

KOOPOVEREENKOMST

Partijen:

1. De Gemeente West Maas en Waal, kantoorhoudende te Beneden-Leeuwen, Dijkstraat 11 (postadres: Postbus 1, 6658 ZG Beneden-Leeuwen), ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtens vertegenwoordigd door de burgemeester de heer Th.A.M. Steenkamp,
Hierna te noemen "**verkoper**";

en

2. Naam _____, geboren op _____ te _____,
wonende te _____ aan de _____,

Hierna te noemen "**koper**"

Partijen komen overeen als volgt:

Verkoper verkoopt aan koper die van verkoper koopt:

Percelen grasland plaatselijk bekend Dalenstraat te Beneden-Leeuwen, kadastraal bekend gemeente Wamel, sectie F, nummers 1867, 1868 en 1869, gezamenlijk groot ca. 8.17.20 ha, welke als één perceel wordt verkocht/gekocht,
Hierna aangeduid als "**het verkochte**".

De koopprijs bedraagt € (zegge: euro)
exclusief kosten en belastingen voor het verkochte en € (zegge:
..... euro)

Paraaf verkoper

Paraaf koper

En voorts onder de volgende bijzondere voorwaarden en bepalingen.

Artikel 1 Notaris

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notaris sen verbonden aan notariskantoor Van Ark & Van der Waaij notarissen te 6658 CL Beneden-Leeuwen, Zandstraat 17, of diens plaatsvervanger of opvolger, uiterlijk op 29 februari 2012, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.
2. Koper is bevoegd één of meer derden aan te wijzen als personen aan wie door verkoper (mede) moet worden geleverd.

Artikel 2 Kosten en belastingen

1. Alle kosten en belastingen gemoeid met de overdracht, waaronder begrepen overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief en de notariskosten, zijn voor rekening van *koper*.
2. Voor wat betreft de overdrachtsbelasting zal, indien en voor zover, het verkochte gedurende ten minste tien jaren na de overdracht (levering) ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig zal worden geëxploiteerd een beroep op artikel 15 lid 1 sub q WBRV worden gedaan.

Artikel 3 Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door betaling op de kwaliteitsrekening van de notaris, met valuterings van uiterlijk de dag van ondertekening van de akte.
3. De notaris zal eerst tot uitbetaling aan verkoper overgaan, zodra hem is gebleken dat verkoper aan zijn verplichting heeft voldaan tot levering vrij van hypotheek en beslagen, die ingevolge deze overeenkomst niet door koper worden overgenomen.
4. De notaris houdt het door of namens koper betaalde voor koper tot het moment waarop hem uit onderzoek is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig lid 3 van dit artikel bepaalde. Daarna houdt de notaris de betrokken gelden voor verkoper, behoudens voor zover deze bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen als in het vorige lid bedoeld zijn genomen of op andere grond volgens de afrekening van de notaris aan anderen toekomen.

Paraaf verkoper

Paraaf koper

Artikel 4 Waarborgsom

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn betalingsverplichtingen is koper gehouden om uiterlijk op 31 januari 2012 een waarborgsom te storten op de kwaliteitsrekening van de desbetreffende notaris ter hoogte van 10 procent van voormelde koopprijs. De over de waarborgsom door de notaris ontvangen rente, wordt aan koper vergoed.
2. In plaats van de in artikel 4.1 genoemde waarborgsom, kan koper desgewenst, binnen de in artikel 4.1 genoemde termijn, bij en ten genoegen van de desbetreffende notaris een kredietinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht, door een verzekeringsbedrijf in de zin van de Wet op het financieel toezicht, of door een, zulks ter beoordeling van de notaris, te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, afgegeven bankgarantie ter hoogte van het in artikel 3.3 genoemde bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient in ieder geval onvoorwaardelijk te zijn en gedurende tenminste één maand na de overeengekomen leveringsdatum haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
3. Bij niet nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 14 van de overeenkomst van toepassing.
4. Een gestelde bankgarantie zal in geval van opschorting van de datum van juridische levering door de partij die de bankgarantie heeft gesteld moeten worden verlengd. De kosten van de verlenging van de bankgarantie komen voor rekening van de partij aan wie de opschorting van de juridische levering is te wijten.

Artikel 5 Juridische levering

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan, de registergoederen tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle eventueel met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - de (laatste) akte(n) van levering of andere relevante akte(n);
 - andere akten, waarbij hiervoor omschreven rechten werden gevestigd.

