

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010763
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/17/047838
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen.







Voorstel

1. In principe met de herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van de Boeketweg 26 (verschuiven bouwvlak woning) in te stemmen.
2. Aan de raad voorstellen wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de aankoop van de woning Boeketweg 26.

Inleiding

Uw college heeft op 13 december 2016 ingestemd met het aanvragen van een voorschot van € 3.500,- bij de Rijksdienst voor ondernemend Nederland, om te kunnen starten met de uitkoopregeling. Dit geld is inmiddels ontvangen. De aanleiding is als volgt.

Op 1 januari 2017 is de 'Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding' in werking getreden, kortweg uitkoopregeling. De regeling is niet opgesteld vanwege gezondheids- of veiligheidsrisico's. De regeling is op verzoek van de Tweede Kamer opgesteld vanwege de maatschappelijke onrust die is ontstaan omtrent het wonen onder hoogspanningsleidingen. Waar mogelijk wordt verkabeld. Waar verkabeling niet mogelijk is, is de uitkoopregeling van toepassing. Landelijk gaat het om 372 woningen in 85 gemeenten. De regeling is alleen van toepassing op woningen die (deels) onder de geleiders staan. De regeling is niet van toepassing op bedrijven. Woningeigenaren maken zelf de keuze of ze gebruik willen maken van de uitkoopregeling. Niemand hoeft gedwongen te verhuizen. De regeling is dus op vrijwillige basis, maar wel eenmalig. Woningeigenaren kunnen vanaf 1 januari 2017 tot 1 juli 2021 contact opnemen met de gemeente als zij gebruik willen maken van de uitkoopregeling. In Weert is één woning die hiervoor in aanmerking komt, namelijk de woning Boeketweg 26. De eigenaren hebben te kennen gegeven van de regeling gebruik te willen maken.

Weert, 30-06-2017 De directeur, 	S	B	W	W	W	W
			FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord					
	bespreken					
Soort besluit: Besluit college		Vergadering B&W van 11-07-2017				

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Anders, nl.:
 Beslissing d.d.: 11-7-2017

Nummer: 17

De secretaris,



Gemeenten hebben een centrale rol in de uitvoering van de regeling. Zij zijn het aanspreekpunt voor de woningeigenaren die van de regeling gebruik willen maken en voeren de regeling uit door woningen aan te kopen. Voor het bepalen van de waarde van de woning dient een deskundig taxateur de opdracht te worden gegeven de marktwaarde van het te kopen object vast te stellen. Uiteindelijk dient een koopovereenkomst te worden aangegaan. Uiterlijk op 31 december 2021 dient overdracht aan de gemeente plaats te vinden waarna het pand gesloopt dient te worden of te worden herbestemd, zodat wonen niet meer mogelijk is.

Zie verder bijgevoegd raadsvoorstel.

Beoogd effect/doel

Het kabinet komt met de uitkoopregeling tegemoet aan de maatschappelijke wens om bewoners de mogelijkheid te geven om niet langer onder een hoogspanningslijn te wonen.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan dient te worden aangepast.

Het rijk stelt als voorwaarde dat het bestemmingsplan zodanig wordt aangepast dat het niet meer mogelijk is om onder een hoogspanningsleiding te wonen. De eigenaren hebben te kennen gegeven op eigen terrein, naast de hoogspanningsleiding, een nieuwe woning te willen bouwen. Hiertoe dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Tijdens een van de bijeenkomsten die het rijk heeft georganiseerd is de casus in Weert besproken. Daarbij is aangegeven dat het inderdaad mogelijk is om naast de hoogspanningsleiding een nieuwe woning te bouwen.

1.2 Er wordt voldaan aan de structuurvisie Weert 2025 en de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

De planvoorraad neemt niet toe aangezien de woning Boeketweg 26 gesloopt wordt. Hiermee is er sprake van een erbij – een eraf. Daarmee wordt voldaan aan beide structuurvisies.

2.1 Voordat besluitvorming met betrekking tot de koopovereenkomst kan plaatsvinden dient de gemeenteraad in de gelegenheid te worden gesteld wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken.

Aangezien de koopsom meer dan € 300.000,- bedraagt dient de raad in de gelegenheid gesteld te worden om wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken.

Zie verder bijgevoegd raadsvoorstel.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Gemeenten kunnen de kosten van aankoop van de woning (ad. € 320.500,-) declareren alsmede andere kosten zoals taxatiekosten, notariskosten, sloopkosten en herinrichtingskosten. Voor de eigen werkzaamheden ontvangt de gemeente een standaardvergoeding van € 10.000,- per woning. Mocht niet tot overeenstemming worden gekomen met de woningeigenaren, dan kunnen de gemaakte kosten zoals van de taxatie toch voor vergoeding in aanmerking komen. De gemeente loopt hiermee geen financiële risico's. Alle financiële gevolgen van de uitkoopregeling komen voor vergoeding in aanmerking.

Na ondertekening van de koopovereenkomst kan tot declaratie van het aankoopbedrag worden overgegaan.

Uitvoering/evaluatie

Na instemming met de koopovereenkomst kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Naar verwachting is uiterlijk in het eerste kwartaal 2018 definitief duidelijkheid over de planologische procedure. Dan zal tot daadwerkelijk notarieel transport van de woning worden overgegaan en kan de vergunning voor de nieuw te bouwen woning worden aangevraagd.

Wanneer de woning gesloopt is wordt de grond verkocht aan de eigenaren. Hiervoor wordt een afzonderlijke overeenkomst opgesteld. De afgesproken prijs is € 6.750,-.

Communicatie/participatie

De afgelopen jaren is aan diverse landelijk georganiseerde bijeenkomsten over de uitkoopregeling deel genomen. Tevens vindt per e-mail regelmatig contact plaats met ambtenaren van het Ministerie van Economische Zaken.

Met de eigenaren van de woning is diverse malen overleg gevoerd.

Declaraties vinden plaats via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Voorgesteld wordt dit voorstel als C-stuk te agenderen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Ruimte & Economie: Henk Creemers
Financiën: Tamara Dullens

Extern:

Fam. Slaats

Bijlagen

1. Raadsvoorstel
2. Koopovereenkomst
3. Informatie over de Uitkoopregeling
4. Taxatierapporten

Vergadering Gemeenteraad van 20-09-2017

Afdeling : Ruimte & Economie

Naam opsteller voorstel : Arts, Marian

Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:

RAD-001438

Zaaknummer JOIN:

Z/17/047838

Agendapunt:

Onderwerp

Uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen.

Voorstel

1. Ten aanzien van de koopovereenkomst Boeketweg 26 wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken.

Inleiding

Volgens het bepaalde in artikel 160 van de Gemeentewet berust het dagelijks bestuur van de gemeente bij het college van burgemeester en wethouders voor zover dit niet bij of krachtens de wet aan de raad of aan de burgemeester is opgedragen. Het college is onder andere bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten. In artikel 169 van de Gemeentewet is onder andere bepaald dat de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van deze bevoegdheid wordt gegeven indien de raad daarom vraagt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. In dit geval betreft het de aankoop van een pand voor meer dan € 300.000,-.

Op 1 januari 2017 is de 'Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding' in werking getreden, kortweg uitkoopregeling. De regeling is niet opgesteld vanwege gezondheids- of veiligheidsrisico's. De regeling is op verzoek van de Tweede Kamer opgesteld vanwege de maatschappelijke onrust die is ontstaan omtrent het wonen onder hoogspanningsleidingen. Waar mogelijk wordt verkabeld. Waar verkabeling niet mogelijk is, is de uitkoopregeling van toepassing. Landelijk gaat het om 372 woningen in 85 gemeenten. De regeling is alleen van toepassing op woningen die (deels) onder de geleiders staan. De regeling is niet van toepassing op bedrijven. Woningeigenaren maken zelf de keuze of ze gebruik willen maken van de uitkoopregeling. Niemand hoeft gedwongen te verhuizen. De regeling is dus op vrijwillige basis, maar wel eenmalig. Woningeigenaren kunnen vanaf 1 januari 2017 tot 1 juli 2021 contact opnemen met de gemeente als zij gebruik willen maken van de uitkoopregeling. In Weert is één woning die hiervoor in aanmerking komt, namelijk de woning Boeketweg 26. De eigenaren hebben te kennen gegeven van de regeling gebruik te willen maken.

Gemeenten hebben een centrale rol in de uitvoering van de regeling. Zij zijn het aanspreekpunt voor de woningeigenaren die van de regeling gebruik willen maken en voeren de regeling uit door woningen aan te kopen. Voor het bepalen van de waarde van de woning dient een deskundig taxateur de opdracht te worden gegeven de marktwaarde van het te kopen object vast te stellen. Uiteindelijk dient een koopovereenkomst te worden aangegaan. Uiterlijk op 31 december 2021 dient overdracht aan de gemeente



plaats te vinden waarna het pand gesloopt dient te worden of te worden herbestemd, zodat wonen niet meer mogelijk is.

Beoogd effect/doel

Het kabinet komt met de uitkoopregeling tegemoet aan de maatschappelijke wens om bewoners de mogelijkheid te geven om niet langer onder een hoogspanningslijn te wonen.

Argumenten

1.1 De gemeente voert een regeling uit van het rijk.

Het rijk heeft de gemeenten verzocht de regeling uit te voeren. Dit heeft verder geen (financiële) consequenties voor de gemeente.

1.2 De woning wordt aangekocht tegen taxatiewaarde.

In de regeling is vastgelegd hoe de taxatie plaatsvindt. De taxatie dient door een erkend taxateur te worden verricht. Er wordt een taxatie uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Indien de eigenaren hier twijfels bij hebben kunnen zij voor eigen rekening een tweede taxatie laten opstellen. Wanneer het verschil met de eerste taxatie meer dan 2,5% bedraagt wordt een derde bindende taxatie uitgevoerd. De helft van de kosten van de derde taxatie is voor rekening van de eigenaren. In dit geval zijn er drie taxaties uitgevoerd. De eigenaren hebben op basis van de derde taxatie te kennen gegeven mee te willen doen aan de uitkoopregeling.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er zijn ontbindende voorwaarden opgenomen.

In de koopovereenkomst zijn ontbindende voorwaarden opgenomen. Een heeft betrekking op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Reden is dat de eigenaren naast de hoogspanningsleiding op eigen grond een nieuwe woning willen bouwen. Tijdens een van de bijeenkomsten die het rijk heeft georganiseerd is de casus in Weert besproken. Daarbij is aangegeven dat het inderdaad mogelijk is om naast de hoogspanningsleiding een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Een dergelijke procedure staat open voor zienswijzen en beroep. Dat is tevens de reden dat in de koopovereenkomst is vastgelegd dat eerst tot notarieel transport wordt overgegaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

In de koopovereenkomst is tevens een ontbindende voorwaarde opgenomen dat niet tot aankoop wordt overgegaan indien geen volledige uitkering wordt ontvangen op basis van de uitkoopregeling.

Financiële gevolgen

Gemeenten kunnen de kosten van aankoop van de woning (ad. € 320.500,-) declareren alsmede andere kosten zoals taxatiekosten, notariskosten, sloopkosten en herinrichtingskosten. Voor de eigen werkzaamheden ontvangt de gemeente een standaardvergoeding van € 10.000,- per woning. Mocht niet tot overeenstemming worden gekomen met de woningeigenaren, dan kunnen de gemaakte kosten zoals van de taxatie toch voor vergoeding in aanmerking komen. De gemeente loopt hiermee geen financiële risico's. Alle financiële gevolgen van de uitkoopregeling komen voor vergoeding in aanmerking.

Na ondertekening van de koopovereenkomst kan tot declaratie van het aankoopbedrag worden overgegaan. Dat zal in oktober 2017 het geval zijn.

Uitvoering/evaluatie

Na instemming met de koopovereenkomst kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Naar verwachting is er uiterlijk in het eerste kwartaal 2018 definitief duidelijkheid over de planologische procedure. Dan zal tot daadwerkelijk notarieel transport van de woning worden overgegaan en kan de vergunning voor de nieuw te bouwen woning worden aangevraagd.

De bestaande woning blijft staan tot de nieuwe woning klaar is. Dit kan omdat de woning onder de overgangsbepalingen valt. De bewoners krijgen voortgezet gebruik tot de nieuwe woning klaar is. Als de bewoners verhuisd zijn naar de nieuwe woning wordt de bestaande woning gesloopt. Wanneer de woning gesloopt is wordt de grond verkocht aan de eigenaren voor een bedrag van € 6.750,-. Hiervoor wordt een afzonderlijke overeenkomst opgesteld.

Communicatie/participatie

De afgelopen jaren is aan diverse landelijk georganiseerde bijeenkomsten over de uitkoopregeling deel genomen. Tevens vindt per e-mail regelmatig contact plaats met ambtenaren van het Ministerie van Economische Zaken.

