

AANKOOPOVEREENKOMST

Inzake: Projectplan Waterwet "Lob van Gennep",
Verplaatsing Achates sportaccommodatie

De ondergetekenden:

naam

voorna(a)m(en)

geboortedatum

straat en huisnummer

postcode en woonplaats

naam

voorna(a)m(en)

geboortedatum

straat en huisnummer

postcode en woonplaats

naam

voorna(a)m(en)

geboortedatum

straat en huisnummer

postcode en woonplaats

naam

voorna(a)m(en)

geboortedatum

straat en huisnummer

postcode en woonplaats

hierna tezamen te noemen: "verkoper",

en

- de gemeente Gennep, gevestigd aan het adres Ellen Hoffmanplein 1 (6591 CP) Gennep, krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, da heer J.M.T. Teunissen MSc.;

hierna te noemen: "de gemeente" of "koper";

hierna tezamen of ieder voor zich ook te noemen 'partijen' of 'partij'.

Overwegende dat:

- Het hoogwaterproject "Lob van Gennepe" een samenwerking is van acht overheden die zich richt op het verbeteren van de waterveiligheid in combinatie met het versterken van de gebiedskwaliteit in de Lob van Gennepe;
- Het vanwege het hoogwaterproject "Lob van Gennepe" wenselijk is dat het voetbalterrein van voetbalvereniging Achates wordt verplaatst naar een nieuwe locatie, gelegen tussen de Goorseweg en Bredeweg te Ottersum;
- Voor de voorgestane wijze van realisatie van de verplaatsing een perceel benodigd is dat thans in eigendom is van verkoper;
- Het betreft, het perceel, kadastraal bekend als gemeente [REDACTED] met een oppervlakte van 0.76.00 ha;
- Verkoper genegen is dit perceel voor de verplaatsing van het voetbalterrein van voetbalvereniging Achates aan de gemeente te verkopen.

Partijen verklaren door ondertekening van deze overeenkomst, daarbij domicilie kiezend ten kantore van de gemeente, het volgende te zijn overeengekomen.

I Koop en verkoop

Verkoper verklaart te hebben verkocht aan de gemeente, die verklaart te hebben gekocht van verkoper het perceel:

kadastrale aanduiding: gemeente, sectie, nummer		oppervlakte	prijs per m ²	total
[REDACTED]	G*	7.600 m ²	€ [REDACTED]	€ [REDACTED]
totale oppervlakte:		7.600 m ²	koopsom:	€ [REDACTED]

* G = geheel.

Een en ander zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening nr. WL- 230354, hierna te noemen "het verkochte".

II Koopsom/schadeloosstelling

De overeenkomst is gesloten voor de totale prijs van € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] in welk bedrag alle schadeloosstellingen hoe genaamd ook zijn inbegrepen.

III Over- en ondermaat

Over- en ondermaat is niet van toepassing.

Deze overeenkomst is verder gesloten met inachtneming van de navolgende bepalingen:

Artikel 1. Kosten en belastingen

1. Alle overige kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht en de notariskosten zijn voor rekening van koper. Kosten voor het doorhalen van een eventuele hypotheek zijn voor rekening van verkoper.
2. Verkoper verklaart ten aanzien van het verkochte te handelen als ondernemer als bedoeld in artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. Doordat het verkochte als onbebouwde grond ten behoeve van het verplaatsen van de Achatsevelden wordt gekwalificeerd en koper de objectieve intentie heeft sportvoorzieningen te realiseren, is sprake van de van rechtswege belaste levering van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11, lid 1, onder a, sub 1 juncto artikel 11, lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
4. Verkoper brengt 21% btw in rekening over de koopprijs en stuurt hiervan een factuur, die voldoet aan de vereisten zoals gesteld in artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968, aan koper. Deze factuur wordt tevens als bijlage bij de notariële akte van levering opgenomen.
5. De verkrijging van het verkochte leidt tot een belastbaar feit als bedoeld in artikel 2, lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, welke op grond van artikel 15, lid 1, onder c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is vrijgesteld.