Paraaf verkoper

Paraaf koper

3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en als hiervoor omschreven, alsmede die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, respectievelijk voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
4. Op het verkochte rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.
5. Het perceel kadastraal bekend gemeente Wamel, sectie F, nummer 1867 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringwet Privaatrecht ten gunste van Vitens N.V.

Artikel 6 Feitelijke levering

1. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, behoudens normale slijtage. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor het hierna omschreven normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de onderhavige koopovereenkomst.
3. Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken als weiland. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor normaal gebruik als weiland noodzakelijk zijn. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik als bovenbedoeld door koper in de weg staan.

Artikel 7

1. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van de verkoper op het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd, met uitzondering van de meeverkochte roerende zaken.
3. Koper heeft het recht het verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 8 Garanties en verklaringen verkoper

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.

Paraaf verkoper

Paraaf koper

2. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van pacht, huur, huurkoop, voorkeursrechten, optierecht of andere aanspraken tot gebruik, tenzij in artikel 7 van deze overeenkomst anders is bepaald.
3. Aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd.
4. Verkoper is niet bekend met beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming en evenmin met feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het blijktens het in artikel 6 beoogde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
Verkoper heeft zelf geen verontreiniging als bovenbedoeld veroorzaakt gedurende de periode dat hij het verkochte in eigendom of gebruik had.
5. Het is verkoper niet bekend dat in de bodem tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks, aanwezig zijn.
6. Het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbest of asbesthoudende materialen bevinden.
7. Het verkochte is **wel** betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen. Voor het landinrichtingsplan geldt dat inbreng en toedeling van de in deze koopovereenkomst vermelde percelen gelijk is.
8. Aan verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid Wet voorkeursrecht gemeenten, noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid Wet voorkeursrecht gemeenten.
9. Aan verkoper zijn geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend dan die in deze akte staan vermeld.
10. Aan verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend.
11. Met betrekking tot het verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder begrepen arbitrage en bindend advies.
12. Het recht van verkoper met betrekking tot het verkochte is niet onvoorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling.
13. De garantieverklaringen van verkoper hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het voor koper ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst redelijkerwijs te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen ten aanzien van bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.

Paraaf verkoper

Paraaf koper

Artikel 9 Verrekening baten en lasten

Alle baten en lasten komen voor rekening van koper met ingang van datum van ondertekening van de akte van levering. De dan lopende baten en lasten, zullen tussen partijen worden verrekend.

Artikel 10 Verrekening grootte

Het verschil tussen de werkelijke en de in deze overeenkomst genoemde opgegeven grootte van het verkochte zal aan geen der partijen aanleiding geven tot verrekening respectievelijk het instellen van enigerlei actie.

Artikel 11 Bodem

1. Voor zover aan de verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het omschreven gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, danwel tot het nemen van maatregelen.
2. Betreffende een eventuele verontreiniging in het verkochte heeft koper het recht opdracht te geven voor het doen uitbrengen van een bodem- en grondwateronderzoek. De kosten van vorenbedoeld onderzoek komen ten laste van koper, tenzij op grond van de onderzoeksresultaten rechtsgeldig de ontbinding van deze overeenkomst kan worden ingeroepen, in welk geval de kosten voor rekening van verkoper zullen komen. Koper verplicht zich het onderzoek op de voor verkoper minst bezwarende wijze uit te (laten) voeren. Koper zal minimaal een week tevoren aan verkoper doorgeven op welk moment en door wie het onderzoek zal worden uitgevoerd zodat verkoper – indien hij dat wenst – ter plaatse aanwezig kan zijn.
3. Voor zover uit het bodem- en grondwateronderzoek blijkt dat de grond of het grondwater verontreinigd is en deze verontreiniging voor de koper gezien het aan beide partijen bekende, in artikel 6 lid 3 omschreven voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten, heeft koper het recht deze overeenkomst tot uiterlijk 24 februari 2012 te ontbinden door een schriftelijke mededeling aan de notaris.
4. De onder lid 3 van dit artikel bedoelde verontreiniging is redelijkerwijs niet aanvaardbaar te achten, indien het verkochte niet zonder wettelijke saneringsplicht mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden;

