsten tussen koper en verkoper in strijd mochten blijken te zijn met de wet en/of andere rechtens geldende regelingen en/of voorschriften, leidt dit niet tot enigerlei aansprakelijkheid van verkoper (en/of de gemeente, de nutsbedrijven e.d. voorzover genoemd in onderhavige voorwaarden, bepalingen en bedingen), maar zullen partijen in goed overleg een oplossing trachten te vinden voor de alsdan ontstane situatie.

Artikel 16 Conversiebepaling

Indien een of meerdere bepalingen uit onderhavige overeenkomst niet of niet geheel rechtsgeldig zou(den) blijken te zijn of door verandering van wetgeving niet meer (onverkort) toepasselijk, zullen partijen in overleg deze bepalingen vervangen door bepalingen die geen gebreken vertonen en die zoveel mogelijk aansluiten bij de gemaakte afspraken en bedoelingen.

Artikel 17 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen in eerste aanleg worden voorgelegd aan de Arrondissementsrechtbank te Roermond.

Artikel 18 Woonplaats

Inzake de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van de van onderhavige transactie op te maken akte van levering.

Artikel 19 Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 20 Bekendheid met de inhoud van dit aanbod

Koper verklaart voor acceptatie van dit aanbod kennis te hebben genomen van de bepalingen van dit aanbod.

Koper verklaart dat deze informatie zodanig is dat zowel de inhoud als de gevolgen van deze bepalingen hem voldoende bekend zijn.

Artikel 21 Nadere bepaling

De geldigheid van deze aanbieding tot aankoop van de in het contract omschreven kavel vervalt, indien de koper deze overeenkomst niet vóórdatum..... in duplo ondertekend aan verkoper heeft geretourneerd. In dat geval behoudt verkoper zich het recht voor om de kavel aan te bieden aan iedere andere potentiële geïnteresseerde. Koper kan dan geen aanspraken meer maken op dit aanbod noch op eerder met verkoper gemaakte afspraken hierover.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

plaats:

plaats:

datum:

datum:

.....

.....

(handtekening koper)

(handtekening verkoper)

paraaf koper:

pagina 10

paraaf verkoper:

BIJLAGEN

- Bijlage 1:** *De situatietekening als bedoeld op de eerste pagina van onderhavige overeenkomst;*
- Bijlage 2:** *"[naam milieukundig rapport]", rapportnummer [rapportnummer] de dato [datum] door [milieukundig bureau];*

paraaf koper:

pagina 11

paraaf verkoper: