BRESSERS
Rentmeester & Taxateur

Gemeente Weert
T.a.v. de heer mr. M.P.J. Dolders
Postbus 950
6000 AZ WEERT

17 OKT 2018
KOPIE

Onderwerp : Koopovereenkomst MPH Truijen
Onze referentie : 2018022brTB
Datum : 16 oktober 2018

Geachte heer Dolders, Mathieu,

Bijgesloten ontvangt u de recent door de heer MPH Truijen ondertekende koopovereenkomst.

Graag aandacht voor de in de koopovereenkomst opgenomen bijzondere voorwaarden.

Mochten er uwerzijds nog vragen of opmerkingen zijn dan verneem ik die graag.
Succes met de verdere afwikkeling van deze overeenkomst.

Met vriendelijke groet,
Bressers Rentmeester en Taxateur

ing. T.F.M.M. Bressers,
Rentmeester NVR/Register-Taxateur

Bijlage:
- Ondertekende koopovereenkomst in drievoud;

Gildepad 1
5076 AN Haaren
T +31 (0)6 27060474
E ted@bressersrt.nl
KVK 67587755
BTW NL148793812B01
IBAN NL90 RABO 0315 1798 56

GEMEENTE WEERT

KOOPOVEREENKOMST grond met opstallen

1. De ondergetekende, **de gemeente Weert**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Edwin Eggen, Afdelingshoofd Ruimte & Economie van de gemeente Weert, Postbus 950, 6000 AZ te Weert;

   en hierna te noemen de "gemeente" en/of de "de koper",

2. D
   (

   hierna te noemen "de verkoper",

KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING

De verkoper verklaart te willen verkopen en mitsdien in volle en vrije eigendom te willen leveren aan koper die verklaart te willen kopen en in volle en vrije eigendom te willen aanvaarden:

Een woning met aanhorigheden, diverse opstallen, ondergrond, erf, tuin en landbouwgrond staande en gelegen te Weert, aan de Rakerstraat 4, zijnde het kadastrale perceel gemeente Weert, sectie W, nr. 171 groot 1.86.27 ha, zoals is aangegeven op de bij deze koopovereenkomst gevoegde en als zodanig door partijen gewaarmerkte tekening,
hierna ook te noemen "het verkochte",

door de koper voor een deel te gebruiken ten behoeve van de realisatie van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord en voor een deel te gebruiken als woning met erf. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft de verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

KOOPPRIJS

Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat deze verkoop en koop geschiedt voor een koopprijs van **€ 735.000,--**(zegge: ***zevenhonderdvijfendertigduizend euro***).
In deze koopprijs zijn alle bijkomende schadeloosstellingen hoe ook genaamd inbegrepen, zoals bedoeld in de Onteigeningswet en is exclusief deskundigen kosten.

paraaf koper: paraaf verkoper:

C

ARCHIEFEXEMPLAAR (paraferen voor gezien; voor zover van toepassing)

Samensteller:	Tegenlezer:	Jur. Contr.:	Fin. Contr.:	Hoofd:	Directeur:	Overl. andere afd./sector naam:	Afschrift naar:

BEDINGEN
Voormelde overeenkomst is gesloten onder de volgende bedingen:

Artikel 1: Voorbehoud

1. Het is verkoper bekend dat vooralsnog sprake is van een concept-koopovereenkomst.
   In deze concept-koopovereenkomst zijn uitsluitend de resultaten omschreven van het door partijen gevoerde ambtelijk overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden.
2. De concept-koopovereenkomst wordt na ondertekening door de verkoper ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders van Weert voorgelegd.
   In een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, neemt het college van burgemeester en wethouders eerst een besluit nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken.
3. Na goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders wordt de overeenkomst namens de gemeente Weert ondertekend en aan de verkoper toegezonden. Alsdan is eerst sprake van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst.
4. Het is de verkoper bekend dat er bij een negatief besluit van het college van burgemeester en wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming en dat de concept-koopovereenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen.
   Partijen kunnen aan het niet tot stand komen van de concept-koopovereenkomst geen rechten ontlenen en partijen zijn niet gehouden tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Artikel 2: Betaling koopsom/inhouding/bijkomende kosten

