

## KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijk rechtspersoon: **DE GEMEENTE MONTFERLAND**, kantoorhoudende Bergvredestraat 10 te Didam en aldaar woonplaats kiezend, correspondentieadres: Postbus 47, 6940 BA Didam, ten deze vertegenwoordigd door ....., die als zodanig die gemeente conform artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigt, hierna te noemen: **gemeente** en/of **verkoper**;
2. en aldaar woonplaats kiezend, hierna te noemen: koper(s);

in aanmerking nemende dat:

- A. de gemeente eigenaar is van een perceel grond, zoals dat schetsmatig is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening;
- B. de grond is gelegen in het plan;
- C. koper te kennen heeft gegeven de kavel op de hiervoor genoemde tekening met nummer aangegeven van de verkoper te willen kopen met het oogmerk om daarop een vrijstaande woning te realiseren;

verklaren te zijn overeengekomen:

### Definities.

#### Artikel 1.

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. de sluitdatum: de datum waarop de koop is gesloten;
2. de leveringsakte: de voor de levering van het verkochte vereiste notariële akte ook wel genoemd "transportakte";
3. de leveringsdatum: de datum waarop de leveringsakte wordt verleden;
4. de inschrijvingsdatum: de datum waarop de inschrijving plaatsvindt van de leveringsakte in het daarvoor bestemde openbare register;
5. de notaris: de notaris bedoeld in artikel 4 lid 1;
6. de kavel: elke bouwkavel die is gesitueerd naast het hierna in artikel 2 te omschrijven verkochte.

### Koop, omschrijving van het verkochte.

#### Artikel 2.

1. Verkoper heeft verkocht aan koper, die heeft gekocht: een perceel bouwgrond, gelegen in het plan , uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente, sectie , nummer , ter grootte van ongeveer m<sup>2</sup>, en ter zodanige juiste grootte als na kadastrale opmeting zal blijken, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening en daarop aangeduid het nummer , welke tekening door de ondergetekenden voor akkoord is getekend; hierna ook te noemen: "**het verkochte**".
2. Als sluitdatum geldt de laatste datum waarop deze koopakte door beide partijen is ondertekend.
3. Vóór de datum van de leveringsakte zal verkoper éénmaal de grenzen in het terrein aanduiden en aan de koper op diens verzoek aanwijzen. Een volgend verzoek tot aanduiding van de grenzen in het terrein kan slechts worden gehonoreerd op kosten van koper. De koper is verplicht bij het

plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar van bouwtoezicht, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de begrenzing van de bouwkwavel.

### **Koopsom, betaling, verrekening lusten en lasten.**

#### **Artikel 3.**

1. De koopsom bedraagt per m<sup>2</sup> exclusief omzetbelasting, derhalve uitgaande van de hiervoor genoemde oppervlakte van het verkochte totaal een bedrag groot € te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. (thans 21%). De koopsom moet uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte worden voldaan. Hierover ontvangt koper een rekening van de notaris.
2. Over- of ondermaat wordt niet verrekend en geeft geen der partijen recht op enige rechtsvordering, hoe ook genaamd.
3. Uitbetaling zal pas plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen van hypotheeken en beslagen in die registers die bij het verlijden van de leveringsakte niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het verlijden van de leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
4. Indien de levering van het verkochte niet binnen de in artikel 4, lid 1 genoemde termijn heeft plaatsgevonden, is koper rente verschuldigd van 6% per jaar aan verkoper over het niet betaalde gedeelte van de koopsom tot aan de dag van betaling. Het in de voorgaande zin bepaalde laat onverlet de (overige) rechten van verkoper uit hoofde van deze overeenkomst. Indien de leveringsakte niet uiterlijk twee maanden na afloop van de in artikel 4, lid 1, bedoelde termijn is verleden, is deze overeenkomst ontbonden zonder dat daartoe enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Niettemin blijft koper in dat geval de in dit lid bedoelde rente verschuldigd over de verstreken periode waarbinnen de koopsom betaald had moeten zijn, tot de dag van ontbinding van deze koopovereenkomst.

