

KOOPOVEREENKOMST

Concept d.d. 10-04-2025

De ondergetekenden:

De heer Roeland Wilhelmus Kamphuis, geboren op 13 april 1960, en mevrouw Anna Johanna Josephina Smets, geboren op 19 maart 1960, beide wonende aan de Streeperstraat 54, 6371 GN Landgraaf,

hierna te noemen “verkoper”,

die verklaart te hebben verkocht en in eigendom te zullen overdragen aan medeondergetekende:

de heer mr. Richard de Boer, geboren te Brunssum op 7 mei 1980, burgemeester van de gemeente Landgraaf, ten deze handelende in zijn voormelde hoedanigheid en als zodanig de gemeente Landgraaf rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelend onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad,

hierna te noemen “koper” of “de gemeente”

die verklaart te hebben gekocht en in koop aan te nemen van de verkoper, het registergoed:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

KADASTRALE GEMEENTE SCHAESBERG:

Het tussengelegen woonhuis met voormalig bakhuis (momenteel berging) met overkapping, een dubbele carport, tuin, inrit en ondergrond en verdere aanhorigheden staande en gelegen Streeperstraat 54 te 6371 GN Landgraaf, kadastraal bekend als gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 7063, groot 9 are en 20 centiare (920 m²) en het naastgelegen perceel (dienende als inrit) kadastraal bekend als gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 7224, groot 35 centiare (35 m²).

hierna te noemen “het registergoed” of “het gekochte” of “het verkochte”.

Het registergoed staat op de bij deze overeenkomst behorende tekening met nummer 25-65-E1 d.d. 9-04-2025 in rood aangeduid.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper:

Partijen verklaren dat deze overeenkomst van aan- en verkoop is gesloten voor een koopprijs van € 475.000,- (zegge: vierhonderdvijfenzeventigduizend euro) kosten koper onder de volgende bepalingen en bedingen:

Artikel 1: Notariële akte tot levering

De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte tot levering zal worden verleden voor notaris Mickartz te Landgraaf uiterlijk op 28 mei 2025 of zoveel eerder of later als partijen nader mochten overeenkomen, op het door de notaris te bepalen tijdstip.

Artikel 2: Kosten en belasting

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de kosten van de juridische levering en het kadastrale recht, hierna te noemen: de “kosten”, zijn voor rekening van koper.

Artikel 3: Betaling

- 3.1 Koper zal de koopprijs en al hetgeen hij overigens ter zake van deze overeenkomst verschuldigd is storten op de derdenrekening van de notaris en wel vóór ondertekening van de akte van levering, met de valuta van uiterlijk die dag.
- 3.2 Uitbetaling van de koopprijs zal eerst plaatsvinden nadat de notaris, uit onderzoek in de openbare registers, is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder dat inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren, in de weg staan aan het voldoen van de verplichtingen van verkoper uit hoofde van deze overeenkomst. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het uitbetalen van de koopprijs, een of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 4: Feitelijke levering, staat van het verkochte

- 4.1 De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich op de datum van het sluiten van deze overeenkomst bevindt. 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 10.
- 4.2 Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als bedoeld in artikel 4.8 nodig zijn. Andere eigenschappen dan die voor een zodanig gebruik als hierboven bedoeld en voor koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een gebruik door koper, als omschreven in artikel 4.8, in de weg staan, zover dit geen betrekking heeft op gemeentelijke regelgeving.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper:

- 4.3 De feitelijke levering van het verkochte zal gelijk met de juridische levering plaatsvinden. Het verkochte wordt leeg en bezemschoon opgeleverd.
- 4.4 Op de datum van ondertekening van de akte van levering wordt het verkochte aan koper feitelijk ter beschikking gesteld, vrij van huur en andere gebruiksrechten, vrij van gebruikers zonder recht of titel, ontruimd en ongevorderd.
- 4.5 Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren. Verkoper zal koper daartoe in de gelegenheid stellen.
- 4.6 Verkoper heeft met betrekking tot het verkochte aan koper die inlichtingen verschaft, die redelijkerwijs aan koper ter kennis behoren te worden gebracht.
- 4.7 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, zover dit geen betrekking heeft op gemeentelijke regelgeving.
- 4.8 Het verkochte is momenteel in eigen gebruik als woonhuis. Koper is voornemens het gekochte tijdelijk als woonhuis in gebruik te geven en op een later moment gedurende de gebiedsontwikkeling weer te verkopen.