Paraaf verkoper

Paraaf koper

Artikel 12 Geen toeslagrechten

In het kader van de Europese hervormingen voor de landbouw, zoals vastgelegd in artikel 43 verordening (EG) nummer 1782/2003 van negen en twintig september tweeduizend drie en in samenhang met artikel 17 lid 1 van de verordening (EG) nummer 795/2004, zal een aantal bestaande rechtstreekse betalingen die een landbouwer/veehouder op grond van diverse regelingen ontvangt, worden gecombineerd tot één toeslag, welke laatste wordt bepaald op basis van eerdere rechten in de referentieperiode, omvattende de kalenderjaren tweeduizend, tweeduizend één en tweeduizend twee. Het totaalbedrag waarop een landbouwbedrijf recht heeft worden in delen (toeslagrechten) gesplitst en aan een vast te stellen aantal subsidiabele hectaren gekoppeld; één toeslagrecht per hectare.

Eventuele hiervoor bedoelde toeslagrechten zijn niet in de koop en de levering betrokken en worden door de verkoper voorbehouden.

De verkoper kan naar eigen goeddunken over deze toeslagrechten beschikken en draagt dienaangaande alle risico's.

Artikel 13 Geen bedenktijd

Deze overeenkomst is géén koop als bedoeld in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek (een koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan, danwel van een deelnemings- of lidmaatschaprecht die recht geven op het gebruik van zodanige woning of bestanddeel daarvan, terwijl de koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en:

geen sprake is van een standaardregeling als bedoeld in artikel 6:214 Burgerlijk Wetboek;
geen sprake is van huurkoop of koop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris), zodat de bedenktijd als bedoeld in dit artikel niet van toepassing is.

Artikel 14 Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de registergoederen toegebrachte schade, gaan over op koper per het tijdstip van het passeren van de akte van levering. Verkoper verplicht zich haar bekende gegevens (zoals garantiebewijzen en facturen e.d.) ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij deze overgang c.q. overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Paraaf verkoper

Paraaf koper

Artikel 15 Twee of meer (ver)kopers

Als twee of meer personen als (ver)kopers optreden, kunnen (ver)kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen uitoefenen c.q. nakomen. (Ver)kopers verlenen elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen uit te oefenen c.q. na te komen. (Ver)kopers zijn verder hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

Artikel 16 Ingebrekestelling

1. Een partij is in verzuim als hij/zij, na door de wederpartij in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft aan zijn/haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. In dat geval is de wederpartij gerechtigd deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden door een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
2. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van een toerekenbare tekortkoming en deze tekortkoming betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering en/of het betalen van de koopsom en/of het storten van de waarborgsom en/of bankgarantie, verbeurt de nalatige partij aan de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Als de wederpartij geen gebruik maakt van zijn/haar recht op ontbinding als bedoeld in lid 1 van dit artikel en nakoming verlangt, verbeurt de nalatige partij mits de tekortkoming en deze tekortkoming betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering en/of het betalen van de koopsom en/of het storten van de waarborgsom en/of bankgarantie aan de wederpartij na afloop van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van acht dagen een zonder rechterlijke tussenkomst en direct opeisbare boete van drie promille van de koopprijs per dag tot aan de dag van nakoming, onverminderd het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Als de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt, dan is deze boete verschuldigd tot aan de dag van ontbinding.
4. Als de nalatige partij, na in gebreke te zijn gesteld, binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van acht dagen alsnog aan zijn/haar verplichtingen voldoet, is hij/zij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet tijdige nakoming te vergoeden.

Paraaf verkoper

Paraaf koper

5. De notaris wordt bij deze opgedragen, en voor zover nodig, door partijen onherroepelijk gemachtigd om:
 - a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
 - b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
 - c. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

Artikel 17 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. Het verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt. In dat geval gaat het risico met ingang van die dag over op koper.
2. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht binnen 72 uur koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van levering:
 - a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het verkochte aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen; of
 - b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem

Paraaf verkoper

Paraaf koper

sub a. toegekende recht. In dat geval vindt de eigendomsoverdracht plaats op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

Artikel 18 Termijnen

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

Artikel 19 Woonplaatskeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de hiervoor in artikel 1 genoemde notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 20 Rechtskeuze en forumkeuze

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het verkochte is gelegen bevoegd.

Artikel 21

Partijen geven *geen* opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van deze overeenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend,

te Beneden-Leeuwen
d.d.
Verkoper,

te
d.d.
Koper,

Namens de Gemeente West Maas en Waal
Th.A.M. Steenkamp

.....

Paraaf verkoper

Paraaf koper