### **Overdracht.**

#### **Artikel 4.**

1. De **leveringsakte** zal voor de notaris worden verleden. De notaris zal door de koper bij het inzenden van deze koopovereenkomst aan verkoper kenbaar worden gemaakt. Indien koper geen notaris kenbaar maakt, zal verkoper de leveringsakte doen passeren door mr. J.G.H. Laarberg / mr. A.F. Laarberg-Trynes te Didam of notaris mr. P. Reijenga te 's Heerenberg. Verkoper zal vervolgens ervoor zorgdragen dat de koopovereenkomst tijdig aan de notaris ter beschikking wordt gesteld. De leveringsakte zal in ieder geval worden gepasseerd binnen zes maanden na de datum waarop de gemeente deze koopovereenkomst heeft medeondertekend.
2. Een afschrift of uittreksel van de **leveringsakte** zal in het daartoe bestemde openbare register worden ingeschreven.
3. Alle vorderingen, rechten en aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan voor zover mogelijk over op koper per de inschrijvingsdatum.

Is voor de overgang van bedoelde vorderingen, rechten en aanspraken een overdracht nodig dan dient deze op de leveringsdatum -of, indien dat eerder is: de datum van de feitelijke levering- plaats te vinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen. Verkoper staat niet in voor de gegoedheid van de hiervoor bedoelde derden. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en geeft bij deze aan koper volmacht om, voor zover nodig, de overdracht van bedoelde vorderingen, rechten en aanspraken op het overeengekomen tijdstip voor rekening van koper tot stand te brengen door mededeling daarvan aan de desbetreffende derden.

### **Kosten en belastingen.**

#### **Artikel 5.**

1. Ter zake van de levering van het verkochte registergoed is omzetbelasting verschuldigd. Het verkochte is een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a.1° in verband met artikel 11 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 gebruikt zodat de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is.

2. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop, de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van het kadastrale recht, de legalisering van een eventuele volmacht en eventuele boeterente, zijn voor rekening van koper.
3. Alle lasten en belastingen welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum van de leveringsakte, voor rekening van koper.

### **Waarborgsom.**

#### **Artikel 6.**

Koper stort tegelijk met het inzenden van deze door hem ondertekende overeenkomst, doch uiterlijk binnen veertien dagen, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom van € 1.000,- op rekening van de verkoper bij de Bank Nederlandse Gemeenten onder nummer IBAN NL 47 BNGH 0285 104527 onder vermelding van "waarborgsom bouwkaavel". Hierover ontvangt koper geen aparte nota meer van verkoper.

### **Juridische levering.**

#### **Artikel 7.**

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder begrepen alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf, buurwegen en mandeligheden en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan en pandrechten.
2. Verkoper is niet bekend met lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, beperkte zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, buurwegen en mandeligheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek die belemmerend zijn voor de realisering van een in de considerans onder C bedoelde woning op het verkochte. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle erfdiensbaarheden als dienend erf, kwalitatieve verplichtingen, dus ook alle uit de situatie ter plaatse kenbare erfdiensbaarheden als dienend erf die door verjaring, herleving of bestemming zijn ontstaan en niet in het daartoe bestemde openbare register zijn ingeschreven en alle overige bijzondere lasten en beperkingen die geen erfdiensbaarheden zijn.
3. Verkoper verklaart dat de situatie met betrekking tot het verkochte per de sluitdatum en ook per de leveringsdatum is als volgt:
  - a) er zijn geen andere zakelijke lasten en belastingen dan die gebruikelijk zijn binnen de gemeente Montferland;
  - b) er bestaat van het verkochte geen huurkoopovereenkomst;
  - c) ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een -al dan niet wettelijk- voorkeursrecht of optierecht;
  - d) de openbare leidingen en nutsvoorzieningen zijn aanwezig in het openbare gebied nabij het verkochte; koper is er mee bekend dat hij de huisaansluitingen voor eigen rekening en risico dient aan te vragen en te verzorgen;
  - e) het verkochte is niet ter onteigening aangewezen;
  - f) het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan;
  - g) op het verkochte rust geen herbeplantingsplicht als bedoeld in artikel 3 van de Boswet.