Artikel 2. Betaling

1. De betaling van de koopprijs en de betaling van de overige vergoedingen en kosten vindt in beginsel plaats via het kantoor van de notaris.
2. De gemeente is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valutatatum van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, nadat de notaris uit onderzoek bij de openbare registers van het kadaster is gebleken dat de overdracht geschiedt zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 3. Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering van het verkochte aan de gemeente zal geschieden in de staat waarin het zich bij ondertekening van deze overeenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering.

Artikel 4. Juridische levering

1. Het verkochte registergoed zal worden overgedragen:
 - 1.1. met alle daarbij behorende rechten en aanspraken waaronder alle kwalitatieve rechten en aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en eventueel jachtrecht;
 - 1.2. vrij van huur- en pachtrechten;
 - 1.3. vrij van beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16, Boek 3BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:

- 2.1. de (laatste) akte(n) van levering;
 - 2.2. andere akten waarbij voren omschreven rechten werden gevestigd. Deze worden door de gemeente uitdrukkelijk aanvaard.
3. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op de gemeente per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft.

Artikel 5. Nabetaling

1. Indien binnen dertig jaar na levering van verkoper aan koper het perceel, kadastraal bekend als gemeente [REDACTED] planologisch onherroepelijk wordt gewijzigd in een andere bestemming dan Sport, waardoor de grond een meerwaarde verkrijgt, is koper of haar rechtsopvolger aan verkoper of haar rechtsopvolger(s) een nabetaling verschuldigd.
2. De nabetaling wordt begroot per datum onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en bedraagt 50% van het verschil tussen de waarde van het perceel [REDACTED] kort voor bestemmingswijziging indien wordt uitgegaan van voortgezet gebruik van de bestemming Sport, en de waarde van het perceel conform de nieuwe bestemming die woningbouw, dan wel een andere bestemming waardoor de grond een meerwaarde verkrijgt, mogelijk maakt. In het verschil van 50% is rekening gehouden met de kosten die worden gemaakt om de gewijzigde bestemming te realiseren, zoals bijvoorbeeld de kosten van de verplaatsing van de sportaccommodatie, deze kosten zijn niet voor rekening van verkoper. Indien Partijen binnen zes weken na onherroepelijke wijziging van de bestemming geen minnelijke overeenstemming bereiken over de hoogte van de nabetaling wordt de nabetaling door een commissie van drie onafhankelijke taxateurs binnen twaalf weken na onherroepelijke wijziging van de bestemming bindend vastgesteld. Partijen benoemen alsdan ieder een onafhankelijke taxateur, de twee aldus benoemde taxateurs benoemen gezamenlijk de derde taxateur. De kosten van de derde taxateur worden door partijen voor gelijke delen gedragen. De vastgestelde nabetaling zal binnen dertig dagen na vaststelling door de gemeente of diens rechtsopvolger worden uitbetaald.
3. De Gemeente is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel, in het geval van een tussentijdse gehele of gedeeltelijke vervreemding aan derden, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht (uitgesloten een recht van hypotheek), middels een kettingbeding door te leggen aan de nieuwe eigenaar(s), of zakelijk gerechtigde(n), en in verband daarmee, om het in dit artikel bepaalde in de notariële akte van levering of vestiging van een zakelijk recht, woordelijk op te nemen. Bij niet-nakoming door de gemeente van de verplichting uit de vorige zin bedraagt de direct opeisbare boete (zonder dat een nadere ingebrekestelling nodig is € 250.000, zegge tweehonderdvijftigduizend euro, onverminderd het recht om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schade, kosten en rente te vorderen.
4. Onder vervreemding wordt hier verstaan elke overdracht krachtens verkoop, schenking, ruil, huurverkoop, inbreng of andere overeenkomst, welke als titel van eigendomsoverdracht is te beschouwen, of vestiging van een beperkt (genots)recht.

Artikel 6. Verrekening zakelijke lasten

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte waaronder ook begrepen eventuele herinrichtingsrente zullen vanaf 1 januari eerstvolgend op de datum van het notarieel passeren van de akte van levering voor rekening van de gemeente zijn.

