

Versie 4-11-2025

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Metropoolregio Eindhoven (MRE), gevestigd Raiffeisenstraat 18, 5611 CH te EINDHOVEN, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.A.G.H. Wouters, hierna te noemen: **"(de) Verkoper"**

en

2. A. De heer [REDACTED]

De heer [REDACTED] verklaart, voor zover nodig, te handelen met toestemming van zijn echtgenote [REDACTED] geboren op [REDACTED] te [REDACTED], thans wonende aan [REDACTED] die als bewijs daarvan deze overeenkomst mede ondertekent.

- B. Mevrouw [REDACTED] geboren op [REDACTED] thans wonende aan de [REDACTED]

Hierna gezamenlijk te noemen: **"(de) Koper"**

Hierna tezamen te noemen: **"(de) Partijen"**

In overweging nemende dat:

- a. het perceel, kadastraal bekend gemeente Nuenen, sectie C, nummer 2116, ter grootte van 2.17.60 ha, in eigendom toebehoort aan Verkoper;
- b. de Koper het perceel, kadastraal bekend gemeente Nuenen, sectie C, nummer 2116, ter grootte van 2.17.60 ha, al in gebruik heeft zonder onderliggende afspraken in een overeenkomst o.i.d.;
- c. de Koper het onder a. genoemde perceel van de Verkoper wil kopen;
- d. Partijen de voorwaarden waaronder zij bereid zijn tot koop respectievelijk verkoop in onderhavige overeenkomst hebben vastgelegd.

Verklaren het navolgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Het Verkochte

De Koper koopt van de Verkoper, die aan de Koper verkoopt, het registergoed, zoals hieronder nader omschreven en met een blauwe kleur is aangegeven op de tekening, die als bijlage 1 is aangehecht, betreffende cultuurgrond, hierna te noemen: **"het Verkochte"**.

[REDACTED] 4-11-2025

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper: [REDACTED]

Kadastrale omschrijving van het perceel dat geheel of gedeeltelijk wordt gekocht/verkocht			Grootte van het perceel			Grootte van het te kopen/verkoopen gedeelte van het perceel		
gemeente	sectie	nummer	ha	a	ca	ha	a	ca
Nuenen	C	2116	2	17	60	2	17	60
Totaal								

Artikel 2. Koopsom, kosten en belastingen

1. De (ver)koop van het Verkochte geschiedt voor de koopsom van in totaal € 163.200,- (zegge: honderddrieënzestigduizend tweehonderd euro en nul eurocenten), exclusief de ter zake van deze overdracht verschuldigde overdrachtsbelasting. In de koopsom zijn alle kosten en schaden, in welke vorm of onder welke naam dan ook begrepen, behoudens voor zover in deze overeenkomst kosten en/of schaden separaat worden genoemd.
2. De betaling van de koopsom dient plaats te vinden bij gelegenheid van de juridische levering. De Verkoper is ermee bekend dat de notaris die met de juridische levering is belast, het betaalde bedrag onder zich houdt, totdat zeker is dat het Verkochte geleverd kan worden vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
3. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, de notariskosten, het kadastraal tarief en overige verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en openbare registers en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Koper, met uitzondering van de eventuele royementskosten, die voor rekening zijn van Verkoper.
4. Met betrekking tot de heffing van overdrachtsbelasting zal Koper een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onder q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien Koper het Verkochte ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig zal exploiteren of zal laten exploiteren. Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing als Koper of zijn rechtsopvolger de onroerende zaak niet gedurende een termijn van ten minste tien achtereenvolgende jaren vanaf de datum van juridische levering van het Verkochte, op een wijze als bedoeld in de vrijstelling exploiteert of laat exploiteren. De vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling. Het al dan niet verkrijgen van de vrijstelling overdrachtsbelasting komt voor rekening van de Koper.

Artikel 3. Juridische levering

1. De juridische levering van het Verkochte vindt plaats ten overstaand van een door Koper aan te wijzen notaris, uiterlijk twee weken nadat de laatste ontbindingsmogelijkheid zoals vermeld in artikel 15 is vervallen, derhalve uiterlijk 31 december 2025.
2. Ingeval de juridische levering niet binnen de in lid 1 overeengekomen termijn heeft plaatsgevonden, vanwege een oorzaak die aan de Koper te wijten of toe te rekenen is, dan is de Koper verplicht de wettelijke rente voor niet-handelstransacties aan de Verkoper te voldoen. De wettelijke rente voor niet-handelstransacties is verschuldigd over het bedrag dat bij de juridische levering verschuldigd is, vanaf de uiterlijke datum van de juridische levering tot de daadwerkelijke datum van de juridische levering.
3. De Verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en voor haar bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de juridische levering.



4. Partijen verplichten zich in de akte van levering uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht om ontbinding van deze overeenkomst te vorderen, om welke reden dan ook.

Artikel 4. Feitelijke levering – Staat van het Verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt gelijktijdig plaats met de juridische levering, zoals bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst.
2. De feitelijke levering zal geschieden in de staat waarin het Verkochte zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Koper aanvaardt het Verkochte "as is, where is" en derhalve in de feitelijke, technische, milieukundige, commerciële, publiekrechtelijke, juridische en fiscale toestand waarin het Verkocht zich alsdan bevindt met alle kenbare en niet-kenbare gebreken. Koper heeft ter zake van die staat van het Verkochte geen enkele aanspraak, hoe dan ook genaamd, jegens Verkoper. Koper verklaart het vorenstaande uitdrukkelijk.
3. De Verkoper heeft de Koper uitdrukkelijk gewezen op het feit dat hij het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en op het feit dat hij de Koper om die reden niet kan informeren over eigenschappen van en gebreken aan het Verkochte, waarvan de Verkoper op de hoogte zou zijn geweest, indien hij het Verkochte zelf feitelijk zou hebben gebruikt. In dit verband zijn Partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen van en gebreken aan het Verkochte voor rekening en risico van de Koper zijn. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. De Verkoper is in zoverre niet aansprakelijk voor verborgen gebreken, welke beperking van aansprakelijkheid door de Koper wordt aanvaard.
4. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden geheel leeg, ontruimd en vrij van huur, huurkoop, pacht of andere aanspraken tot gebruik, met dien verstande dat de Koper gebruiker is van het Verkochte dit eindigt door vermenging.
5. Hoewel de Koper het Verkochte reeds in de hoedanigheid van gebruiker in gebruik heeft, heeft de Koper het recht het Verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering te inspecteren.
6. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor het huidige gebruik als cultuurgrond. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door de Koper als hiervoor bedoeld in de weg staan.
7. De Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken ten behoeve van cultuurgrond. Het is de Verkoper niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Artikel 5. Aanvaarding rechten en lasten, publiekrechtelijke beperkingen

1. Het Verkochte zal door de Verkoper aan de Koper in eigendom worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en verder vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. De Verkoper geeft kennis van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering of andere relevante akten.
De Verkoper staat niet in voor (de aanwezigheid en/of afwezigheid van) hem niet bekende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen.
De Verkoper is niet bekend met door verjaring, herleving dan wel bestemming ontstane erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, doch staat niet in voor de aanwezigheid en/of afwezigheid daarvan.



3. De Koper aanvaardt die lasten en beperkingen als in lid 2 omschreven uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven blijkt, dat met het Verkochte lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor de Koper kenbaar waren en die tevens voor haar een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, dan heeft de Koper het recht, onder opgaaf van redenen, aan de Verkoper mee te delen dat zij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt.

Artikel 6. Mededelings- en onderzoeksplicht

1. De Verkoper verklaart, onverminderd het in deze overeenkomst bepaalde, al die informatie aan de Koper te hebben gegeven die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot zijn mededelingsplicht behoren.
2. Ter uitwerking (niet limitatief) van de in lid 1 opgenomen mededelingsplicht, verklaart de Verkoper het volgende:
 - a. dat het Verkochte geheel vrij is van (erf)pacht, lease, huur(koop) en/of van andere aanspraken tot gebruik (anders dan het gebruik door de Koper) en het evenmin zonder recht of titel in gebruik is bij derden;
 - b. niet bekend te zijn met beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming en evenmin met feiten die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door de Gemeente, zoals genoemd in artikel 4 lid 7, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte dan wel tot het (laten) nemen van andere maatregelen;
 - c. dat Verkoper zelf geen verontreiniging, zoals hierboven bedoeld, heeft veroorzaakt gedurende de periode dat hij het Verkochte in eigendom had;
 - d. niet bekend te zijn met aan het Verkochte gelieerde erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan;
 - e. niet ermee bekend te zijn dat zich in het Verkochte asbest of asbesthoudende materialen bevinden;
 - f. niet ermee bekend te zijn dat in de bodem van het Verkochte tanks voor de opslag van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks, aanwezig zijn;
 - g. dat er ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen bestaan uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten ten opzichte van derden;
 - h. dat er met betrekking tot het Verkochte geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn, waaronder eveneens begrepen arbitrage en bindend advies;
 - i. dat er stenen / puin aanwezig is in het Verkochte. De Koper is hier (als huidige gebruiker) mee bekend en aanvaardt die staat van het Verkochte. Met deze omstandigheid is rekening gehouden in de koopprijs.
 - j. niet bekend te zijn met feiten die erop kunnen wijzen dat het Verkochte bodembepalingen, bodemziekten of -plagen, hoe ook genaamd, bevat die ten nadele strekken van het beoogde gebruik van het Verkochte, als bedoeld in artikel 4 lid 7 van deze overeenkomst;
 - k. dat er op het Verkochte geen jachtrecht(en) rust(en), zover aan de Verkoper bekend;
 - l. niet bekend te zijn met beperkingen op het gebied van:
 - luchtkwaliteit;
 - waterhuishouding;
 - flora en fauna;
 - cultuurhistorische en archeologische waarden,
 die de beoogde gebruiksfunctie(s) van het Verkochte als bedoeld in artikel 4 lid 7 van deze overeenkomst in de weg staat/staan.