### **Feitelijke levering, staat van het verkochte.**

#### **Artikel 8.**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich op de leveringsdatum bevindt.
2. Het verkochte is reeds of wordt nog voor de leveringsdatum door verkoper vervaardigd als bouwterrein. Koper zal het verkochte aanwenden voor de realisering van een in de considerans van deze overeenkomst onder C bedoelde woning. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een gebruik door koper, als omschreven in dit lid, in de weg staan. Koper dient zelf voor eigen rekening en risico voor de benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke ten behoeve van de realisering van de hiervoor bedoelde woning zorg te dragen. Koper verbindt zich

om de te realiseren woning in overeenstemming met het in de considerans genoemde bestemmingsplan te doen ontwerpen en te bouwen. Koper is ermee bekend dat in het kader van de bouwvergunningaanvragen door koper, door of vanwege de gemeente zal worden getoetst of het ingediende ontwerp voldoet aan de eisen/normen van het bestemmingsplan en andere regelingen terzake.

3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de leveringsakte. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de leveringsakte, eindigt de zorgplicht van verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeengekomen.
4. Op de leveringsdatum wordt het verkochte aan koper feitelijk ter beschikking gesteld, vrij van huur en andere gebruiksrechten en vrij van inschrijvingen en beslagen, en vrij van gebruikers zonder recht of titel, ontruimd en ongevorderd.
5. Verkoper zal koper in de gelegenheid stellen het verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.
6. A. Afgezien van het overigens in deze overeenkomst bepaalde, heeft verkoper aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie gegeven die naar zijn beste weten en 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.  
B. koper is voldoende bekend met de aard, de ligging -ook ten opzichte van aangrenzende en naburige percelen-, de staat (van onderhoud) en de bestemming van het verkochte.
7. In de leveringsakte zullen met betrekking tot het verkochte en de kavel al die erfdienstbaarheden worden/zijn gevestigd met de strekking dat de eventuele strijdigheden met het burendrecht in de feitelijke toestand van het verkochte en de kavel na de bebouwing zullen worden/zijn opgeheven in die zin dat de feitelijke toestand waarin het verkochte en de kavel zich alsdan ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd kan blijven.

#### **Artikel 8A.**

1. Koper moet gedogen dat op de op de tekening als zodanig aangegeven strook grond, die aan hem wordt overgedragen, door de gemeente Montferland een haag wordt aangebracht en zonodig binnen 2 jaar wordt hersteld of vervangen. Koper zal zoveel mogelijk voorkomen dat deze haag wordt beschadigd of verloren gaat. Hij is er mee bekend dat het onderhoud van deze haag voor zijn rekening komt. De gemeente Montferland zal deze haag aanbrengen, uiterlijk 1 jaar nadat de op het perceel te bouwen woning voor het eerst wordt bewoond. De gemeente is koper voor het een en ander generlei vergoeding, hoe ook genaamd verschuldigd.
2. Indien koper handelt in strijd met het onder 1 van dit artikel vermelde, verbeurt hij een boete van € 10.000,-- aan de gemeente Montferland, onverminderd de verplichting bedoelde bepalingen alsnog na te komen.
3. Koper of opvolgende verkrijger is bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de grond verplicht alle in dit artikel genoemde bepalingen, op te nemen in de akte van overdracht onder verbeurte van een boete van € 25.000,-- door de overdragende partij die dit verzuimt, en indien meerdere partijen als overdragende partij optreden, door ieder van hen als hoofdelijk debiteuren verschuldigd, ten bate van de gemeente Montferland.

#### **Risico-overgang, beschadiging.**

##### **Artikel 9.**

1. Het verkochte is vanaf het moment van ondertekening van de leveringsakte voor risico van koper.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht binnen vierentwintig uur nadat het onheil hem bekend is geworden koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd en deze beschadiging niet aan verkoper kan worden toegerekend, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen dertig dagen na het onheil, maar in ieder geval voor de leveringsdatum:

- a) koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast hetgeen is overeengekomen- aan koper op de overeengekomen datum van levering het verkochte overdraagt in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle (vorderings)rechten die verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen; dan wel
  - b) verkoper verklaart de schade binnen dertig dagen na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen datum van levering wordt opgeschort naar de datum volgend op die waarop die dertig dagen zijn verstreken. Mocht, indien het sub b bepaalde toepassing heeft gevonden, het verkochte niet tijdig naar eis van goed en deugdelijk werk zijn hersteld, dan zal deze overeenkomst alsnog van rechtswege zijn ontbonden, in welk geval verkoper de eventuele door koper geleden schade dient te vergoeden. Indien evenwel het sub a bepaalde dan alsnog toepassing vindt, zal geen ontbinding plaatshebben en er zal geen recht op enige schadevergoeding bestaan.
4. Bij toepassing van een van de bepalingen van dit artikel is de gemeente op geen enkele wijze aansprakelijk voor welke (gevolg)schade dan ook, tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald.