Met de eigenaren van de woning is diverse malen overleg gevoerd.

Declaraties vinden plaats via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Koopovereenkomst
2. Informatie over de Uitkoopregeling
3. Taxatierapporten

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
wnd gemeentesecretaris, de burgemeester,

G. Brinkman

A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: RAD-001438

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11-07-2017;

besluit:

Ten aanzien van de koopovereenkomst Boeketweg 26 geen wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken.

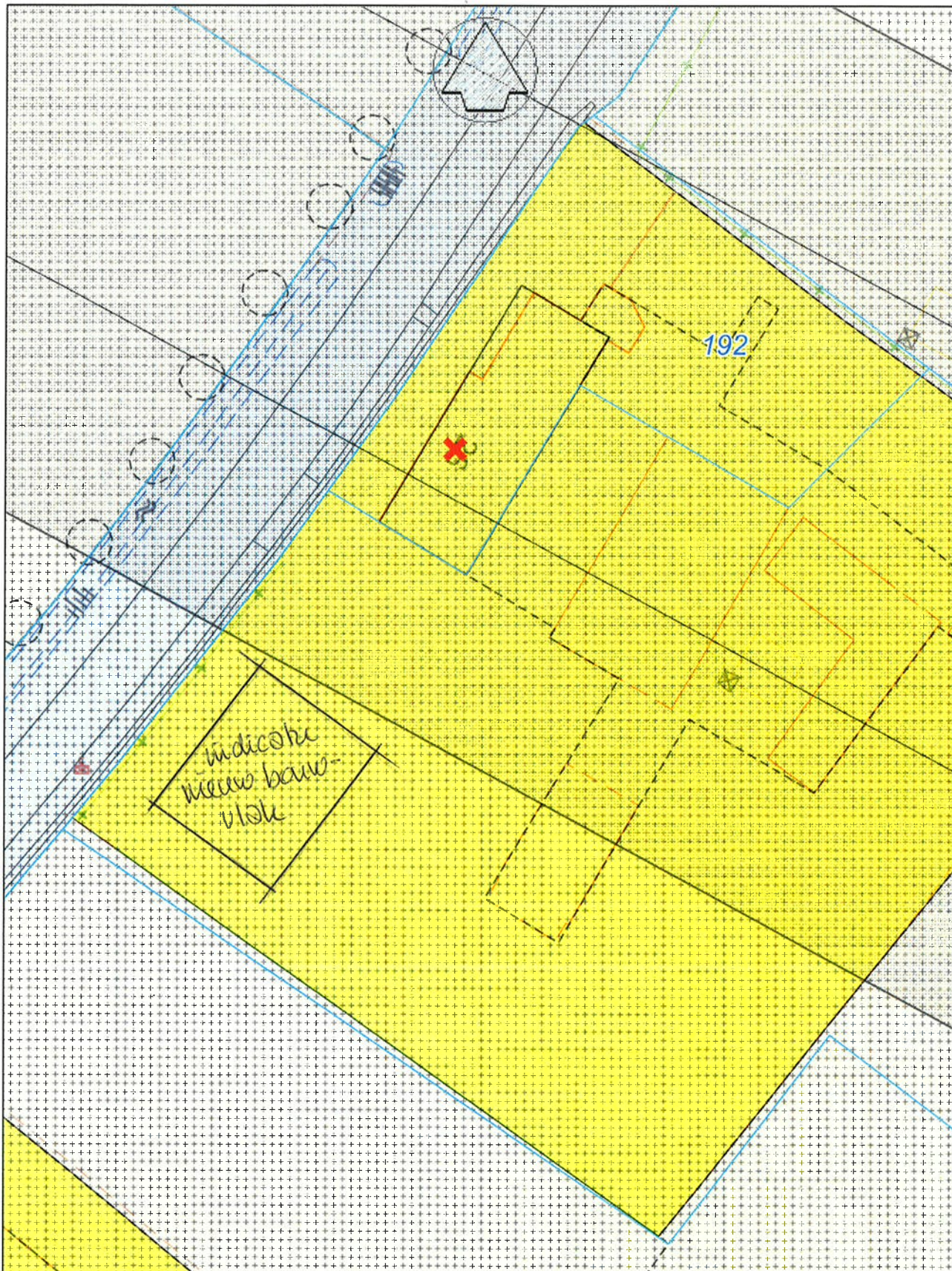
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20-09-2017.

