

## VERKOOPOVEREENKOMST VAN WOONRUIMTE/BEDRIJFSRUIMTE

### Format tbv Openbare Inschrijfprocedure De Ruttestraat 11 Netersel.

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Provincie Noord-Brabant**, gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te (5216TV) 's-Hertogenbosch, Brabantlaan 1, ten deze op grond van de Regeling mandaat commissaris van de Koning in de provincie Noord-Brabant 2018 rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. P. Josseaud MRE, programmamanager Majeure Projecten en Ontwikkelbedrijf, ten deze handelende voor en namens de Provincie Noord-Brabant, verkoper ter ene zijde,  
  
hierna te noemen: "de provincie",  
  
en
2. **xxxx**  
  
hierna te noemen: "de koper".

#### IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. koper voornemens is de hieronder genoemde onroerende zaak (woonruimte/bedrijfsruimte) van de provincie te kopen, gelijk de provincie voornemens is de genoemde onroerende zaak te verkopen;
- b. De onderhavige overeenkomst is het gevolg van de openbare inschrijfprocedure de Ruttestraat 11, Netersel, waarbij koper zich heeft geconformeerd aan de voorwaarden en bepalingen die benoemd zijn in de Inschrijfleidraad en de Nota van Inlichtingen;
- c. ten behoeve van het in stand houden van de functie van de onroerende zaak conform het goedgekeurde projectplan met betrekking tot de onroerende zaak een kettingbeding wordt gevestigd voor een periode van 10 jaar;

#### VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

**Artikel 1. ONROERENDE ZAAK**

- 1.1 De koper verklaart van de provincie te hebben gekocht, gelijk de provincie aan koper heeft verkocht:

de onroerende zaak inclusief alle opstallen en overige aanhorigheden, gelegen te Bladel aan de Ruttestraat 11, hierna te noemen 'de onroerende zaak'

Kadastrale omschrijving	Sectie	Nr.	Geh./Ged.	Oppervlakte (m2)	Cultuurtoestand
Bladel (BDL01)	L	1134	Geh.	11.199	Woonhuis met stal en erf
<b>Totale oppervlakte</b>				<b>11.199</b>	

- 1.2 Het perceel kent een voorlopige oppervlakte (VKG). Het Kadaster bepaalt definitieve grenzen en oppervlakte. Mogelijke hieruit volgende verschillen ten opzichte van de in lid 1 genoemde oppervlakte geven partijen over en weer geen recht op verrekening.

**Artikel 3. VERGUNNINGEN**

Behoudens in het geval partijen anders overeenkomen, maken de eventueel bij het verkochte behorende vergunningen geen deel uit van deze overeenkomst.

**Artikel 4. VERKOOPPRIJS**

De verkoopprijs bedraagt voor de onroerende zaak: € xxxx (zegge: @ euro).

**Artikel 5. LEVERING**

- 5.1 De akte van levering zal gepasseerd worden op het door de notaris te bepalen tijdstip uiterlijk binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst door partijen of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen ten overstaan van DGF Notarissen te Kaatsheuvel of diens plaatsvervanger.

- 5.2 De provincie staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop of tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 16 van deze overeenkomst.

## **Artikel 6. KOSTEN EN BELASTING**

- 6.1 Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastraal tarief en de overige verschotten zoals onderzoeks- en inschrijfkosten van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het verificatie-informatiesysteem, de notariskosten en over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van koper.

De kosten voor het aanwijzen van de perceelsgrenzen door de Dienst voor het Kadaster zijn voor rekening van de Provincie.

De kosten voor het eventueel opmaken van een volmacht zijdens koper tot het doen verlijden van de akte van levering bij DGF zijn voor rekening van de Provincie evenals de kosten van legalisatie van die volmacht door DGF Notarissen. Verkiest de koper het echter om deze volmacht te doen legaliseren door een (andere) notaris van zijn keuze, dan vergoedt de Provincie forfaitair een bedrag ad € 45 wegens de door de verkoper te maken kosten van legalisatie, ongeacht de daadwerkelijke kosten daarvan.

- 6.2 Over de koopprijs geen BTW verschuldigd.
- 6.3 De overdrachtsbelasting is voor rekening van koper.

## **Artikel 7. BETALING**

- 7.1 De betaling van de koopprijs en de in de voorafgaande bepaling genoemde kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.
- 7.2 De koper zal het verschuldigde voldoen voor de ondertekening van de akte tot levering.

- 7.3 Betaling aan provincie zal eerst plaatsvinden zodra de betreffende notaris is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. De provincie is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, een of meer werkdagen verstrijken.
- 7.4 De provincie verleent kwijting voor de betaling op grond van de gemelde storting van de koopprijs en de te verrekenen heffingen en verschuldigde belasting(en).