### **Ingebrekestelling, ontbinding.**

#### **Artikel 10.**

1. Indien een der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.
2. A. Bij ontbinding van de overeenkomst zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een terstond opeisbare boete van € 1.000,-- verbeuren, onverminderd het recht op volledige schadevergoeding.  
B. Indien de wederpartij op grond van artikel 10, lid 1 nakoming van deze overeenkomst verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 10 lid 1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopsom onverminderd het recht op volledige schadevergoeding, een en ander tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald.
3. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij toch gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden, een en ander tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald. Het bedrag van de schade zal zoveel mogelijk op de leveringsdatum verrekend worden.
4. Indien koper vóór het verlijden van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft verkregen, alsmede wanneer er vóór het verlijden van genoemde akte executoriaal beslag op zijn roerende of onroerende zaken wordt gelegd, is verkoper bevoegd deze overeenkomst middels een aangetekende brief aan koper te ontbinden. In dat geval kan de waarborgsom van € 1.000,-- niet worden teruggevorderd.

### **Ontbindende / opschortende voorwaarden.**

#### **Artikel 11.**

Koper maakt met betrekking tot de onderhavige koopovereenkomst uitdrukkelijk geen voorbehoud voor de financiering van het verkochte, noch is daaromtrent sprake van een ontbindende of opschortende voorwaarde.

## **Artikel 12.**

### **Bodem/grondwater**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen zijn bodemonderzoeken gepleegd. Dit zijn de rapportages:  
Koper is met die rapportage(s) bekend, aanvaardt die en verklaart de samenvatting, conclusies en aanbevelingen daarvan te hebben ontvangen. In deze rapporten is de toestand van de grond beschreven. Daaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden die naar huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of anderszins onaanvaardbaar zijn. De volledige rapporten zijn in te zien op het gemeentehuis te Didam.
2. Verkoper en koper stellen vast dat zij ieder voor zich het recht hebben deze overeenkomst- zonder rechterlijke tussenkomst- te ontbinden en/of teruglevering van het thans gekochte te vorderen indien in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, waaronder asbest, worden aangetroffen, waarvan koper aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het tijdstip van levering aan koper en waarvan koper aannemelijk maakt dat deze van zodanige aard zijn dat de onroerende zaak, ware bedoelde verontreiniging bij partijen bekend geweest, niet zou zijn verkocht en/of geleverd op dezelfde wijze en/of onder dezelfde voorwaarden. Indien één der partijen hiervan gebruik maakt en teruglevering vordert, zal voor die teruglevering een prijs gelden, gelijk aan de huidige koopsom, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover. De kosten verband houdende met de notariële teruglevering zijn in dat geval voor rekening van de gemeente. De huidige verkoper is op geen enkele wijze aansprakelijk voor welke (gevolg)schade dan ook, indien aan dit lid toepassing wordt gegeven.
3. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding of indien partijen ( in geval van ernstiger verontreiniging) bereid zijn voor gezamenlijke rekening passende maatregelen te nemen terzake van de verontreiniging. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden in elk geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben en struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
4. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen, hetzij kwalitatief hetzij kwantitatief, waarvan de gemeente op het tijdstip van levering niet een verontreinigend karakter als bedoeld in dit artikel behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande inzichten en regels.
5. De uit het gekochte eventueel vrijkomende grond dient – ingeval van verwijdering van het verkochte- te voldoen aan de geldende regels, waaronder het Besluit Bodemkwaliteit en/of bodemkwaliteitskaart. Dit geschiedt in dat geval voor rekening en risico van koper.