Artikel 7. Garantieverklaringen van de verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het bepaalde in artikel 3 en artikel 4 het navolgende:

1. Verkoper levert een recht van eigendom dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook.
2. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
3. Indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur en pacht wordt overdragen, zal het verkochte ten tijde van de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur en pacht of andere aanspraken tot gebruik zijn en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
4. Vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst bestaande pachtcontracten zullen niet door toedoen van de verkoper worden gewijzigd; het verkochte zal niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht, verhuurd, in huurkoop worden gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de gemeente.
5. Aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
6. Aan partijen is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4, of 5 of artikel 9a eerste of tweede lid, in samenhang met 3, 4, of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
7. Het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- en/of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
8. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 8. Bodemonderzoek

Koper is bevoegd om voor eigen rekening een bodemonderzoek op het door haar te verkrijgen perceel, kadastraal bekend als gemeente [redacted] te laten uitvoeren voorafgaand aan de leveringsdatum. Indien uit dat onderzoek blijkt dat de grond niet zonder sanering geschikt is voor het beoogde gebruik als sportvelden treden partijen met elkaar in overleg. Indien dat overleg niet tot het gewenste resultaat leidt, kan koper deze overeenkomst ontbinden binnen vier weken na de uitkomst van het nader bodemonderzoek.

Artikel 9. Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

1. Onverminderd het bepaalde in de vorige artikelen staat verkoper ervoor in alle informatie aan de gemeente met betrekking tot het verkochte te hebben gegeven die naar de geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Tot de informatieplicht van verkoper behoort in ieder geval de aanwezigheid van knolcyperus in of op het gekochte.
2. De gemeente 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 (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn). De

aanwezigheid van knolcyperus in of op het gekochte valt in ieder geval niet onder de onderzoeksplicht van koper. Het is koper niet bekend dat knolcyperus aanwezig is in of op het gekochte.

Artikel 10. Risico-overgang

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

Artikel 11. Ontbinding

Deze overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de overeenkomst gesloten tussen de gemeente en [REDACTED] voor wat betreft de verkoop van perceel, kadastraal bekend als gemeente [REDACTED] gedeeltelijk ter grootte van circa 2,9 ha. Mocht de verkoop van dit perceel aan de gemeente geen doorgang vinden, zal ook deze overeenkomst worden ontbonden.

Artikel 12. Keuze notaris

Verkoper geeft bij dezen onherroepelijk last en volmacht aan de medewerkers van [REDACTED] of zijn plaatsvervanger, speciaal om voor en namens hem, lastgever, de definitieve akte van levering te doen opmaken en te tekenen overeenkomstig vorenstaande koopovereenkomst, het verkochte te leveren, de koopprijs te ontvangen en deswege kwijting te verlenen en om in het algemeen ter zake voorschreven alles meer te doen wat mocht worden vereist, niets hoegenaamd daarvan uitgezonderd, met de macht van plaatsvervulling.

Artikel 13. Totstandkomingsvoorbehoud

1. Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat:
 - a) de gemeente goedkeuring heeft gegeven tot het aangaan van deze overeenkomst; en
 - b) op ambtelijk niveau volledige overeenstemming is bereikt over de gehele inhoud van deze overeenkomst; en
 - c) de Achatesvelden ook definitief worden verplaatst naar perceel [REDACTED] en [REDACTED]
 - d) deze overeenkomst namens alle partijen is ondertekend.
2. Tot het moment dat is voldaan aan al de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden, kan verkoper geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze overeenkomst is opgenomen. Tot het moment dat is voldaan aan al de in lid 1 genoemde voorwaarden, is de gemeente daarnaast nooit aansprakelijk c.q. kan de wederpartij jegens het de gemeente nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten en/of rente.

Artikel 14. Levering

De juridische levering vindt plaats na de totstandkoming van deze overeenkomst, uiterlijk 1 januari 2024. Verkoper zal zijn volledige medewerking verlenen aan het passeren van de notariële akte.

Artikel 15. Gebruiksrechten

Het verkochte wordt door verkoper uiterlijk 1 januari 2024 vrij van pacht- huur- en/of overige gebruiksrechten overgedragen.

Artikel 16. Erfdienstbaarheden, zakelijke rechten en overige (beperkte) rechten
Het verkochte is niet belast met een zakelijk recht of overig (beperkt) recht.