1. De betaling van de koopprijs vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde als volgt te voldoen:
   a. een bedrag ter grootte van **€ 661.500,--** dient door koper te worden voldaan ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering welke plaats zal vinden uiterlijk 1 maart 2019;
   b. het restant ter grootte van **€ 73.500,--** (zijnde het restant van de totale koopprijs) binnen 14 dagen na de feitelijke levering van de woning.
3. Uitbetaling van het in artikel 2 lid 2a. gemelde bedrag zal eerst plaatsvinden zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat ten tijde van het tekenen van de leveringsakte het verkochte vrij is van eventuele overige inschrijvingen. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen meer werkdagen verstrijken. De notaris zal – voor zover noodzakelijk – zorg dragen voor doorhaling van eventuele overige op het verkochte rustende inschrijvingen.
4. Uitbetaling van het in artikel 2 lid 2 sub b gemelde bedrag zal eerst plaatsvinden nadat is gebleken dat er sprake is van een correcte feitelijke levering.
5. Alle kosten van de overdracht, waaronder de eventueel verschuldigde omzetbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper.

paraaf koper: paraaf verkoper:

Artikel 3: Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. Verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren dat:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte zakelijke rechten - behoudens erfdienstbaarheden, indien die zouden bestaan - en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld;
   d. vrij is van huur, pacht, pandrechten, van beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van hypotheken.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch de verkoper noch de koper daaraan rechten en vindt er geen verrekening plaats.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat en toestand waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, bezemschoon, vrij van huur of ander gebruiksrecht.
   Het strikt persoonlijk recht van voortgezet gebruik om niet van de verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de feitelijke levering (aflevering) wordt geacht geen wijziging te brengen in de staat van het verkochte.

Artikel 4: Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

1. De verkoper verplicht zich uiterlijk op **1 maart 2021** het verkochte te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.
   Kosten van een eventuele gerechtelijke ontruiming in de ruimste zin, komen ten laste van de verkoper, welke ontruiming geschiedt krachtens de grosse dezer akte.
   Indien verkoper het verkochte registergoed niet uiterlijk op de hiervoor vermelde dag dan wel de dag zoals vermeld in artikel 6 lid 1 en conform het hiervoor bepaalde en conform het in artikel 3 bepaalde, ten volle en vrije beschikking van de koper hebben gesteld, is hij aan de koper voor iedere dag na even genoemde datum, een gedeelte van een dag voor een volle gerekend, een onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd van **€ 500,--** (zegge: *vijfhonderd euro*).
   De eventueel verschuldigde boete wordt verrekend met het ingehouden bedrag als bedoeld in artikel 2 lid 2 sub b.
2. De kosten van gas, water, en elektra alsmede de kosten van dagelijks en groot onderhoud, beheer en andere lasten en belastingen met betrekking tot o.a. gemeentelijke- en waterschapsheffingen welke behoren bij het dagelijkse gebruik van het verkochte blijven voor rekening van verkoper tot aan de datum oplevering leeg en ontruimd van de woning met opstallen. Bovendien verplicht verkoper zich als een zorgvuldig schuldenaar voor de woning en opstallen zorg te dragen en het als zodanig in stand te houden.

paraaf koper: paraaf verkoper:

3. In het geval het verkochte ten gevolge van een calamiteit geheel of gedeeltelijk verloren gaat is verkoper niet gehouden tot herstel of herbouw. Partijen zullen hierover dan in overleg treden.
Verkoper zal er voor zorgdragen dat het verkochte tot aan de datum van eigendomsoverdracht, zonder dat er sprake is van onderverzekering, verzekerd te houden.
4. Het risico van het verkochte wordt vanaf de datum juridische levering gedragen door de koper.
5. Verkoper zal bij een eerdere beëindiging van het voortgezet gebruik dan in lid 1 van dit artikel vermeld, een opzegtermijn hanteren van minimaal 1 maand. Deze opzegging zal schriftelijk plaats dienen te vinden.