## **Artikel 13.**

### **Ondergrondse tanks.**

Voor zover aan verkoper bekend, zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

### **Kosten onderzoek.**

## **Artikel 14.**

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van het opmaken en uitvoeren van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van de huidige koper.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een al dan niet toerekenbaar tekortkomen van een der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

### **Bebouwing; bewoning.**

## **Artikel 15**

1. Koper is verplicht de bouwkavel te bebouwen met de in deze koopovereenkomst bedoelde woning. Binnen zes maanden na de datum van de datum van de leveringsakte moet met de bouw daarvan zijn begonnen, waarna de woning binnen één jaar voltooid en gebruiksklaar moet zijn, een

en ander behoudens verlenging van deze termijnen door burgemeester en wethouders van Montferland. Indien koper niet aan deze verplichtingen voldoet, is koper verplicht de thans gekochte grond op eerste vordering aan de gemeente Montferland terug te verkopen. In dat geval, en indien koper de thans gekochte grond vrijwillig aan de gemeente wenst terug te verkopen, zal voor die transactie een prijs gelden gelijk aan de huidige koopsom, verminderd met € 2.500,--. Alle kosten van en in verband met deze terugkoop zijn dan voor rekening van de huidige koper. De huidige verkoper kan de terugverkoper verplichten de grond in dat geval, geheel op zijn kosten, in de oorspronkelijke staat terug te brengen, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden. Daarbij behoren in elk geval ook de eventuele saneringskosten wegens gebleken verontreiniging. De huidige verkoper is op geen enkele wijze aansprakelijk voor welke (gevolg)schade dan ook, indien aan dit lid toepassing wordt gegeven.

2. Koper verplicht zich de op de kavel te bouwen woning te gebruiken om die zelf te gaan bewonen behoudens toestemming van verkoper. Deze verplichting vervalt nadat koper de woning gedurende 3 jaar heeft bewoond.
3. Het is koper niet toegestaan binnen een periode van 3 jaar na de datum waarop de woning voor bewoning is gereedgekomen, de grond, inclusief de daarop eventueel gestichte opstallen, zonder toestemming van burgemeester en wethouders van Montferland te vervreemden (vestiging van zakelijke rechten of persoonlijke gebruiks- en genotsrechten daaronder mede begrepen). Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
4. Het in lid 2 en 3 van dit artikel gestelde is niet van toepassing in geval van verkoop op grond van machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW en in geval van executoriale verkoop.
5. De in lid 3 van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de overdracht/levering van de grond plaatsvindt ter uitvoering van een tussen de in deze overeenkomst genoemde koper, indien dit is een aannemingsbedrijf of exploitatiemaatschappij en diens wederpartij gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover diens wederpartij verplicht de in deze koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen. De bepalingen van deze overeenkomst zullen in dat geval daarbij worden overgedragen.
6. Indien koper niet voldoet aan of in strijd handelt met het in lid 2 en 3 van dit artikel bepaalde, is hij aan de gemeente Montferland een direct opeisbare boete verschuldigd van € 200.000,--

### **Bijzondere bepalingen**

#### **Artikel 16 Kavelpaspoort**

Het kavelpaspoort maakt onderdeel uit van deze koopovereenkomst. Koper verplicht zich door ondertekening van deze koopovereenkomst de woning te bouwen en het perceel in te richten volgens de gegevens in het kavelpaspoort. Bij het bouwen van de woning of het inrichten van het perceel in afwijking van het kavelpaspoort, zonder schriftelijk toestemming van de gemeente, is Koper de gemeente een boete verschuldigd van € 10.000,-- per overtreding, onverminderd de verplichting om de bedoelde bepalingen uit dit kavelpaspoort alsnog na te komen.

Koper of opvolgende verkrijger is bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de grond verplicht bovengenoemde bepaling, op te nemen in de akte van overdracht onder verbeurte van een boete van € 25.000,-- door de overdragende partij die dit verzuimt, en indien meerdere partijen als overdragende partij optreden, door ieder van hen als hoofdelijk debiteuren verschuldigd, ten bate van de gemeente Montferland.

### **Slotbepalingen.**

#### **Artikel 17.**

1. Indien in deze koopovereenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper is genoemd, zijn dezen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze koopovereenkomst voortvloeien.
2. Koper en verkoper komen overeen dat de titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9, boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet behoeven te worden overgelegd door de verkoper.

3. Alle mededelingen, ingebrekestellingen, kennisgevingen en verzoeken die op grond van deze overeenkomst plaatsvinden of worden ingesteld, zullen moeten geschieden per aangetekende brief of deurwaarders-exploot of telefax-bericht onverwijld gevolgd door bevestiging daarvan per aangetekende brief.
4. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van -voor zover nodig- van overeenkomstige toepassing.

Didam d.d.

d.d.

Verkoper,

Koper,

Bijlagen:

- verkooptekening
- kavelpaspoort
- bodemonderzoeken

CONCEPT