Artikel 17. Twee of meer verkopers

1. Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:
(ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat (ver)kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
2. Alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te

Plaats, _____

Plaats, _____

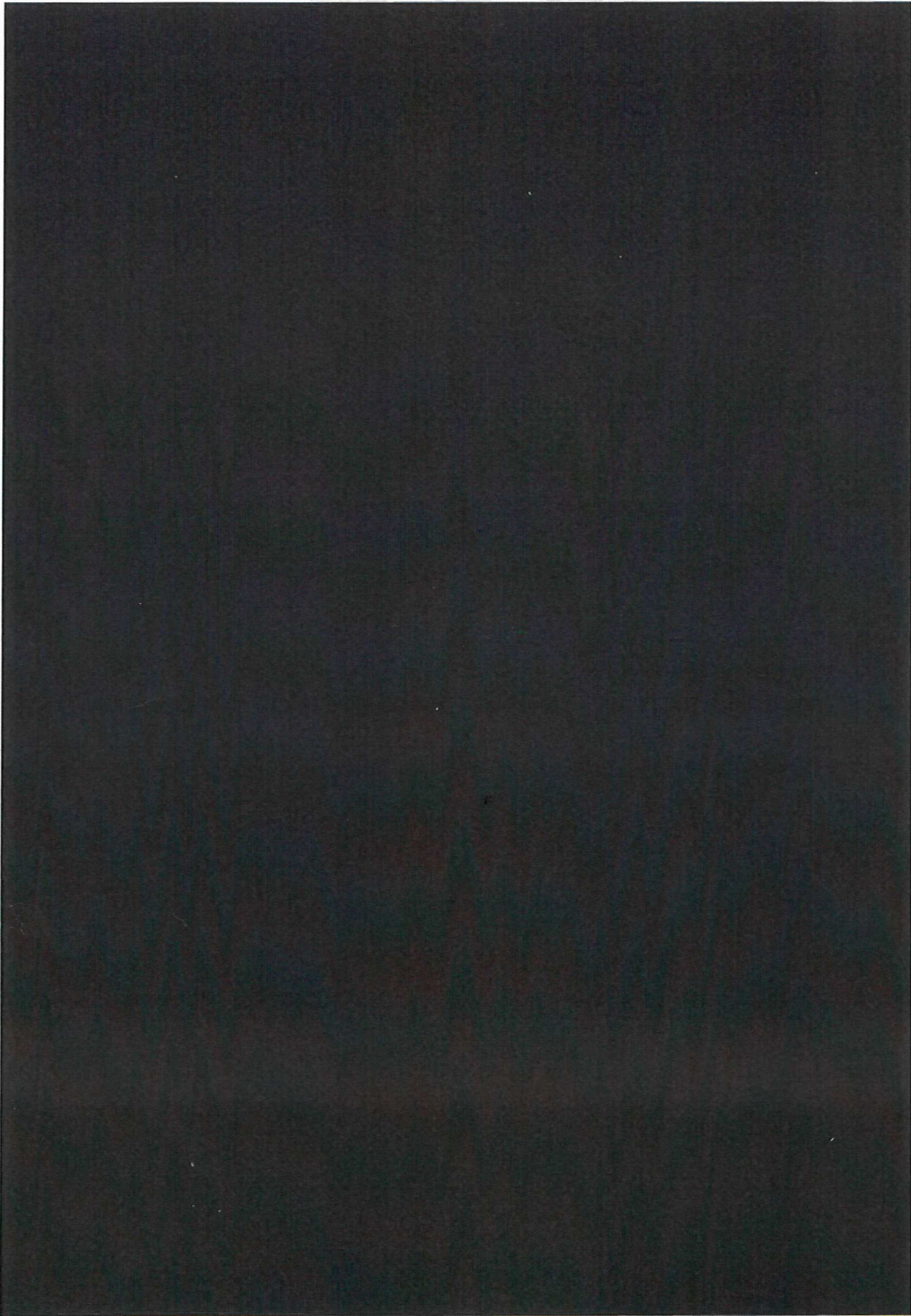
Datum, _____

Datum, _____

Handtekening verkoper:

Handtekening koper:
Burgemeester

J.M.T. Teunissen



04404-50400201-007AA III 70N / C2737-0207 III pp7

20230914 concept overeenkomst
pdf