Artikel 5: Milieu

1. Omtrent de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740.
De resultaten van dit onderzoek welke is uitgevoerd door Tukkers Milieu Onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van 22 januari 2003. Uit de rapportage is gebleken dat ter plaatse van de verharding van de locatie Rakerstraat 4 matig tot sterk verhoogde gehalten aan een of meerdere zware metalen zijn aangetoond.
Naar aanleiding van het aanvullend historisch onderzoek is door Arcadis een aanvullend bodemonderzoek Kampershoek-Noord te Weert uitgevoerd. Dit onderzoek met kenmerk 110501/ZC4/1C5/700534/008 dateert van 18 maart 2004. In het aanvullend bodemonderzoek worden enkel de resultaten uit het rapport van Tukkers beschreven en het feit dat nader onderzoek noodzakelijk is.
Door Milieutechnisch Adviesbureau Heel bv is d.d. 19 april 2018 (met projectnr. 080WRT/18/R1) een bodemonderzoek uitgevoerd voor Rakerstraat 4 te Weert. Uit dit bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van het akkerperceel de bovengrond voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse wonen of industrie. De ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde (AW2000). Ter plaatse van het woonperceel voldoet de boven- of ondergrond binnen de interventiewaarde contouren niet aan de eisen voor hergebruik. De overige boven- of ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde, bodemkwaliteitsklasse wonen of industrie. De omvang van de sterke verontreiniging wordt geraamd op ca. 465 m3.
Geconcludeerd kan worden dat binnen de onderzoekslocatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De bodemkwaliteit binnen de gevalscontouren voldoet niet aan de eisen voor het beoogd gebruik als industrieterrein. Hiervoor zijn sanerende maatregelen noodzakelijk, hetgeen kosten met zich mee zal brengen.
2. Koper verklaart dat zij voldoende bekend is met de aanwezige en geconstateerde verontreiniging en neemt de noodzaak tot sanering over van verkoper. De saneringskosten zijn onderwerp van de onderhandelingen geweest, de sanering zal nu door en op kosten van koper worden uitgevoerd.
3. Koper kan met de sanering van de aanwezige verontreiniging starten na akte van levering, ondanks het voorgezet gebruik van de woning voor de

paraaf koper: paraaf verkoper:

verkoper. Tijdens uitvoering van de saneringswerkzaamheden dient hinder en overlast voor de bewoners zoveel als mogelijk te worden voorkomen.

4. Na de datum van eigendomsoverdracht kan verkoper niet meer aansprakelijk worden gesteld voor de verontreiniging van de bodem en of het grondwater van het verkochte. Alle hieruit voortvloeiende schade en eventuele kosten komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper of diens rechtsopvolgers, tenzij tijdens de periode van voortgezet gebruik als bedoeld in artikel 4, verontreinigingen zijn ontstaan door schuld of grove nalatigheid van de verkoper.

Artikel 6: Overdracht

1. De notariële akte wordt opgemaakt uiterlijk **1 maart 2019**.
2. De notariële akte wordt verleden voor een notaris van Malherbe Houben Kuijper notarissen te Weert.
3. Indien een der partijen op het in lid 1. genoemde tijdstip mocht weigeren aan de ondertekening van de notariële akte mede te werken, verbeurt zij aan de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.
   De weigering zoals omschreven in het vorige lid zal zijn geconstateerd door het niet verschijnen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte door de notaris voornoemd.
   Betaling van de vorenbedoelde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 7: Aanbiedingsplicht

1. Indien koper een gedeelte van de bij deze akte gekochte onroerende zaak, zijnde de woning met ca. 0.32.52 ha ondergrond (het object) wenst te vervreemden, is deze verplicht, alvorens tot vervreemding over te gaan, het betreffende object eerst schriftelijk aan te bieden aan de verkoper, voor de door de koper voorgestelde waarde. Verkoper dient binnen **één** maand na het moment van aanbieding aan koop mede te werken.
   Indien op het aanbod tot koop niet of niet tijdig wordt gereflecteerd, is koper gedurende een half jaar vrij het object aan derden te verkopen en te leveren mits niet voor een lagere prijs en/of onder gunstigere voorwaarden.
   Alle mededelingen het vorenstaande betreffende dienen te geschieden bij aangetekende brief aan het adres van de wederpartij.
   Het voorkeursrecht tot koop is hoogstpersoonlijk.