De griffier,

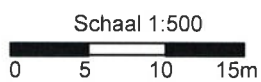
De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans



Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend GEO-informatie



KOOPOVEREENKOMST BOEKETWEG 26 TE WEERT

PARTIJEN:

- A.** Mevrouw Anna Elisabeth Slaats-Jonkers, geboren op 6 juli 1953 te Nederweert, gehuwd, en de heer Henricus Johannes Lodewijk Slaats, geboren op 2 april 1953, gehuwd, tezamen wonende te 6003 RG Weert, Boeketweg 26; mevrouw Anna Elisabeth Slaats-Jonkers is ten aanzien van het hierna te noemen registergoed gerechtigd tot het eigendom belast met gebruik en bewoning;
- B.** Mevrouw Anna Maria Elisabeth Jonkers-Bongers, geboren op 29 december 1923 te Weert, wonende te 6003 RG Weert, Boeketweg 26 en ten aanzien van dat registergoed gerechtigd tot gebruik en bewoning;
Hierna te noemen **Verkopers**;
- C.** Gemeente Weert, gevestigd te 6001 GS Weert, Wilhelminasingel 101, vertegenwoordigd door de heer René Bladder, directeur, als zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders, hierna te noemen **Koper of Gemeente** .

VOORBEHOUD

1. Deze conceptovereenkomst wordt na ondertekening door Verkopers ter besluitvorming voorgelegd aan burgemeester en wethouders.
2. In een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, nemen burgemeester en wethouders eerst een besluit nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken.
3. Na positieve besluitvorming door burgemeester en wethouders wordt de overeenkomst namens de gemeente Weert ondertekend en aan Verkopers toegezonden. Alsdan is eerst sprake van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst.
4. Het is Verkopers bekend dat indien burgemeester en wethouders besluiten de overeenkomst niet aan te gaan, er geen sprake is van wilsovereenstemming en dat de overeenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen.
5. Partijen kunnen aan het niet tot stand komen van de overeenkomst geen rechten ontleen en partijen zijn niet gehouden tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

OVERWEGENDE DAT:

- a. Verkopers gebruik wensen te maken van de "Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding".
- b. De Gemeente en Verkopers conform deze regeling de woning Boeketweg 26 te Weert hebben laten taxeren en Verkopers hun woning wensen te verkopen aan de Gemeente tegen de taxatiewaarde zoals opgenomen in het taxatierapport d.d. 19 mei 2017 van Witte & Verheul Makelaars v.o.f.
- c. Partijen hierover met elkaar afspraken hebben gemaakt en deze wensen vast te leggen in deze overeenkomst, verder te noemen: **Koopovereenkomst**.

Parafen Verkopers:

AS 

Paraaf Koper:

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Partij A verkoopt aan Koper, die van Partij A koopt en Partij B doet afstand van haar recht van gebruik en bewoning ten aanzien van:

het perceel grond met het daarop gestichte woonhuis, met verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Boeketweg 26, 6003 RG Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie W nummer 192 gedeeltelijk, groot circa 230 m², zoals globaal aangegeven op bijgevoegde tekening,

hierna te noemen het **Verkochte**,

tegen een koopsom van **€ 320.500,00**, (zegge: driehonderdtwintigduizend vijfhonderd euro).

Zij komen verder overeen:

Artikel 1 Kosten, rechten en overdrachtsbelasting

Kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van Koper.

Artikel 2 Betaling

De betaling van de koopsom en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering. Verkopers stemmen er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 3 Eigendomsoverdracht

- 3.1. De akte van levering zal gepasseerd worden door Notariskantoor Van Gorp Malherbe te Weert.
- 3.2. Verkopers staan in voor hun bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

Artikel 4 Staat van de onroerende zaak, gebruik

- 4.1. Het Verkochte zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, met in acht name van het in het volgende lid bepaalde.
- 4.2. Het is Verkopers toegestaan om voorafgaande aan de sloop van de woning de navolgende zaken mee te nemen ten behoeve van hergebruik: 26 zonnepanelen op het dak met 2 omvormers, badmeubel en pui tuinkamer.
- 4.3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten. Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 4.4. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als woning. Koper is

Parafen Verkopers:

AS. 