3. De in lid 2 opgenomen verklaringen van Verkoper hebben tevens betrekking op het moment van juridische levering, tenzij het redelijkerwijs voor de Koper ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen van bovengenoemde feiten en omstandigheden zouden kunnen voordoen.
4. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat Verkoper ervoor in aan de Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door hem als Verkoper ter kennis van de Koper behoort te worden gebracht.
5. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot haar onderzoeksgebied behoren, voor haar risico komen, tenzij deze feiten en omstandigheden aan de Verkoper bekend zijn en niet aan de Koper zijn meegedeeld.

Artikel 7. Onder- of overmaat

De onderhavige (ver)koop heeft betrekking op een geheel kadastraal perceel, als gevolg waarvan geen kadastrale meting zal worden verricht en diensgevolge aan Partijen geen recht op verrekening of enigerlei ander recht wordt verleend.

Artikel 8. Zakelijke lasten

Alle zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het Verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, komen met ingang van de datum van juridische levering voor rekening van de Koper. De dan lopende zakelijke lasten en belastingen zullen tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom, als bedoeld in artikel 2 lid 2 van deze overeenkomst.

Artikel 9. Bodemonderzoek

1. Verkoper verklaart het Verkochte uitsluitend te hebben laten gebruiken als cultuurgrond.
2. Verkoper verklaart niet bekend te zijn met feiten, onder meer het gebezigde gebruik van het Verkochte door Koper, die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die kan leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte dan wel tot het (laten) nemen van andere maatregelen.
3. Onder verontreinigingen worden niet verstaan:
 - de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden;
 - stobben van bomen en/of struiken;
 - funderings- en puinresten die schadelijke stoffen bevatten.
4. Verkoper heeft een verkennend bodemonderzoek (inclusief verkennend grondwateronderzoek) laten uitvoeren door Tritium Advies uit Nuenen. Met de conclusie en aanbevelingen van het onderzoek uitgebracht in het rapport met kenmerk 2501536TB-01 d.d. 20 juni 2025 is Koper bekend en aanvaardt het Verkochte in deze staat ('as is, where is'). Koper vrijwaart Verkoper voor alle hiermee samenhangende gevolgen hoe dan ook genaamd.
5. Voor zover aan Verkoper bekend:
 - Zijn krachtens de Aanvullingswet bodem tot op heden ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.



Artikel 10. Risico-overgang

Het Verkochte komt pas voor risico van de Koper, zodra de juridische levering heeft plaatsgevonden, tenzij de feitelijke levering op een eerder tijdstip plaatsvindt dan de juridische levering, in welk geval het risico op de Koper overgaat vanaf de datum van de feitelijke levering.

Artikel 11. Verzuim

1. Indien een partij nalatig is in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, dient de wederpartij haar schriftelijk in gebreke te stellen. In de ingebrekestelling zal een termijn van acht werkdagen worden gesteld, waarbinnen de nalatige partij haar gebrek alsnog kan herstellen, zonder dat zij in verzuim is. Indien de nalatige partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht werkdagen nalatig blijft in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, is zij in verzuim jegens de wederpartij.
2. Indien de nalatige partij, na door de wederpartij in gebreke te zijn gesteld, binnen de in lid 1 gemelde termijn van acht werkdagen alsnog haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden.
3. Indien de nalatige partij in verzuim is, derhalve na de in lid 1 gemelde termijn van acht werkdagen, is deze partij gehouden aan de wederpartij haar schade ten gevolge van de niet of niet tijdige nakoming te vergoeden en is tevens verplicht haar verzuim zo spoedig mogelijk te herstellen en haar verplichtingen uit de overeenkomst alsnog na te leven.
4. Indien het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom zal de nalatige partij, onverminderd de schadevergoeding als bedoeld in lid 3, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter grootte van tien procent van de totale koopsom met een minimum van € 1.000,00 (zegge: duizend euro) aan de wederpartij verschuldigd zijn, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de verplichting niet aan haar kan worden toegerekend.

Artikel 12. Geschillenregeling

1. Partijen verplichten zich om, indien er een geschil ontstaat omtrent de uitleg van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering daarvan, met elkaar in overleg te treden teneinde te trachten het geschil in der minne te beslechten. Zulks laat onverlet de mogelijkheid tot ontbinding van deze overeenkomst, als bedoeld in artikel 15.
2. Een geschil wordt geacht te bestaan, indien één der Partijen aan de andere partij(en) schriftelijk te kennen geeft, dat er over een aan (de ten uitvoerlegging van) deze overeenkomst gelieerd essentieel onderwerp een zodanig verschil van mening aanwezig is, dat dit als een geschil moet worden aangemerkt. Deze kennisgeving wordt 'aangetekend' verzonden.
3. Indien tussen Partijen in het kader van deze overeenkomst een geschil mocht ontstaan dat niet in der minne – en in geval van hun aller instemming middels mediation – kan worden opgelost, dan is de rechter bevoegd om over dit geschil te oordelen.



Artikel 13. Overdracht contractpositie

Het is een partij zonder toestemming van de wederpartij niet toegestaan haar contractpositie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De wederpartij kan haar goedkeuring verlenen indien de rechtverkrijgende(n) zich op gelijksoortige wijze verplicht, waarbij de wederpartij de mogelijkheid heeft om nadere voorwaarden te stellen.

Artikel 14. Exclusiviteit

Met ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle (eventueel) eerder tussen Partijen mondeling of schriftelijk gemaakte afspraken ter zake de in deze overeenkomst vastgelegde (ver)koop.

Artikel 15. Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:
 - a. Het Verkochte lasten en beperkingen bevat die niet voor de Koper kenbaar waren en die tevens voor haar een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, zoals omschreven in artikel 5 lid 3 van deze overeenkomst.
 - b. De Koper uiterlijk op 12 december 2025 en ná ondertekening van de onderhavige overeenkomst door Partijen voor de financiering van het Verkochte voor een bedrag van € 163.200,- (zegge: honderddrieënzestigduizend tweehonderd euro en nul eurocenten), geen (hypothecaire) geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling heeft verkregen onder de bij de erkende geldverstrekende instellingen gebruikelijke bepalingen. De Koper zal ter verkrijgen van de financiering als hiervoor bedoeld al het mogelijke doen. Op deze ontbindende voorwaarde kan de Koper alleen een beroep doen, wanneer deze tenminste één schriftelijke gemotiveerde afwijzing, van in Nederland erkende, te goeder trouw bekend staande banken, verzekeringsmaatschappijen of andere hypotheeknemers, kan overleggen.
2. De Koper heeft het recht deze overeenkomst op grond van lid 1 te ontbinden, door een schriftelijke mededeling aan de Verkoper (en de notaris) te verzenden binnen één week nadat de met het Verkochte verbonden lasten en beperkingen bij de koper kenbaar zijn, doch uiterlijk 12 december 2025 of binnen één week nadat de in lid 1 sub b gemelde datum is verstreken.
3. Indien Partijen geen beroep hebben gedaan op de ontbindende voorwaarde als bedoeld in lid 1, vervalt het recht om op grond daarvan ontbinding van deze overeenkomst te vorderen. Het recht om een beroep te doen op een ontbindende voorwaarde bestaat, zonder verplichting tot enige schadevergoeding en/of boete aan de wederpartij.

Artikel 16. Overige bepalingen

1. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar Partijen ter zake van de juridische levering woonplaats kiezen.



4. Indien één of meer artikelen van deze overeenkomst ongeldig of op andere wijze niet verbindend zou(den) zijn, wordt daardoor de geldigheid van de overige artikelen van deze overeenkomst niet aangetast. Partijen zullen dan in gezamenlijk overleg (en in de geest van deze overeenkomst) deze overeenkomst voor zover nodig aanpassen, in die zin dat de niet verbindende artikelen worden vervangen door bepalingen die zo min mogelijk verschillen van de betreffende niet-verbindende artikelen.

Artikel 17. Inhoud overeenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat zij zich bewust zijn van de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst. De bijlage(n) maakt/maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst. Bij een eventuele discrepantie tussen de bijlage(n) en de bepalingen uit deze overeenkomst prevaleren eerstens de bepalingen uit deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend

te Eindhoven d.d.....2025

te Nuenen d.d.....7-11-2025

De Verkoper,

De Koper,

Namens MRE
G.A.G.H. Wouters



Bijlage:

1. Tekening van het Verkochte



