

KOOPOVEREENKOMST

DE PARTIJEN

De verkoper:

Stichting Woonkwartier, Kristallaan 1, 4761 ZC te Zevenbergen, ingeschreven in de kamer van koophandel onder nummer 20050013, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, R.A.J. van den Boom, geboren d.d. 12-06-1960 te Roosendaal en Nispen, woonachtig aan de Bergsebaan 111, 4709 AL te Nispen, hierna te noemen "**de verkoper**"

En

De koper:

De gemeente Moerdijk, gelet op artikel 160 van de Gemeentewet en krachtens het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 1 september 2015 krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door het hoofd Bedrijfsvoering, de heer A.P. Flier, hierna te noemen: "**de koper**"

1. Overdracht van kooprechten aan een ander

De koper is bevoegd zijn rechten uit de koop over te dragen aan een ander of met een ander te delen. Dit brengt echter geen verandering in zijn volledige aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit deze koopovereenkomst.

Die ander wordt ten opzichte van verkoper op dezelfde wijze als de koper gebonden en kan ten opzichte van verkoper aan de koopovereenkomst geen andere rechten ontlenuen dan die welke de koper zouden zijn toegekomen.

HET GEKOCHE

2. Omschrijving van het gekochte:

- Een perceel grond, kadastraal bekend D 2517 te Standdaarbuiten, voorheen bekend als Timberwolfstraat 3 a en 3b te Standdaarbuiten, gelegen tussen Timberwolfstraat 3 en 5, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze koopakte gehechte situatietekening,
- **Afwijkende oppervlakte**
Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van de hiervoor vermelde oppervlakte, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering voor zover hierna niet anders is bepaald.
- **Eigendomsbewij(s)(zen) registergoed verkoper**
Het origineel of de originelen van het/de eigendomsbewij(s)(zen) en eventuele andere voor de rechtspositie van het gekochte van belang zijnde stukken, moet/moeten door de verkoper worden afgegeven aan de notaris.

3. Feitelijke staat en het gebruik van het gekochte

Het gekochte wordt geleverd in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt. Deze staat mag niet minder zijn dan die ten tijde van de koop. Verkoper erkent zijn verplichting de koper hierover zo goed mogelijk te informeren.

Het gekochte is nu in gebruik als weg.

De koper gaat het gekochte voor hetzelfde doel gebruiken.

Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen het voorgenomen gebruik van koper verzetten. De verkoper is in dit verband niet aansprakelijk voor:

- eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw of verbouw, benodigde toestemming of vergunningen;
- de structuur en de geschiktheid van de bodem voor bebouwing, beplanting of gebruik als cultuurgrond;
- gebreken die koper zijn meegedeeld (zie 'vragenlijst verkoper'), voor de koper waarneembaar waren of uit het gebruik of de ouderdom van de opstallen waren af te leiden;
- overige alsnog blijkende gebreken, tenzij de verkoper deze kende of behoorde te kennen en nalatig is geweest deze aan koper te melden.

De koper erkent zijn eigen onderzoeksplicht in deze, om welke reden de verkoper de koper in de gelegenheid heeft gesteld het gekochte vóór de koop, eventueel met door de koper ingeschakelde deskundige(n), te bezichtigen. Vóór de levering biedt de verkoper dezelfde gelegenheid.

Deze onderzoeksplicht van de koper geldt ook voor de regelgeving van de overheid met betrekking tot het gebruik en de mogelijkheden van het gekochte.

Het is de verkoper niet toegestaan om zonder toestemming van de koper na de koop veranderingen aan te brengen in de staat van het gekochte. De koper accepteert veranderingen - anders dan beschadigingen - die een gevolg zijn van normaal gebruik.

4. Verontreiniging. Géén volledige garantie van verkoper

Verkoper is niet bekend met bodemverontreiniging, zodanig dat het daardoor ongeschikt is voor het door de koper opgegeven gebruik. Verkoper weet niet van gebruik in het verleden of andere feiten die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een dergelijke verontreiniging.