Artikel 8: Bijzondere bepalingen

1. Aan kosten van deskundige bijstand/deskundige kosten zal een bedrag ter grootte van € 14.460,71 *(zegge: veertienduizend vierhonderdzestig euro en 71/100 eurocent)* incl. BTW worden uitbetaald. Uitbetaling zal plaatsvinden aan de betreffende deskundige (de heer drs. J.E.R.M. Op Heij van Helena Advies bv te Leveroy) op basis van een aan de gemeente Weert gerichte factuur, ten tijde van de overdracht.

G

paraaf koper: paraaf verkoper:

2. Verkoper verklaart dat hij gedurende de termijn van voortgezet gebruik medewerking zal verlenen aan het door of in opdracht van koper uitvoeren van noodzakelijke voorbereidende werkzaamheden in het kader van de realisering van het bedrijventerrein Kampershoek Noord en dat hij geen schadeloosstelling zal verlangen. Koper zal hierover tijdig verkoper informeren, zodat in overleg met verkoper de werkzaamheden worden afgestemd. Koper zal schade als gevolg van deze noodzakelijke voorbereidende werkzaamheden zoveel als mogelijk trachten te voorkomen dan wel rekening houden met het tijdstip van uitvoering zodat dit niet ten koste gaat van de bewoonbaarheid van de woning.
3. Verkoper verklaart ermee bekend te zijn dat koper de bestemming van de onroerende zaak en aangrenzende eigendommen deels gewijzigd heeft in de bestemming "uit te werken bedrijfsdoeleinden" ten behoeve van de realisering van het bedrijventerrein Kampershoek Noord en dat deze bedrijfsbestemming nog zal worden uitgewerkt. Verkoper verklaart dat eventuele schade als bedoeld in artikel 6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel anderszins in verband met deze bestemmingswijzigingen wordt geacht begrepen te zijn in de koopsom van deze koopakte.
4. Verkoper verklaart dat hij zich na het passeren van de akte van levering en gedurende het voortgezet gebruik zal onthouden van elke vorm van bezwaar en beroep aangaande de voortgang van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kampershoek-Noord en dat hij zijn reeds ingediende beroep bij de Raad van State zal intrekken nadat onderhavige koopovereenkomst door de gemeente is ondertekend en hij een afschrift van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen.
5. Voor wat betreft het voortgezet gebruik zijn partijen het volgende overeengekomen:
   - Het betreft een strikt persoonlijk recht voor verkoper en zijn moeder in verband met het recht van gebruik en bewoning;
   - Het betreft een voortgezet gebruik om niet;
   - Koper kan vanaf de akte van levering, voor zover nodig, direct vrij over de landbouwgrond beschikken, dit in afwijking van het in artikel 4 lid 1 gestelde.
6. Partijen zijn tevens overeengekomen dat het recht van gebruik en bewoning met betrekking tot het verkochte ten behoeve van mevrouw Petronella Josephina Truijen – Van Bommel, geboren 11-09-1925 te Nederweert en woonachtig aan de Rakerstraat 4 te Weert, zal eindigen gelijktijdig met de juridische levering van het verkochte. Ter instemming van deze beëindiging en het afstand doen van voornoemd recht zal mevrouw P.J. Truijen – Van Bommel deze koopovereenkomst mede ondertekenen.

C

paraaf koper: paraaf verkoper:

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend,

te Weert, ...12-10-.....2018

de verkoper,

.....
De heer M.P.H. Truijen

te Weert, ...2018

de gemeente,

.....
de heer Edwin Eggen
(Afdelingshoofd Ruimte & Economie)