Paraaf Koper:

voornemens de opstallen op het Verkochte te slopen en het bouwvlak Wonen ten behoeve van een hoofdgebouw van het Verkochte weg te halen door het bestemmingsplan te wijzigen. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Verkopers staan niet in voor andere eigenschappen dan die voor een 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 deze koopovereenkomst.

4.5. a. Aan Verkopers is niet bekend of de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in lid 4 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

b. Voor zover aan Verkopers bekend is in het Verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

c. Aan Koper is bekend dat er in het dakbeschoot van het pand asbest is verwerkt. Door Koper zal een asbestinventarisatie worden gedaan ten behoeve van de sloop, waaraan Verkopers medewerking zullen verlenen.

d. Aan Verkopers is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

4.6. Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het gekochte van binnen en van buiten te inspecteren.

4.7. Verkopers staan er voor in dat tot op de dag dat hij deze overeenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de Koper.

De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van Verkopers indien deze verband houdt met het niet nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

4.8. Verkopers verklaren dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.

4.9. Verkopers verklaren dat in de koop niet begrepen is datgene waarop huurders krachtens hun wettelijke wegneemrecht rechten kunnen doen gelden.

4.10. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

4.11. Verkopers verklaren dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaren Verkopers deze op eerste verzoek te voldoen.

Artikel 5 Feitelijke levering, overdracht aanspraken

5.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op de datum van notariële overdracht, vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten.

5.2. Voor zover uit het vorige lid niet anders voortvloeit, staan Verkopers er voor in dat de zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik en ongevorderd.

5.3. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die Verkopers ten aanzien van de onroerende zaak kunnen of zullen kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de

Parafen Verkopers:

AS 

Paraaf Koper:

bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat Verkopers tot vrijwaring verplicht zijn. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaatsvindt. Verkopers verplichten zich de hen bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigen Koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 6 Baten, lasten en canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van Koper met ingang van de datum van notariële overdracht. De dan lopende baten, lasten en canons, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting voor het gebruik, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

Artikel 7 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

7.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.

7.2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, zijn Verkopers verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hen bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.

7.3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkopers - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs - aan Koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak afleveren in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke Verkopers ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens derden toekomen; dan wel

b. Verkopers verklaren de schade voor hun 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 sub a. toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

Artikel 8 Ingebrekestelling, ontbinding

8.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.

8.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande

Parafen Verkopers:

AS

Paraaf Koper:

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 € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

8.3. 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 na afloop van de in artikel 8.1 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 koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.

8.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 9 Ontbindende voorwaarde

9.1. Deze overeenkomst kan door Koper worden ontbonden indien Koper geen volledige uitkering zal verkrijgen op basis van de "Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoog-spanningsverbinding".

9.2. Koper is verplicht om zodra duidelijk is dat de uitkering niet wordt verleend en Koper ingevolge hiervan niet of niet tijdig aan haar verplichting met betrekking tot de levering kan voldoen, Verkopers daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd. De door Koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht.

Artikel 10 Fasering

10.1. Na het sluiten van deze overeenkomst zal de Gemeente met voortvarendheid een bestemmingsplanwijziging voorbereiden en in procedure brengen om:
a. de bouw mogelijk te maken door Verkopers van een woning aan de Boeketweg op het kadastrale perceel sectie W nummer 520, in eigendom bij partij A;
b. het bouwvlak Wonen ter plaatse van het pand Boeketweg 26 weg te halen.

10.2. Binnen één maand nadat de in 10.1 genoemde bestemmingsplanwijziging onherroepelijk is geworden, zal het notarieel transport van het Verkochte plaatsvinden, echter niet eerder dan dat Koper de uitkering als bedoeld in artikel 2 lid 1 van de "Regeling specifiek uitkering aankoop woningen onder een hoog-spanningsverbinding" heeft ontvangen.

10.3. Partijen komen overeen dat Verkopers in het Verkochte mogen blijven wonen op grond van gratis voortgezet gebruik voor een maximale periode van 24 maanden. Alle kosten van gas, water, elektra, internet en overige gebruikskosten alsmede reparaties en onderhoud zijn voor rekening van Verkopers.

10.4. Indien de in 10.1 aanhef en onder a. genoemde bestemmingsplanwijziging niet tot stand komt, zullen partijen opnieuw in overleg treden.


Aldus overeengekomen en ondertekend te Weert op 2017.