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van ondergrondse opslagtanks voor vloeistoffen.

Verkoper is niet aansprakelijk voor eventueel na de koop blijvende, niet opgegeven, bodemverontreiniging, asbesthoudende materialen en/of opslagtanks, tenzij de koper kan aantonen dat verkopers verklaring van onbekendheid daarmee, onjuist is, of dat verkoper in zijn informatieplicht ten opzichte van koper is tekort geschoten.

Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Verkoper stelt koper in de gelegenheid om één maand voorafgaande aan de passering van deze overeenkomst een milieukundig bodemonderzoek te laten verrichten. De kosten hiervan zijn voor rekening van de koper. Als mocht komen vast te staan, dat het gekochte zodanig verontreinigd is dat het niet geschikt is voor het door koper opgegeven voorgenomen gebruik, wordt deze koopovereenkomst door een schriftelijke mededeling in een aangetekende brief van koper aan verkoper ontbonden. Vergoeding van kosten of schade zijn over en weer niet verschuldigd.

Van ontbinding is geen sprake als:

- koper bereid is het gekochte met de geconstateerde verontreiniging te aanvaarden;
- koper en verkoper een andere regeling treffen; dan wel
- de verkoper, koper aanbiedt, de verontreiniging voor zijn rekening voldoende te verwijderen binnen een termijn van ten hoogste drie maanden gerekend vanaf de datum van het milieukundig rapport. De datum van levering, aflevering en betaling van de koopprijs wordt dan opgeschort met drie maanden. Wordt deze termijn overschreden of is de verontreiniging niet naar genoegen van koper verwijderd dan is verkoper in verzuim. Of de verontreiniging afdoende voor koper is verwijderd wordt door het onderzoeksbureau beoordeeld. Bij verzuim kan koper alsnog ontbinding van de koopovereenkomst en schadevergoeding verlangen.

Het recht ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen vervalt in elk geval door het tekenen van de akte van levering.

5. Lasten en beperkingen

De koper aanvaardt de eventuele lasten en beperkingen met betrekking tot het registergoed die voortvloeien uit ingeschreven erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen volgens artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en uit overeenkomst, die hem door de verkoper zijn meegedeeld en die welke de koper uit anderen hoofde kent of uit de situatie ter plaatse kenbaar zijn. Hetzelfde geldt voor andere lasten of beperkingen die van zodanig geringe betekenis zijn, dat in redelijkheid niet aannemelijk is dat de koper, indien hij daarvan had geweten, van de koop had afgezien of een duidelijk lagere koopprijs had geboden.

De koper aanvaardt eventuele publiekrechtelijke lasten en beperkingen met betrekking tot het gekochte. Deze zijn voor zijn rekening en risico, onder de voorwaarde dat de verkoper als de koper daarom vraagt alle informatie moet geven waarover hij beschikt.

6 Aan het gekochte verbonden aanspraken

De aanspraken van de verkoper met betrekking tot het gekochte, gaan met de levering als kwalitatieve rechten over op de koper, voor zover verkoper daarbij geen belang houdt. De verkoper zal de koper hierover naar vermogen informeren. De verkoper zal datgene doen wat nodig mocht blijken om deze overgang te bewerkstelligen. De verkoper staat overigens niet in voor het bestaan en de inhoud van deze aanspraken.

GEBRUIKSSITUATIE VAN HET GEKOCHE

7. Levering vrij en ontruimd

Het gekochte wordt geheel geleverd vrij van huur, pacht en gebruiksrechten en moet ontruimd en vrij van bewoners en gebruikers zijn.

DE LEVERINGSVERPLICHTING VAN DE VERKOPER

8. Bevoegdheid. Vrij van hypotheek

De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het gekochte, zonder verjaring van de eigendom ten behoeve van derden of aanspraken daarop.

