

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 de afdeling Ontwikkeling, Team Projecten, , daartoe bevoegd op basis van het Algemeen Mandaat-, Volmacht- en Machtigingsbesluit 2011, hier handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 27 MAART 2012, hierna te noemen "de gemeente", of "koper" en

de heer **Wilhelmus Cornelis Marie Roks**, geboren op 16 april 1957 te Roosendaal en Nispen, wonende Vaartkant 3a te Roosendaal, hierna te noemen "verkoper"

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Partijen hebben een koopovereenkomst gesloten betreffende de navolgende onroerende zaken:

de woningen met bijbehorende opstallen, ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Vaartkant 3a en 5 (rechts) te Roosendaal, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie B nummer 6586, groot 83 a 35 ca, alsmede de percelen, gelegen nabij de Vaartkant, kadastraal bekend alsvoor sectie B nummers 6101 en 6787, respectievelijk groot 6 a 60 ca en 2 ha 14 a 95 ca, aan partijen voldoende bekend en waarvan geen nadere omschrijving wordt verlangd, alles tezamen hierna ook te noemen: "het verkochte";

tegen een totale koopprijs van **€ 1.197.000,-** (zegge: één miljoen eenhonderd zevenennegentig duizend euro)

en verder onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

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.

Zij zijn verder overeengekomen:

Artikel 1. Kosten, rechten en belastingen

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 koper.

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 een gedeelte van de koopprijs en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Van de koopprijs zal in eerste instantie bij het passeren van de akte worden voldaan een bedrag van € 1.077.300,-. Verkoper stemt er mee in dat de notaris dit gedeelte van de koopprijs onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen



daarvan. De restantkoopsom ad € 119.700,-- zal door de gemeente aan verkoper worden voldaan op de datum, dat het verkochte perceel B nummer 6586 met de daarop staande opstallen conform artikel 14 leeg en ontruimd aan de gemeente wordt afgeleverd c.q. ter beschikking wordt gesteld. Naast en boven de koopsom zal de gemeente gelijktijdig met de betaling van de eerste termijn bij het passeren van de akte van levering aan verkoper vergoeden de door verkoper gemaakte kosten van deskundigenbijstand van DBI Vastgoed BV te Oud-Beijerland tot een maximum van € 23.940,-- exclusief omzetbelasting.

Artikel 3. Eigendomsoverdracht

De akte van levering zal worden verleden uiterlijk 15 juni 2012 mits de raad uiterlijk 16 mei 2012 heeft besloten tot beschikbaarstelling van het benodigde krediet. Indien de raad op 16 mei 2012 nog geen besluit heeft genomen, zal het passeren van de akte worden uitgesteld tot uiterlijk 1 maand na de datum, waarop de raad alsnog besluit tot beschikbaarstelling van het benodigde krediet. De akte zal passeren ten overstaan van Mr. Drs. M.J.G. Geleijns te Roosendaal (hierna verder te noemen "notaris"). 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 in de staat waarin dit 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 hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle eventueel met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en/of andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. 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.
3. Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor dit 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 wonen en agrarische doeleinden, 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.
4. Aan verkoper is niet bekend of het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik door de koper of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte dan wel het nemen van andere maatregelen.
 - a) Koper zal, uiterlijk een maand voor de datum van het notariële transport, aan een daartoe erkende instelling een opdracht verstrekken voor het verrichten van een verkennend

bodem - en grondwateronderzoek, waarvan de kosten voor rekening zijn van koper. (betreffende procedure is inmiddels vervroegd opgestart). Verkoper zal hiertoe de betreffende deskundige(n) de toegang verlenen tot het verkochte. In dit geval wordt de datum van eigendomsoverdracht opgeschort totdat de resultaten van het onderzoek ter kennis gebracht zijn aan koper.

Indien uit het onderzoeksrapport blijkt dat de grond of het grondwater voor het milieu of de volksgezondheid niet aanvaardbare stoffen bevat, zodanig dat de grond of het grondwater voor koper redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten, dan zullen partijen nader overleggen over de daaraan te verbinden consequenties. Indien het overleg niet leidt tot nadere overeenstemming, dan heeft de verkoper als ook de koper het recht om - zonder dat hij tot schadeloosstelling verplicht is- deze overeenkomst te ontbinden vóór de datum van eigendomsoverdracht, door een schriftelijke mededeling met bericht van ontvangst hiertoe te zenden aan de notaris en de wederpartij. Vanaf de datum van de juridische levering c.q. eigendomsoverdracht zal verkoper geheel worden gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid voor eventuele verontreiniging van grond en/of grondwater in het verkochte en voor eventuele saneringskosten.

- b) Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloei)stoffen aanwezig of aanwezig geweest.
 - c) In de verkochte opstallen kunnen –gelet op de bouwjaren daarvan- 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 de verkochte opstallen kan voortvloeien .
 - d) 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.
5. Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het verkochte van binnen en van buiten te inspecteren.
 6. 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.
 7. 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.
 8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop, behoudens het voorkeursrecht van de gemeente Roosendaal.
 9. Verkoper verklaart, dat in de koop niet is begrepen datgene waarop huurders dan wel pachters krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten kunnen doen gelden.
 10. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen van de partijen enig recht.
 11. 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, 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. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het verkochte tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaatsvindt. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper aan de betreffende derden te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

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 1^e termijn 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. Bekendheid inhoud koopakte, medewerking door verkoper

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopakte ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Artikel 13. Bijzondere bepalingen

Vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst is het verkoper 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 14.

1. Partijen stellen vast dat deze transactie aangemerkt dient te worden als een minnelijke overeenkomst ter voorkoming van gerechtelijke onteigening op initiatief van de gemeente.
2. In de genoemde koopprijs is, behoudens zover anders bepaald in dit artikel, begrepen een vergoeding voor alle vormen van door verkoper te lijden schade.
3. Vanaf de datum van eigendomsoverdracht, als bedoeld in artikel 3, heeft verkoper (en zijn levenspartner) tot uiterlijk 1 juni 2013 (of zoveel langer als partijen nader mochten overeenkomen) het strikt persoonlijke recht om het perceel sectie B nummer 6586 met de daarop staande opstallen "om niet" te gebruiken. Gedurende deze periode van voortgezet gebruik komen alle kosten van dagelijks en groot onderhoud en alle kosten verband houdende met de aansluitingen en/of het verbruik van gas, water, elektriciteit of andere energiebronnen voor rekening van verkoper, die bovendien verplicht is als een zorgvuldig schuldenaar voor dit deel van het verkochte zorg te dragen. Verkoper kan desgewenst voor eigen rekening eventueel aanwezige inboedel verzekerd houden of anderszins zijn belangen als gebruiker verzekerd houden. Voor het perceel sectie B nummer 6787 heeft verkoper tot uiterlijk 31



- december 2012 het strikt persoonlijke recht om het perceel "om niet" te gebruiken. Het perceel B nummer 6101 zal per datum akte ter beschikking worden gesteld aan de gemeente.
4. Verkoper verklaart dat hij gedurende de termijn vanaf de ondertekening van deze overeenkomst tot en met de termijn van voortgezet gebruik als bedoeld in lid 3 van dit artikel, medewerking zal verlenen aan het door of in opdracht van koper uitvoeren van werkzaamheden in het kader van de realisering van het bestemmingsplan "Borchwerf II Veld B en verbindingsweg Majoppeveld-Borchwerf" - dit voor zover in redelijkheid mogelijk en na voorafgaand overleg met verkoper - en dat hij geen schadeloosstelling zal verlangen in verband met mogelijke overlast door bijvoorbeeld geluid, stof en trillingen. Tijdens de gebruikperiode van het verkochte door verkoper dient het verkochte te allen tijden toegankelijk te blijven met gemotoriseerde voertuigen.
 5. De verkoper is verplicht de van het verkochte deel uitmakende opstallen op basis van herbouwwaarde verzekerd te hebben en te houden tot en met de dag van ondertekening van de leveringsakte. Vanaf deze dag is het verkochte voor risico van koper en zal koper de opstallen voor haar rekening en op een door haar te bepalen wijze verzekeren.
 6. Uiterlijk op de datum, dat de termijn van het voortgezet gebruik is beëindigd dient verkoper het verkochte geheel ontruimd en bezemschoon aan de gemeente op te leveren. Eventueel aanwezige putten voor mestopslag dienen na spoelen en goed mixen zuigleeg te worden opgeleverd.
 7. Verkoper verklaart ermee bekend te zijn dat koper voornemens is om de bestemming van het verkochte en aangrenzende eigendommen te wijzigen ten behoeve van de realisering van het bestemmingsplan "Borchwerf II Veld B en verbindingsweg Majoppeveld-Borchwerf". Verkoper verklaart, dat hij geen aanvraag om schadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening danwel anderszins zal indienen bij de gemeenten Roosendaal en/of Halderberge in verband met deze bestemmingswijziging.
 8. Verkoper verbindt zich om uiterlijk binnen 10 werkdagen na ontvangst van het bericht van koper, dat deze koopovereenkomst definitief is goedgekeurd door het College van Burgemeester en Wethouders en dat de Gemeenteraad het benodigde krediet beschikbaar stelt, eventuele door hem ingediende bezwaar/beroepsschriften/zienswijzen, gericht tegen het bestemmingsplan "Borchwerf II Veld B en verbindingsweg Majoppeveld-Borchwerf" schriftelijk in te trekken. Een kopie daarvan zal aan de akte van levering worden gehecht.
 9. Tot het verkochte behoren geen productierechten, toeslagrechten en/of mestproductierechten, behoudens de grondgebonden mestproductierechten. Onder het verkochte zijn niet begrepen de op de percelen rustende beregeningsvergunningen.

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

De koper,
Namens de gemeente Roosendaal,

De verkoper,

09-03-2012
29-3-2012


K. Vermunt


W.C.M. Roks