

## KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

**De gemeente Roosendaal**, ten deze voor het aangaan van na te melden rechtshandeling rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K. Vermunt, Senior Juridisch Beleidsmedewerker bij Team Ruimtelijke Ontwikkeling, daartoe bevoegd op basis van het Algemeen Mandaat-, Volmacht- en Machtigingsbesluit 2014, hier handelende ter uitvoering van het besluit van of namens het college van burgemeester en wethouders d.d. ....2015, hierna te noemen "de gemeente", of "verkoper" en

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Kees de Beer Beheer B.V.**, gevestigd te Roosendaal, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20033242, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bestuurder de heer Cornelis Nicolaas Petrus Maria de Beer, wonende Maxburgh 12 te 4702 CS Roosendaal, geboren 11 december 1948, hierna te noemen "verkoper",

### verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Partijen hebben een koopovereenkomst gesloten betreffende de navolgende onroerende zaak:

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie A nr. 2973, groot 4.005 m<sup>2</sup>, aan partijen voldoende bekend en waarvan geen nadere omschrijving wordt verlangd, alles tezamen hierna ook te noemen: "het verkochte";

tegen een koopprijs van **€ 420.000,-** (zegge: vierhonderd twintig duizend euro), inclusief alle mogelijke schadeloosstellingen, hoe ook genaamd,

### Voorbehoud

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde, dat de daaruit voor de gemeente voortvloeiende verplichtingen eerst ingaan indien en nadat het college van burgemeester en wethouders tot het aangaan daarvan heeft besloten en de gemeenteraad heeft besloten het voor deze aankoop benodigde krediet beschikbaar te stellen.

Indien de raad besluit het voor deze transactie benodigde krediet niet beschikbaar te stellen, vervalt deze overeenkomst van rechtswege, zonder enige rechterlijke tussenkomst en zonder dat partijen ter zake aanspraak kunnen maken op enige schadevergoeding met betrekking tot deze overeenkomst, hoe ook genaamd.

en verder onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

### Artikel 1. Kosten, rechten en belastingen

Alle kosten en rechten op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, waaronder tevens verstaan worden die welke vallen op het royement van eventueel op het verkochte drukkende hypothecaire inschrijvingen, zijn voor rekening van verkoper.

Met betrekking tot de omzetbelasting (BTW) geldt het volgende:

Verkoper verklaart geen omzetbelasting in rekening te brengen over de koopprijs.

### Artikel 2. Betaling

De betaling van de koopprijs en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopprijs onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **Artikel 3. Eigendomsoverdracht**

De akte van levering zal ten overstaan van notaris Mr. Drs. M.J.G. Geleijns te Roosendaal worden verleden uiterlijk 1 maand nadat de gemeenteraad het voor deze aankoop benodigde krediet heeft gevoteerd. Een voorstel daartoe zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd (streefdatum 22 april 2015).

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

### **Artikel 4. Staat van het verkochte, gebruik**

1. Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, doch in elk geval vrij van huur- en/of gebruiksrechten.
2. Het verkochte zal conform het bepaalde in de artikelen 4, lid 5, en artikel 5, lid 3, vrij van opstallen, en zonodig gesaneerd, vrij van huur en gebruik en ontruimd aan de gemeente wordt afgeleverd c.q. ter beschikking wordt gesteld.
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat met het registergoed lasten en beperkingen verbonden zijn, die niet voor koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij het recht om voor het verlijden van de akte van levering, mits schriftelijk en onder opgave van redenen aan verkoper en notaris mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Het staat verkoper vervolgens vrij, door een schriftelijke mededeling aan de notaris te verzenden, binnen vijf dagen nadat de mededeling van koper hem heeft bereikt, deze overeenkomst te ontbinden.
4. Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht niet de feitelijke eigenschappen behoeven te bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor 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. Verkoper heeft het verkochte gebruikt voor bedrijfsdoeleinden, wat partijen zien als het normale gebruik. Voor zover koper voornemens is het verkochte te gebruiken in afwijking van het normale gebruik dient koper voor zijn risico voor de benodigde vergunningen, ontheffingen e.d. zorg te dragen.
5. Verkoper zal zijn kosten op het verkochte een verkennend bodem- en grondwateronderzoek (NEN 5740) laten uitvoeren door een daartoe erkende instelling. Een exemplaar van het rapport zal aan koper ter beschikking worden gesteld. Indien uit het onderzoeksrapport blijkt dat de grond of het grondwater voor het milieu of de volksgezondheid niet aanvaardbare stoffen bevat, zodanig dat het voor koper niet aanvaardbaar is te achten, dan zal verkoper voor zijn rekening zorgen voor de nodige saneringsmaatregelen. In dat geval zal de juridisch levering worden opgeschort totdat verkoper aan zijn saneringsverplichting heeft voldaan.
6. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloei)stoffen aanwezig of aanwezig geweest.
  - a) In het verkochte kunnen –gelet op het bouwjaar van de opstallen- asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid en kosten, die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien .
  - b) Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
7. Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het verkochte van binnen en van buiten te inspecteren.

8. Verkoper staat er voor in dat hem tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen, herstellingen of saneringen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst 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 de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.
9. Verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het verkochte:
  - a) als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet,
  - b) tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet,
  - c) Tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.
10. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.
11. Verkoper verklaart, dat in de koop niet is begrepen datgene waarop huurders dan wel pachters krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten kunnen doen gelden.
12. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen van de partijen enig recht.
13. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan. Voorzover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart de verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

#### **Artikel 5. Feitelijke levering, roerende zaken, overdracht aanspraken**

1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op de datum van eigendomsoverdracht, ontruimd en bezemschoon, geheel vrij van huur-, lease-, huurkoopovereenkomsten en/of gebruik.
2. Indien koper het verkochte geheel vrij van huur en/of gebruik aanvaardt staat verkoper er voor in, dat het verkochte bij de feitelijke levering geheel vrij is van huur-, lease-, huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd.
3. Verkoper zal vóór de datum van juridische eigendomsoverdracht op zijn kosten de op het verkochte aanwezige opstallen geheel slopen (inclusief fundering en overige ondergrondse voorzieningen/werken tot een diepte van minimaal 1.50 m onder het bestaande maaiveld).

#### **Artikel 6. Baten, lasten en canons**

Alle baten en lasten komen voor rekening van koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht. De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de koopsom.

#### **Artikel 7. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid**

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

#### **Artikel 8. Uitsluiting ontbinding bij levering**

Partijen verbinden zich in de akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze overeenkomst te verlangen.

#### **Artikel 9. Risico-overgang, beschadiging door overmacht**

Het verkochte 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.

Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.

Indien het verkochte 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 voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het verkochte aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel verkoper verklaart de schade voor zijn 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 10. Ingebrekestelling, ontbinding**

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.
2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van vijf procent van de koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
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 10.1 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 10.1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.
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 desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

#### **Artikel 11. Domicilie**

Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

#### **Artikel 12. Bijzondere bepalingen**

Vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst is het koper niet toegestaan om het verkochte, in welke vorm en onder welke benaming dan ook, aan derden te verhuren of anderszins in gebruik te geven.

**Artikel 13.**

In de genoemde koopprijs is, behoudens zover anders bepaald in dit artikel, begrepen een vergoeding voor alle vormen van door verkoper mogelijk te lijden schade.

Aldus opgemaakt en in tweevoud getekend te Roosendaal d.d. ....

De verkoper,  
Namens Kees de Beer Beheer B.V.

De koper,  
Namens de gemeente Roosendaal,

C.N.P.M. de Beer

K. Vermunt

CONCEPT