Artikel 5: Juridische levering

- 5.1 Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van rechten van pand of hypotheek, vrij van beslagen, vrij van inschrijvingen daarvan en vrij van huur.
- 5.2 Verkoper heeft naar beste weten aan koper kennisgegeven van alle (eventueel) aan het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienende erf en andere beperkte rechten, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - 1. de (laatste) akte(n) van levering van het verkochte;
 - 2. andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd, welke in kopie aan deze koopakte zijn gehecht.
- 5.3 Koper aanvaardt uitdrukkelijk enkel die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers kenbaar zijn.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper:

Artikel 6: Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemers(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, gaan over op de koper per het tijdstip van overdracht van de onroerende zaak op de voet van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen. De verkoper is niet tot vrijwaring verplicht. De verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens (zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke) ter zake aan de koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij, voor zover nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 7: Oppervlakte (overmaat, ondermaat)

De vermelding van de oppervlakte van de onroerende zaak houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt, levert dit voor geen van partijen enigerlei rechtsvordering op.

Artikel 8: Verrekening zakelijke lasten

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van ondertekening van de akte tot levering worden verrekend, doordat de koper het desbetreffende deel aan de verkoper voldoet. De notaris kan in bijzondere gevallen een andere wijze van verrekening vaststellen.

Artikel 9: Garanties

Verkoper garandeert aan koper, die deze garanties van verkoper aanneemt, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5 en het bepaalde in artikel 11 het navolgende:

1. verkoper is ten tijde van de levering bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd of voor zover de betreffende aanslagen nog niet zijn opgelegd, zullen deze worden voldaan door verkoper;
3. ter zake van het verkochte bestaat/bestaan geen huurkoopovereenkomst(en);
4. tot op de dag van de totstandkoming van deze overeenkomst zijn door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd. Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst, maar voor het moment van levering,

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper:

een verbetering of herstel door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;

5. aan verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor of voorstel tot) aanwijzing, dan wel een aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 1.1 aanhef en onder c. van de Erfgoedwet,
 - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 1 onder g Monumentenwet 1988,
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd monument of stads- of dorpsgezicht.
6. het verkochte is niet betrokken in een plan op grond van de Ruilverkavelingswet 1954, de Landinrichtingswet, de Wet inrichting landelijk gebied of de Reconstructiewet concentratiegebieden, noch is het verkochte betrokken in een ruilverkavelingsovereenkomst;
7. aan verkoper is bekend dat het perceel kadastraal bekend gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 7224, ter grootte van 35 m², is aangewezen op grond van artikel 2, 6 lid 1 of 9a lid 1 of lid 2 Wet Voorkeursrecht gemeenten;
8. het is verkoper niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwing of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
9. ten opzichte van derden bestaan –behoudens het gemeentelijk voorkeursrecht zoals hiervoor onder lid 7 omschreven– ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, recht van wederinkoop of optierecht;
10. het verkochte is aangesloten op de openbare leidingen voor water en energie; het verkochte is eveneens aangesloten op de gemeentelijke riolering;
11. het verkochte is niet ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding;
12. het verkochte heeft een rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg;
13. Energieprestatiecertificaat: Verkoper dient bij de verkoop van het verkochte een definitief Energielabel aan koper ter hand te hebben gesteld. Mocht verkoper dit definitieve Energielabel niet aan koper ter hand hebben gesteld dan riskeert verkoper een bestuurlijke boete van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Verkoper verklaart uitdrukkelijk op de hoogte te zijn van de gevolgen van het niet overhandigen van voren gemeld Energielabel.

Artikel 10: Risico-overgang, beschadiging

- 10.1 Het verkochte is vanaf het tijdstip van de juridische levering voor risico van koper.
- 10.2 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 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden koper hiervan in kennis te stellen.
- 10.3 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 overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen dertig dagen na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen datum van ondertekening van de akte van levering:
1. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de koopprijs – 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;
 2. 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.
- 10.4 Mocht, indien het bepaalde in 10.3 sub 2, 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 bepaalde in 10.3 sub 1, dan alsnog toepassing vindt zal geen ontbinding plaatshebben en er zal geen recht op enige schadevergoeding bestaan.
- 10.5 Verkoper verplicht zich het verkochte op uitgebreide voorwaarden te verzekeren en/of verzekerd te houden naar herbouwwaarde op uitgebreide condities, tegen brand en ander schade en deze verzekering eerst te doen eindigen op de datum van risico-overgang om vierentwintig honderd uur.