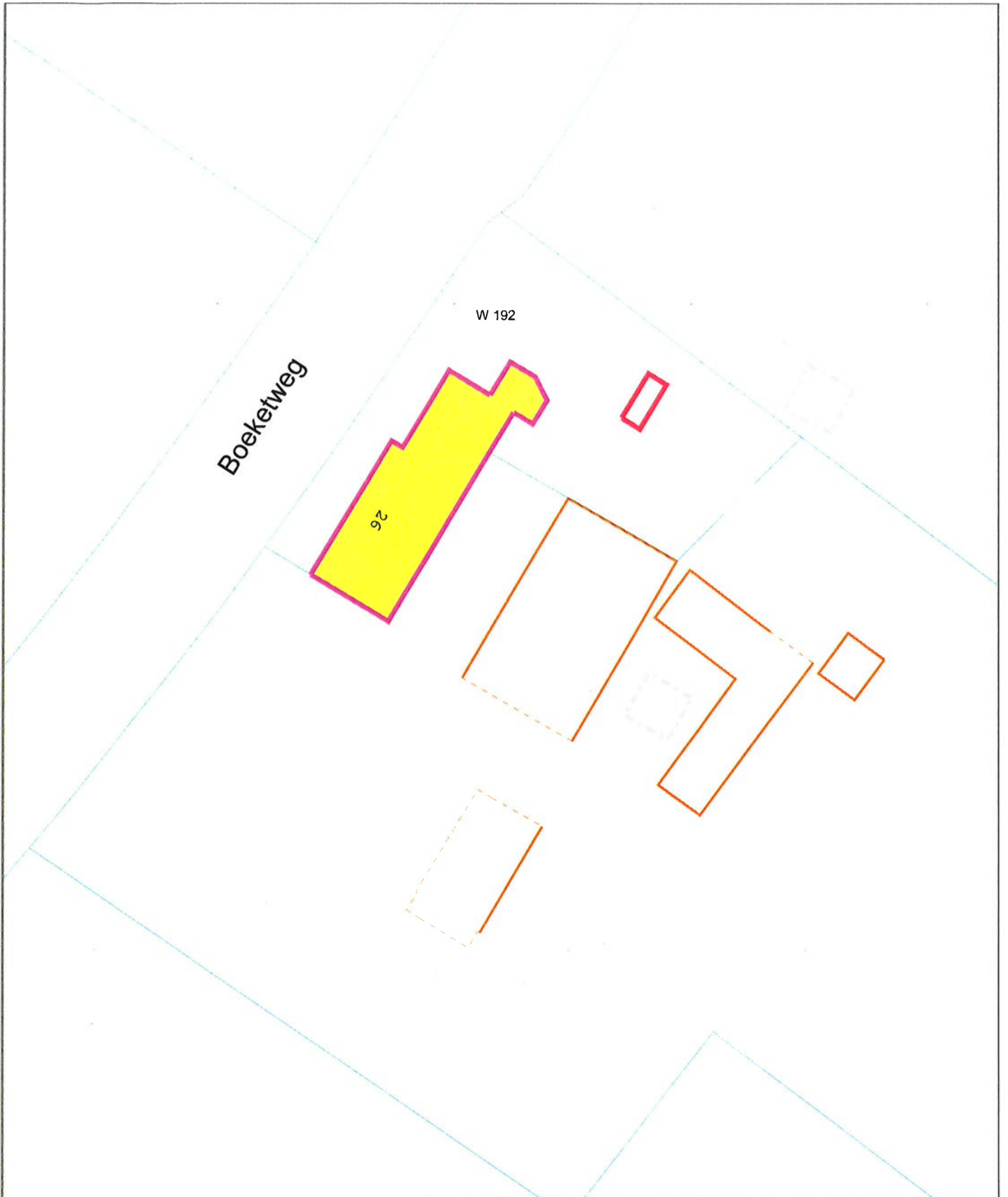
Verkopers

Koper

A.E. Slaats-Jonkers, H.J.L. Slaats, A.M.E. Jonkers-Bongers, R. Bladder,







GEMEENTE WEERT

Boeketweg 26 transactietekening

L nummer :

Perceelnr: W 192 gedeeltelijk

Oppervlakte: ca. 230 m2



datum : 29-jun-2017

gel./gek.: pjb

gewijzigd:

bestand : boeketweg 26

— = Kadastrale grens
— = Kavelgrens
A 123 = Perceelnummer

SCHAAL

formaat:

1 : 500

A 4