De rechthebbende op het recht van gebruik en bewoning,

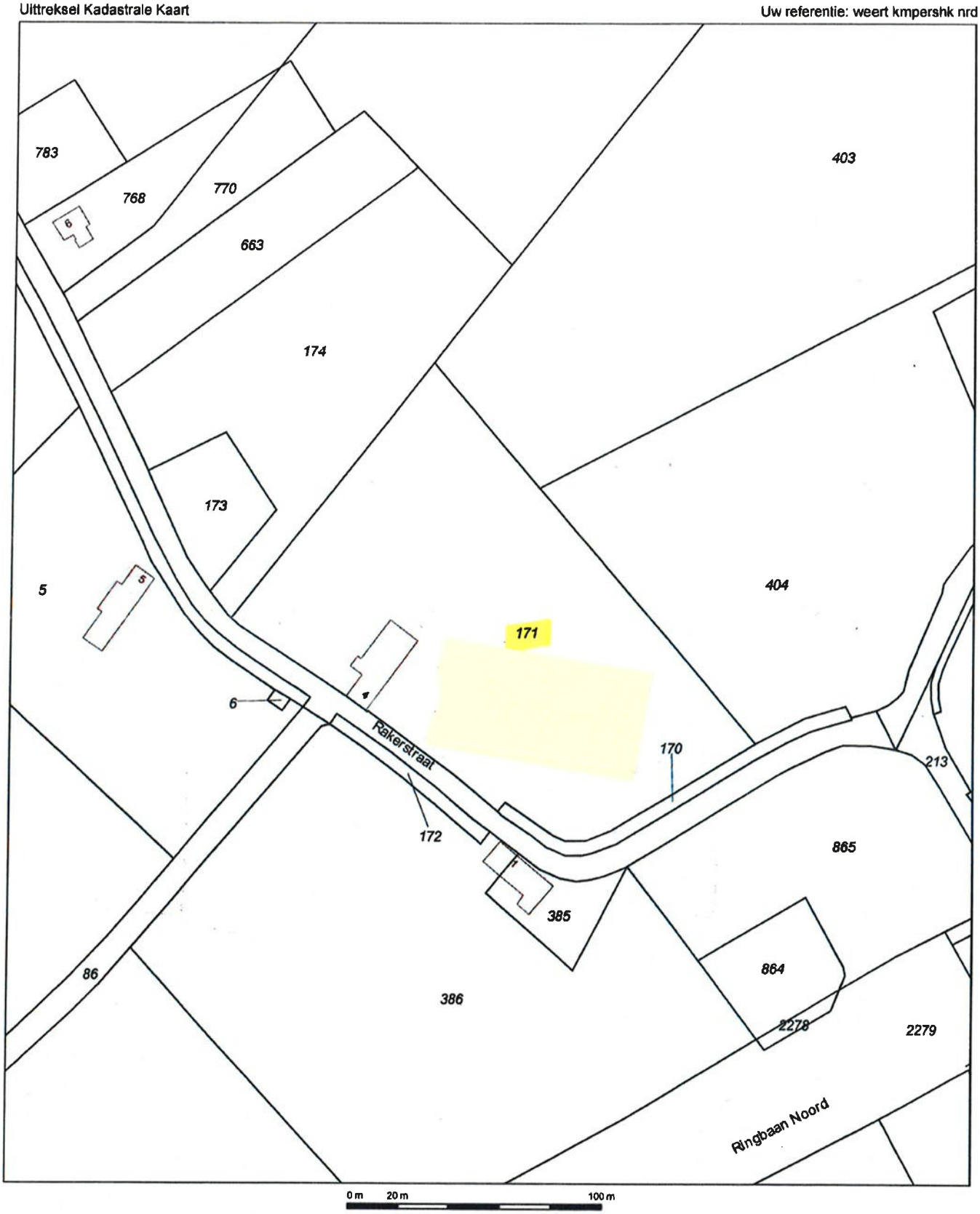
te Weert, ...12-10-....2018

Mevrouw P.J. Truijen – Van Bommel

paraaf koper: paraaf verkoper:

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: weert kmpershk nrd



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

26 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 8 juni 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	WEERT
Sectie	W
Perceel	171

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

ca. 18627 m2
ca. 3252 m2

BRESSERS
Rentmeester & Taxateur
UW ADVISEUR IN GRONDZAKEN
Gildepad 1 | 5076 AN Haaren

#0000#00#X0X155Z# NJ1XH

GEMEENTE WEERT
INGEKOMEN OP
17 OKT. 2018
ZAAKNR.
AFD./NR.
RAADSNR.
KOPIE NAAR

Vertrouwelijk

Gemeente Weert
t.a.v. de heer M.P.J. Dolders
Postbus 950
6000 AZ Weert