## **Artikel 8. DE STAAT VAN DE ONROERENDE ZAAK**

- 8.1 De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en plichten, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 8.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkens en/of voortvloeiend uit de laatste en voorafgaande akte(n) van levering en/of vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n).
- 8.3 Koper aanvaardt de vestiging van een kettingbeding ten behoeve van het gebruik van de onroerende zaak, zoals opgenomen in artikel 18, waarin wordt bepaald dat gedurende tien jaar na aktepassering van de onroerende zaak geen ander gebruik gemaakt mag worden dan is beschreven in het goedgekeurde projectplan, zoals beschreven in artikel 12. Indien koper afwijkt van dit gebruik geldt het boetebeding zoals beschreven in artikel 13.
- 8.4 De provincie staat er niet voor in dat het verkochte geschikt is voor het huidige dan wel door de koper beoogde gebruik. De provincie heeft het verkochte niet zelf in gebruik gehad. Ze is niet bekend met de staat van de onroerende zaak. De provincie staat niet in voor de afwezigheid van zichtbare en onzichtbare gebreken. Dit geldt ook voor enige verontreiniging van bodem, grondwater en opstal.

- 8.5 Aan de provincie is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in lid 3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zal kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
- 8.6 Aan de provincie is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van art. 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door een bevoegd gezag.
- 8.7 Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het gekochte van binnen en van buiten te inspecteren.
- 8.8 De provincie is niet bekend met een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing dan wel aanwijzend besluit met betrekking tot de onroerende zaak:
- a. als beschermd monument;
  - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- 8.9 Op de onroerende zaak rusten blijkens de basisregistratie Kadaster en het gemeentelijk beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperking.
- 8.10 Blijkens het gemeentelijk beperkingenregister rust er geen voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op de onroerende zaak.
- 8.11 Het verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

## **Artikel 9. FEITELIJKE LEVERING, OVERDRACHT**

- 9.1 De feitelijke levering van de onroerende zaak zal geschieden ten tijde van passeren van de akte van levering in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. De provincie verplicht zich voor de onroerende zaak zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het hierna bepaalde.

- 9.2 In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die de provincie ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer, de aannemer, de installateur, de architect en de leverancier wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat de provincie tot vrijwaring gehouden is.

**Artikel 10. HOOFDELIJKHEID**

Indien meerdere personen als kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst, kunnen kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen.

**Artikel 11. RISICO-OVERGANG**

- 11.1 De onroerende zaak is met ingang van het moment van het tekenen van de akte van levering voor rekening en risico van koper.
- 11.2 Indien de onroerende zaak door overmacht vóór het tijdstip voor risico-overgang geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.

**Artikel 12. GEBRUIK**

- 12.1 Koper is verplicht gedurende 10 jaar na het moment van tekenen van de akte van levering, de onroerende zaak slechts te gebruiken in overeenstemming met het goedgekeurde projectplan, zijnde **xxxx**.

**Artikel 13. BOETEBEDING**

- 13.1 Indien koper de Onroerende zaak gebruikt op een andere wijze dan omschreven in artikel 12 kan Provincie tot 10 jaar na aktepassering nakoming eisen. Bij niet-nakoming is de Koper per geval zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd aan de Provincie van ten hoogste duizend euro (€ 1.000,00), voor iedere week dat de Koper afwijkt van het goedgekeurde projectplan;

Bij het bepalen van het bedrag van de boete als bedoeld in dit lid houdt de Provincie rekening met de ernst van de niet-nakoming van het beschreven gebruik.

- 13.2 Voordat de Provincie een beroep op het bepaalde in lid 1 toekomt dient de Provincie de Koper in gebreke te stellen ter zake van de niet-nakoming van het beschreven gebruik en de Koper een redelijke termijn te geven om deze bepaling(en) alsnog na te komen. Deze termijn zal in ieder geval acht (8) weken bedragen.
- 13.3 Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de (overige) rechten van de Provincie uit hoofde van niet-nakoming van het beschreven gebruik, zoals het recht om schadevergoeding en betaling van kosten te vorderen, en de (verplichting tot) nakoming van de (overige) verplichtingen van deze overeenkomst.

#### **Artikel 14 INGBREKESTELLING, ONTBINDING**

- 14.1 Indien een van de partijen na in gebreke te zijn gesteld gedurende 8 dagen nalatig blijft in de nakoming van een of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 14.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van 10% van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 14.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij de afloop van de in lid 1 vermelde termijn van 8 dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van 3% van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

- 14.4 De notaris wordt bij deze verplicht, 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 de provincie te betalen;
  - b. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen te kort schiet, de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of het bij voorraad verklaard vonnis beslist is aan wie de notaris het bedrag moet afdragen.
- 14.5 Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgenoot/partner, die aan koper toestemming en volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren en zich onthoudt van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunning en/of financiering en/of nationale hypotheekgarantie en/of toezegging en/of andere zaken die als bewijs van een en ander deze overeenkomst mede-ondertekent.

