



KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

De gemeente Roosendaal, ten deze voor het aangaan van na te melden rechtshandeling rechtsgeldig verlegenvoordigd door de heer K. Vermunt, Senior Juridisch Beleidsmedewerker bij Team Ruimtelijke Ontwikkeling, daartoe bevoegd op basis van het Algemeen Mandaat-, Volmacht- en Machtigingsbesluit 2013, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 11-2-2014, hierna te noemen "de gemeente", of "koper" en

de heer **Cornelis Wilhelmus Gerardus Maria Tielen**, geboren op 11 juli 1961 te Roosendaal, gehuwd met mevrouw **Dymphina Cornelia Maria Loos**, geboren op 7 juli 1966 te Roosendaal en Nispen, beiden wonende Deurlechtsestraat 8 te 4704 RP Roosendaal, hierna te noemen "verkoper"

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Partijen hebben een koopovereenkomst gesloten betreffende de navolgende onroerende zaak:

de woning met bijbehorende opstallen, ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Deurlechtsestraat 8 te Roosendaal, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie A nummer 4384, groot 3.155 m², aan partijen voldoende bekend en waarvan geen nadere omschrijving wordt verlangd, hierna te noemen: "het verkochte";

tegen een totale schadeloosstelling van **€ 513.000,-** (zegge: vijfhonderd dertien duizend euro) en verder onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

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 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 hypotheken, 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 28 mei 2014). 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 erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Paraaf koper:



Paraaf verkoper:



2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle eventueel met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden 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.
3. Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen 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 hoofdzakelijk gebruikt voor wonen, 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) Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloeistof)stoffen aanwezig of aanwezig geweest.
 - b) Verkoper heeft aan koper een exemplaar verstrekt van de rapportage Verkennend bodemonderzoeksrapport van Agel Adviseurs d.d. 22 oktober 2012, projectnummer 20120505. Op basis van dit rapport wordt het verkochte door koper aanvaard in de staat, waarin het zich thans bevindt. 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.
 - 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) Koper is ermee bekend dat de woning en de opstallen zijn gebouwd voor het jaar 1900 wat betekent dat met betrekking tot de bouwkundige staat van onder andere daken, vloeren, muren en funderingen een aanmerkelijk mindere kwaliteit kan worden verlangd dan bij meer recentere woningen.
 - e) 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.

Paraaf koper:



Paraaf verkoper:



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.
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 en/of gebruik en overigens in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, behoudens normale slijtage. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
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.
4. 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.

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.

Paraaf koper:



Paraaf verkoper:



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.

Paraaf koper:



Paraaf verkoper:



Artikel 13. Bijzondere bepalingen

1. 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.
2. 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.
3. Alle onroerende zaken, aard- en nagelvast verbonden, behoren tot het verkochte en dienen eveneens achter te blijven tenzij partijen nader anders overeenkomen.

Artikel 14. Beëindiging gebruiksrecht

Voorts is deze overeenkomst medeondertekend door mevrouw **Jacoba Josephina Coleta Snepvangers**, geboren op 12 november 1930 te Roosendaal, die op grond van de akte van levering, verleden d.d. 12 februari 1987 ten overstaan van C.H.J. Willemse, destijds notaris te Oud Gastel, ingeschreven in de openbare registers d.d. 13 februari 1987, een zakelijk recht van gebruik en bewoning op het verkochte heeft. Mevrouw J.J.A. Snepvangers voornoemd verklaart door ondertekening van deze overeenkomst volledig afstand te doen van haar zakelijk recht van gebruik en bewoning, zoals hiervoor omschreven, zulks met ingang van de datum van de uit deze overeenkomst voortvloeiende akte van levering.

Artikel 15. Voortgezet gebruik

1. In de genoemde koopprijs is, behoudens zover anders bepaald in dit artikel, begrepen een vergoeding voor alle vormen van door verkoper te lijden schade.
2. Vanaf de datum van eigendomsoverdracht, als bedoeld in artikel 3, heeft verkoper, alsmede mevrouw Jacoba Josephina Coleta Snepvangers, tot uiterlijk 1 september 2014 (of zoveel langer als partijen nader mochten overeenkomen) het strikt persoonlijke recht om de woning en het erf op het verkochte perceel "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.
3. 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.
4. 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.

Aldus opgemaakt en in tweevoud getekend te Roosendaal d.d. *12 FEBRUARI 2014*

De koper,
Namens de gemeente Roosendaal,

De verkoper,

De heer K. Vermunt

C.W.G.M. Tielen mevr. D.C.M. Tielen-Loos



C.W.G.M. Tielen
mevr. D.C.M. Tielen-Loos
De gebruiker: mevr. J.J.C. Snepvangers
J.J.C. Snepvangers

Paraaf koper:



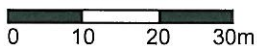
Paraaf verkoper:





Schaal 1:1000

22 Januari 2014



Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Bij vragen: e-mail geobrowser@roosendaal.nl