De verkoper staat in voor levering vrij van hypotheek, retentierecht en/of beslag en zorgt voor doorhaling van de kadastrale inschrijving daarvan. De koper aanvaardt de daarvoor eventueel benodigde afstand te zijnen behoeve.

De levering van het gekochte moet – voor zover uit deze koopovereenkomst niet anders blijkt - verder aan het volgende voldoen:

- de levering is onvoorwaardelijk;
- er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen volgens een voorkeursrecht of een optie;
- het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of arbiters;
- het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn;
- door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die ten tijde van de levering nog niet zijn uitgevoerd;
- er is geen sprake van leegstand of vordering van woonruimte in de zin van de Huisvestingswet;
- het gekochte is niet aangewezen als beschermd monument of gelegen in een gebied dat is aangemerkt als beschermd dorps- of stadsgezicht;
- het is niet voor onteigening aangewezen en ook niet betrokken in een plan volgens de Landinrichtingswet;
- ten aanzien van het gekochte zijn door de overheid geen beschikkingen of bevelen gegeven in de zin van de wet Bodembescherming.

9. Bevoegdheidsbeperking verkoper

De verkoper mag na de datum van deze koopovereenkomst geen rechten verlenen en overeenkomsten aangaan of wijzigen die van invloed zijn op de aard of de staat dan wel het genot en het gebruik van het gekochte, tenzij de koper daarmee heeft ingestemd.

FINANCIIEEL

10. De koopprijs

De koopprijs bedraagt: € 292.000,--.

11. Belasting en kosten

Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en kosten geldt het volgende:

- omzetbelasting is niet verschuldigd;
- overdrachtsbelasting (nu 6%) t.l.v. de koper;
De koper vraagt voor zijn rekening en risico vrijstelling van overdrachtsbelasting ex artikel 15,1,q Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.
- kadastraal tarief t.l.v. de koper;
- notariële kosten t.l.v. de koper,

12. Waarborg van koper

De koper behoeft GEEN waarborg in de vorm van een waarborgsom of bankgarantie te stellen.

13. De betaling door de koper

De koper moet het door hem verschuldigde vóór de ondertekening van de leveringsakte hebben voldaan, door overmaking naar de daartoe bestemde rekening van de notaris, zodanig dat het bedrag dan daarop is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd.

Doorbetaling aan of ten behoeve van de verkoper heeft plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van de leveringsakte in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is.

14. Baten en lasten

De baten van het gekochte en de over het gekochte door publiekrechtelijke lichamen geheven periodieke lasten komen voor rekening van de koper met ingang van 1 januari 2017.

DE AFLEVERING

15. Bezitsovergang en aflevering

De verkoper is verplicht tot bezitsverschaffing en aflevering van het gekochte aan de koper. Aan deze bezitsverschaffing moet zijn voldaan direct na ondertekening van de akte van levering.

16. Risico-overgang. Schaderisico

Vanaf de aflevering is het gekochte voor rekening en risico van de koper.

De verkoper is verplicht het gekochte tot de aflevering voor zijn rekening en op gebruikelijke wijze te verzekeren en verzekerd te houden.

Verkoper stelt de koper dadelijk in kennis van eventuele vóór de aflevering ontstane schade aan het gekochte.

Als het gekochte vóór de aflevering door overmacht wordt beschadigd is de koopovereenkomst ontbonden, tenzij:

- a. de koper de uitvoering van de overeenkomst verlangt, in welk geval de verkoper het gekochte aan de koper levert en aflevert in de staat waarin dit zich dan bevindt met inbegrip van alle rechten die de verkoper met betrekking tot de schade ten opzichte van derden kan doen gelden wegens verzekering of uit anderen hoofde; óf
- b. de verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te herstellen binnen twee maanden na het ontstaan daarvan, in welk geval de levering en aflevering wordt opgeschort tot dit herstel heeft plaatsgevonden. Is de schade niet binnen die tijd hersteld dan wordt de koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij de koper dan binnen veertien dagen verklaart de voorkeur te geven aan het onder a bepaalde, in welk geval de levering en aflevering op de overeengekomen datum of uiterlijk 6 (zes) weken daarna geschiedt.

DE LEVERING

17. De leveringsakte

De overdracht van het gekochte registergoed komt tot stand door middel van de notariële akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster.

18. Datum leveringsakte

De hiervoor bedoelde leveringsakte zal, binnen drie maanden na ondertekening van deze overeenkomst, worden verleden voor notariskantoor Cornelissens en Jongenelen Netwerknotarissen te Fijnaart, gemeente Moerdijk of diens plaatsvervanger.

Is de voor de leveringsakte vastgestelde datum geen werkdag dan geldt de eerste werkdag na die datum.

NALATIGHEID

19. Verzuim

1. De partij die een verplichting uit de koopovereenkomst niet of niet-tijdig nakomt is aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. Dit geldt niet indien die partij aantoont dat de tekortkoming niet aan haar kan worden toegerekend als bedoeld in artikel 6: 75 Burgerlijk Wetboek (overmacht).

2. Als een partij, na bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:
 - a. de eis tot onverkorte nakoming van de koopovereenkomst, in welk geval de nalatige partij voor elke na voormelde acht dagen-termijn verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (0,3%) van de koopsom; of
 - b. het invoeren van de ontbinding van de koopovereenkomst, al of niet via de rechter, in welk geval de nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van 10% (tien procent) van de koopprijs.
3. Het eerder vermelde laat de bevoegdheid in stand van de niet-nalatige partij om alsnog algehele nakoming en/of verhaal van geleden schade uitgaande boven de verbeurde boete te eisen.
4. Het recht om wegens verzuim de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen wordt: uitgesloten in de akte van levering en met ingang daarvan.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

20. Ontbindende voorwaarden voor de koper

Met betrekking tot deze koopovereenkomst gelden GEEN ontbindende voorwaarden, noch voor wat betreft enige vergunning, noch voor wat betreft de financiering, noch anderszins.

OVERIGE BEPALINGEN

21. Termijnen

Op de termijnen in deze koopakte is het bepaalde in de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

22. Inschrijving koopovereenkomst bij het kadaster

Zowel verkoper als koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt geregistreerd in de openbare registers van het kadaster. Het verzoek tot registratie moet – tijdig – schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze registratie en de eventuele latere doorhaling van deze registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verzoeker.

Verkoper en koper zijn er mee bekend dat een vrijstelling in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten alleen geldig is als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende levering binnen zes maanden geschiedt aan de koper die in deze (geregistreerde) overeenkomst is genoemd én voor de in deze koopovereenkomst opgenomen koopprijs.

Verkoper en koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek de in deze overeenkomst genoemde koper alleen dan beschermt in de zin van de wet als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende levering binnen zes maanden geschiedt.

23. Rechtskeuze. Woonplaatskeuze bij notaris

1. Partijen kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.

Partijen kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze koopovereenkomst woonplaats op het kantoor van genoemde notariskantoor Cornelissens en Jongenelen Netwerknotarissen te Fijnaart; Appelaarseweg 14, 4793 EK, telefoon 0168-463550.

24. Kosten

Ingeval van ontbinding van de koopovereenkomst in onderling overleg zijn de notariële kosten van deze overeenkomst en de voor de uitvoering daarvan verrichte werkzaamheden voor rekening van koper en verkoper, ieder voor een gelijk deel. Als de koopovereenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van één van de partijen zijn deze kosten voor die partij.

Getekend te Zevenbergen d.d.....

De verkoper
Namens Stichting Woonkwartier
De directeur,

De koper
De gemeente Moerdijk
het hoofd Bedrijfsvoering,

De heer R.A.J. van den Boom,

De heer A.P. Flier