#### **Artikel 15. ONTBINDEDE VOORWAARDE**

Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien de eventueel noodzakelijke bestemmingsplanwijziging niet tot stand komt voor xxxx (Deze datum wordt in overleg bepaald).

#### **Artikel 16. Toepassing Wet Bibob**

- 16.1 De Wet Bibob en de vigerende Beleidsregel Wet Bibob Noord-Brabant zijn van toepassing op het aangaan van vastgoedtransacties.
- 16.2 Door ondertekening van de Verkoopovereenkomst verklaart Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
- 16.3 De provincie kan ten aanzien van de Verkoopovereenkomst een onderzoek op grond van de Wet Bibob uitvoeren indien sprake is van één of meer van de omstandigheden zoals vastgesteld in paragraaf 5 van de vigerende Beleidsregel Wet Bibob Noord-Brabant.
- 16.4 Voorts kan de provincie een eigen onderzoek instellen indien Koper een rechtspersoon is en na ondertekening van de Verkoopovereenkomst en voor het passeren van de akte van levering:
- i. Koper direct of indirect, geheel of ten dele in handen van een andere eigenaar komt;
  - ii. een ander direct of indirect zeggenschap in Koper verkrijgt;



- iii. een ander Koper direct of indirect vermogen verschaft; of
  - iv. een ander direct of indirect in een zakelijk samenwerkingsverband tot Koper komt te staan.
- 16.5 De provincie kan deze Verkoopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging of kan overgaan tot het stellen van nadere voorwaarden, zoals bedoeld in paragraaf 5 van de vigerende Beleidsregel Wet Bibob Noord-Brabant.
- 16.6 Het niet-aangaan, opschorten of voorwaarden stellen op grond van het voorgaande kan niet leiden tot vergoeding van eventueel geleden, of beweerdelijk te lijden schade.
- 16.7 Er is in ieder geval sprake van een ernstig gevaar, of ten minste een mindere mate van gevaar dat de Verkoopovereenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten danwel het gevaar dat in of met de Onroerende Zaak mede strafbare feiten zullen worden gepleegd zoals bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob indien:
- a. strafvervolgning door de bevoegde autoriteiten tegen de Koper of een aan de Koper gelieerde partij is ingesteld;
  - b. de Koper niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
  - c. andere feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat met of bij het aangaan van deze Verkoopovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd of dat een strafbaar feit zal worden gepleegd door gebruik van de overeenkomst;
  - d. een veroordeling van Koper dan wel een natuurlijk persoon of rechtspersoon die in relatie staat tot de Koper als bedoeld in artikel 3, vierde lid van de Wet Bibob, voor het plegen van, deelneming aan, een poging tot, of de voorbereiding van een misdrijf; of
  - e. andere integriteitsrisico's ten aanzien van de Koper of een aan de Koper gelieerde partij dan vermeld in dit artikel, waardoor onverkorte instandhouding van de Verkoopovereenkomst in redelijkheid niet van de Provincie kan worden gevergd.
- 16.8 Alvorens de Provincie overgaat tot opschorting of beëindiging of het voorwaarden stellen aan de Verkoopovereenkomst kan zij advies aanvragen bij het Landelijke Bureau Bibob.
- 16.9 De provincie is gerechtigd deze Verkoopovereenkomst op te schorten of te beëindigen indien Koper in gebreke is en blijft ten aanzien van het feitelijk, en op juiste wijze verstrekken van informatie en bescheiden die nodig zijn voor het in lid 3 van dit artikel genoemde onderzoek.

## **Artikel 17. AANVULLEND BEDING**

In het geval van 1 koper, art. verwijderen. Anders:

- 17.1 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 mee te werken aan de juridische levering.

## **Artikel 18. KETTINGBEDING**

De Koper verbindt zich het in artikel 12 (gebruik) en 13 (boetebeding) evenals in dit artikel bepaalde, bij elke vervreemding in eigendom van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan, zo ook bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het bij deze overeenkomst ge- en verkochte of een gedeelte daarvan, evenals bij elke vervreemding van dat zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht op te leggen, ten behoeve van de Provincie te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit lid bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor de Koper en/of iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te doen nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,00 (zegge: HONDERDDUIZEND euro) ten behoeve van de Provincie, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd.

## **Artikel 19: BIJLAGEN**

- A: Ligging  
B: Projectplan

De provincie verklaart onherroepelijk last en volmacht te geven aan alle kandidaat-notarissen en/of medewerkers werkzaam bij het kantoor van de in artikel 3 van deze overeenkomst genoemde notaris om met recht van substitutie voor en namens de provincie Noord-Brabant de op grond van deze overeenkomst te verlijden notariële akte van levering te ondertekenen en verder alles te verrichten wat terzake voorgeschreven mocht nodig zijn, zulks nadat het ontwerp van die akte de goedkeuring van de provincie zal hebben verkregen.

Deze koopakte wordt digitaal ondertekend.

Provincie Noord-Brabant

koper  
(en eventueel echtgenoot)