Artikel 11: Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 11.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.
- 11.2 Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
- 11.3 Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade, die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden. De wederpartij kan alsdan de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, ontbinden.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper:

- 11.4 Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 11.5 Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs of de kosten, 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 van de koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
- 11.6 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 na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
- 11.7 Indien de wederpartij, na eerst nakoming te hebben verlangd, deze overeenkomst alsnog ontbindt, zal de nalatige partij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn gelijk aan drie promille van de koopprijs voor elke dag die is verstreken na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen, tot aan de dag waarop de overeenkomst wordt ontbonden, met een minimum van tien procent van de koopprijs, alles onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
- 11.8 Partijen verbinden zich bij de akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook deze overeenkomst te ontbinden.

Artikel 12: Opschortende en ontbindende voorwaarden Wet Bibob

- 12.1 Op deze overeenkomst is de Beleidslijn voor de toepassing van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur gemeente Landgraaf 2021 van toepassing. Door ondertekening verklaart verkoper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
- 12.2 Koper kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- a. er sprake is van ernstig gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van een ernstig gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;

- c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - d. verkoper heeft nagelaten de vragen die hem door koper zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - e. verkoper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid, Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 12.3 De begrippen ernstig gevaar, strafbare feiten en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 12.4 Koper kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid, Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 13: Voorbehoud college van B&W en gemeenteraad (totstandkomingsvereiste)

Onderhavige overeenkomst wordt gesloten onder het voorbehoud van goedkeuring van het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad. Dit betekent dat de overeenkomst pas tot stand komt nadat het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad hebben besloten in te stemmen met de aankoop onder de voorwaarden als verwoord in onderhavige overeenkomst. Het voorbehoud betreft zodoende een totstandkomingsvereiste. Indien het college en/of de gemeenteraad niet instemmen met de aankoop of de inhoud van de overeenkomst, komt onderhavige overeenkomst niet tot stand.

Artikel 14: Milieu

- 14.1 Verkoper is niet bekend met feiten die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoonmaken van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
- 14.2 Het is aan verkoper dan ook niet bekend:
- 1. dat met betrekking tot het verkochte door de daartoe bevoegde instantie een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht is;
 - 2. dat tot op heden krachtens de Wet bodembescherming ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instantie beschikkingen of bevelen uitgevaardigd zijn.
- 14.3 Voor zover aan verkoper bekend, zijn in het verkochte geen asbesthoudende stoffen verwerkt; mochten er toch asbesthoudende stoffen in het pand verwerkt zijn dan zullen deze in het verkochte achterblijven. Verkopers hebben medegedeeld dat het dakbeschot van Eternit is.

- 14.4 Voor zover aan verkoper bekend, zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- 14.5 Voor zover aan verkoper bekend, zijn door hem of zijn rechtsvoorganger geen handelingen verricht of nagelaten waardoor de tot het verkochte behorende bodem en/of grondwater thans zodanig is of dreigt te worden verontreinigd dat ernstig gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Artikel 15: Kosten onderzoek

In geval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg worden de kosten van het opmaken van deze koopovereenkomst en de voor het uitvoeren van deze overeenkomst verrichte werkzaamheden gelijkelijk onder partijen verdeeld.

Artikel 16: Hoofdelijkheid, ondeelbaarheid

In geval koper en/of verkoper twee of meer personen zijn, geldt het volgende:

1. Bedoelde personen kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
 - a. De personen die koper, onderscheidenlijk verkoper zijn bij deze elkaar onherroepelijk volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan de uitvoering van deze overeenkomst;
 - b. Een mededeling of kennisgeving door een van de personen van de betreffende partij gedaan aan de wederpartij geldt als gedaan mede namens de andere persoon (personen); en
2. Voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zowel aan de zijde van koper als aan die van verkoper, is ieder van de personen van de betreffende partij hoofdelijk verbonden.

Artikel 17: Inschrijving overeenkomst

- 17.1 Deze koop wordt ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 18: Rechtskeuze en forumkeuze

- 18.1 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.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper:

Artikel 19: Slotbepaling

19.1 Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Aldus overeengekomen te Landgraaf en in drievoud ondertekend op 2025

Verkoper(s),

Koper,

De heer R.W. Kamphuis

mr. R. de Boer

Mevrouw A.J.J. Smets

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper: