

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

de gemeente Roosendaal, ten deze voor het aangaan van na te melden rechtshandeling rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer bij Team Ruimtelijke Ontwikkeling, daartoe bevoegd op basis van het Algemeen Mandaat-, Volmacht- en Machtigingsbesluit 2022 handelende ter uitvoering van het besluit van of namens het college van burgemeester en wethouders d.d. 23-12-2022, hierna te noemen "**de gemeente**", of "**verkoper**", en,

de heer / mevrouw **[naam] [en eventueel tweede koper]**

wonende [straat en huisnummer] te [woonplaats], hierna (samen) te noemen "**koper**",

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

De gemeente verkoopt en draagt in eigendom over aan de koper, die van de gemeente koopt en in eigendom overneemt:

Bouwgrond met aanduiding bouwkavel nummer V [kavelnummer], gelegen aan te Wouw, uitmakende het perceel, kadastraal bekend gemeente Wouw sectie .. nummer [kadastraal perceelsnummer], waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend ter grootte van ongeveer [geschatte aantal m²] m², zoals op de als **Bijlage C** aangehechte tekening met kruisarcering is aangeduid, hierna te noemen "**het bouwterrein**"

voor een totale koopsom van € [koopsom in cijfers] (zegge: [koopsom uitgeschreven] euro), exclusief omzetbelasting,

en verder onder de volgende voorwaarden, bepalingen en bedingen:

Begripsomschrijving

Artikel 1

In deze koopovereenkomst wordt onder de navolgende onderstreepte termen hetgeen verstaan wat daarnaast wordt opgenomen:

- (a) aflevering: het feitelijk ter beschikking stellen van het bouwterrein.
- (b) B&W: het college van burgemeester en wethouders van Roosendaal.
- (c) bodemverontreiniging: de aanwezigheid in de bodem en/of het grondwater van concentraties van stoffen, die naar huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid waardoor het beoogd gebruik niet mogelijk is.
- (d) bouwterrein: de aan koper bij deze koopovereenkomst verkochte en te leveren of geleverde grond, welke is aangeduid op de door partijen gewaarmerkte tekening die als **Bijlage C** aan deze koopovereenkomst is gehecht.
- (e) datum van ingebruikneming: de datum waarop het bouwterrein feitelijk door koper wordt betrokken. Als ingebruikneming geldt onder meer het (doen) uitvoeren van werkzaamheden op of in het bouwterrein en het plaatsen van een afrastering. Niet als ingebruikneming geldt het (doen) uitvoeren van een sonderingsonderzoek en/of een milieukundig bodemonderzoek.
- (f) kadaster: de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.
- (g) koopovereenkomst: deze overeenkomst tussen de gemeente en de koper ter zake de koop en verkoop van het bouwterrein.
- (h) koopsom: het door koper aan de gemeente te betalen bedrag voor de koop van het bouwterrein, vermeer-

derd met de verschuldigde belasting(en).

- (i) notariële akte: de door een notaris opgemaakte akte van levering van het bouwterrein.
- (j) overdracht: het overgaan van de eigendom van het bouwterrein door het inschrijven van de notariële akte dan wel een afschrift of uittreksel daarvan in de Openbare Registers.

Koop

Artikel 2

- a. De verkoop van het bouwterrein door de gemeente aan de koper geschiedt tegen een koopsom en met toepassing van de voorwaarden, zoals omschreven in deze koopovereenkomst.
- b. Deze koopovereenkomst komt eerst tot stand – en de koper kan daaraan eerst rechten ontlenen – als B&W daartoe heeft besloten en deze door/namens beide partijen bevoegdlijk is ondertekend.

Notariële akte en betaling koopsom

Artikel 3

- a. De notariële akte dient uiterlijk zes (6) maanden na ondertekening koopovereenkomst te worden gepasseerd ten kantore van notaris Mvr. Bongaerts (notariskantoor Wouw) te Wouw.
- b. Als koper het bouwterrein niet binnen de in lid a. genoemde termijn afneemt, stelt de gemeente koper schriftelijk in gebreke met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen om het bouwterrein (alsnog) af te nemen. Indien koper vervolgens niet (alsnog) binnen die acht dagen afneemt, is koper na verloop van die acht dagentermijn een aanvullende vergoeding aan de gemeente verschuldigd van 2% van de koopsom per maand of gedeelte van een maand. De in de vorige zin genoemde aanvullende vergoeding kan niet hoger oplopen dan € 50.000,00.
- c. Koper dient de koopsom uiterlijk te hebben voldaan op de datum van het passeren van de notariële akte door bijschrijving daarvan op een rekening van de notaris als genoemd in lid a. van dit artikel. Indien koper toestemming heeft verkregen het bouwterrein vóór de datum van de notariële akte in gebruik te nemen, dient koper de koopsom vóór de datum van ingebruikneming te hebben voldaan door bijschrijving op een rekening van de notaris. De kosten voor het (telefonisch) overmaken van de koopsom en bijkomende kosten zijn voor rekening van de koper.
- d. De koper is een aanbetaling van 10 % van de koopsom (excl. BTW) aan de gemeente verschuldigd, te voldoen binnen 14 dagen na ondertekening door bijschrijving op bankrekening IBAN NL68BNGH0285007246 ten name van de gemeente Roosendaal met vermelding van het factuurnummer. Deze aanbetaling wordt bij het passeren van de notariële akte (lid a.) verrekend met de koopsom. Bij ontbinding van de koopovereenkomst, anders dan op grond van artikel 11 lid a. of lid b. blijft de aanbetaling aan de gemeente verschuldigd en hoeft de gemeente deze dus niet te restitueren. Indien de koopovereenkomst op grond van artikel 11 lid a. of b. wordt ontbonden, wordt het eventueel reeds voldane gedeelte geheel aan de koper gerestitueerd.
- e. In plaats van de aanbetaling als bedoeld in lid d. kan koper ervoor kiezen om, uiterlijk binnen de in lid d. genoemde termijn, bij en ten genoegen van de gemeente, een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatstgemeld bedrag bij de gemeente deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende tenminste één maand na de datum van het passeren van de notariële akte haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren. Bij ontbinding van de koopovereenkomst, anders dan op grond van artikel 11 lid a. of lid b. is het bedrag van de bankgarantie aan de gemeente verschuldigd.

Staat van levering

Artikel 4

- a. Het bouwterrein wordt op de datum van passeren van de notariële akte (artikel 3 lid a.) afgeleverd in bouwrijpe staat, zoals omschreven in de bij deze overeenkomst behorende **Bijlage A** en overigens in de toestand, waarin dit zich ten tijde van levering bevindt. Indien de gemeente op schriftelijk verzoek van koper toestemming verleent het bouwterrein vóór de datum van passeren van de notariële akte (artikel 3 lid a.) in gebruik te nemen, wordt het bouwterrein alsdan overgedragen in de toestand, waarin dit zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. Het bouwterrein is voor risico van de koper vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte, dan wel – indien dit eerder is – vanaf de datum van ingebruikneming.

Artikel 5

Het bouwterrein wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen, huur en pacht en overigens vrij van zakelijke rechten, erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.

Artikel 6

De gemeente staat ervoor in dat zij bevoegd is tot levering en dat het bouwterrein niet ter onteigening is aangewezen, noch is betrokken in een ruilverkavelingsplan, noch is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, noch dat er ten opzichte van derden verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht op het bouwterrein bestaan.

Artikel 7

De in de koopovereenkomst omschreven oppervlakte van het bouwterrein wordt – conform het bepaalde in art. 7:17, lid 6, van het Burgerlijk Wetboek – vermoed slechts als aanduiding bedoeld te zijn. Een eventueel verschil tussen de vermelde oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, zoals die blijkt na opmeting van het bouwterrein vanwege het Kadaster, geeft slechts recht op verrekening van de koopsom indien de afwijking 1% of meer van de in deze koopovereenkomst vermelde oppervlakte bedraagt. In dat geval zal het verschil worden verrekend tegen de gemiddelde prijs per m² van de bouwkaavel.

Kosten en belastingen

Artikel 8

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de overdracht en aflevering van het bouwterrein, waaronder in ieder geval, maar niet uitsluitend begrepen de kosten van de kadastrale meting (waaronder begrepen de kosten voor de splitsingsaanvraag en voor de verificatiemeting), en verschuldigde (omzet)belasting(en), komen voor rekening van de koper.

Artikel 9

Alle lasten en belastingen, welke ter zake van het bouwterrein worden geheven, komen met ingang van één januari, volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

Milieubepaling

Artikel 10

Met betrekking tot het bouwterrein heeft de gemeente een onderzoek doen uitvoeren naar eventuele bodemverontreiniging. De koper heeft kennisgenomen van het naar aanleiding van dit onderzoek opgemaakt en als **Bijlage B** bijgevoegde rapport "Bodem-, waterbodem en asfalt onderzoek Plantagebaan en gemeente Wouw" van d.d. 05-07-2017 met kenmerk 079391445 A. Partijen hebben gezamenlijk geconstateerd dat het bouwterrein geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ontbinding van deze koopovereenkomst

Aanvullende ontbindingsmogelijkheden

Artikel 11

- a. In aanvulling op het bepaalde in art. 6:265 van het Burgerlijk Wetboek heeft de gemeente het recht deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden als:
 - (i) koper in staat van faillissement komt te verkeren, of

- (ii) voor koper surséance van betaling is aangevraagd, of
- (iii) beslag wordt gelegd op goederen van koper.

- b.** In aanvulling op het bepaalde in art. 6:265 van het Burgerlijk Wetboek heeft koper het recht deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden als koper, terwijl hij heeft voldaan aan het bepaalde lid **d.** van dit artikel, niet binnen vier (4) weken na ondertekening van deze koopovereenkomst beschikt over een aanbod van een erkende geldverstrekende instelling voor één of meer geldleningen voor een bedrag van minimaal de koopsom.

Eisen / voorwaarden bij ontbinding

- c.** Ontbinding, op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook dient te geschieden door middel van een schriftelijke verklaring aan de andere Partij, onder vermelding van de ontbindingsgrond, te verzenden bij aangetekende post.
- d.** Koper zal zich er maximaal toe inspannen om de in lid **b.** van dit artikel genoemde financiering op zo kort mogelijke termijn te verkrijgen en zal om een beroep op de ontbindingsgrond uit datzelfde lid **b.** te kunnen doen, minimaal afwijzingen van twee (2) erkende geldverstrekende instellingen aan de gemeente moeten overhandigen, in welke afwijzingen deze instellingen een korte samenvatting geven van de reden van afwijzing.
- e.** Indien koper een beroep wenst te doen op de ontbindingsgrond uit lid **b.** van dit artikel, moet de aangetekende brief zoals bedoeld in lid **c.** van dit artikel uiterlijk op de vijfde werkdag na de in lid **b.** genoemde termijn in bezit van de gemeente zijn, op straffe van verval van de bevoegdheid van koper om zich op de ontbindingsgrond uit lid **b.** te beroepen.

Reserveringsvergoeding in geval van ontbinding door de gemeente

- f.** Indien de gemeente deze koopovereenkomst ontbindt op grond van:

- (i) lid **a.** van dit artikel, of
- (ii) art. 6:265 van het Burgerlijk Wetboek, of
- (iii) enige andere grond,

is koper aan de gemeente een reserveringsvergoeding van € 1.500,00 (zegge: vijftienhonderd euro) verschuldigd. Voornoemde reserveringsvergoeding dient koper binnen twee (2) weken na ontbinding aan de gemeente te voldoen door bijschrijving van dat bedrag op bankrekening IBAN NL68BNGH0285007246 ten name van de gemeente te Roosendaal, onder vermelding van “Reserveringsvergoeding Kavel [kavelnummer], DE Hoogt II te Wouw”.

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 12

- a.** Indien het bouwterrein door meerdere (rechts)personen gezamenlijk wordt aangekocht, zijn al deze (rechts)personen afzonderlijk hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van al de verplichtingen die voor ‘koper’ uit deze Overeenkomst voortvloeien.
- b.** Indien koper uit twee of meer (rechts)personen bestaat, kunnen deze (rechts)personen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten jegens de gemeente uitoefenen.

Bouwplicht

Artikel 13

- a.** Koper is verplicht binnen drie (3) maanden na de datum van het passeren van de notariële akte (artikel 3 lid **a.**) een aanvang te maken met de bouw (denk bijvoorbeeld aan het slaan van piketpaaltjes, het plaatsen van hekwerken, het verrichten van graafwerkzaamheden) volgens het plan, waarvoor B&W omgevingsvergunning hebben verleend.
- b.** De bouwwerkzaamheden dienen uiterlijk eenentwintig (21) maanden na de datum van het passeren van de notariële akte (artikel 3 lid **a.**) te zijn voltooid.

- c.** In bijzondere gevallen – zulks uitsluitend ter beoordeling van B&W – kunnen B&W op verzoek van de koper de in lid **a.** en **b.** van dit artikel gemelde termijnen verlengen.
- d.** Indien koper niet tijdig voldoet aan de in lid **b.** van dit artikel gestelde verplichting, stelt de gemeente de koper met inachtneming van een redelijke termijn in gebreke. Indien koper binnen deze redelijke termijn niet (alsnog) aan de in lid **b.** van dit artikel gestelde verplichting voldoet, verkrijgt de gemeente de dag na afloop van deze redelijke termijn de optie tot koop van het bouwterrein als omschreven in lid **e.** van dit artikel.
- e.** De in lid **d.** van dit artikel genoemde koopoptie houdt in dat de koper op eerste aanzegging van de gemeente verplicht is het bouwterrein terug te verkopen en te leveren aan de gemeente, zulks onder de navolgende verplichtingen:
 - (i) betaling van dezelfde koopsom die koper aan de gemeente heeft betaald voor het bouwterrein; en
 - (ii) alle overdrachtskosten, rechten en belastingen zijn voor rekening van koper; en
 - (iii) levering in dezelfde staat als waarin de gemeente het bouwterrein aan de koper heeft geleverd; en
 - (iv) levering binnen drie (3) maanden na de aanzegging als bedoeld in de eerste zin van dit lid bij dezelfde notaris als bedoeld in artikel 3 lid **a.**

Artikel 14

- a.** Zolang niet is voldaan aan de in art. 13 lid **b.** omschreven verplichting, is het voor koper verboden om het bouwterrein te verkopen, juridisch of economisch in eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven, te bezwaren met zakelijke rechten anders dan met het recht van hypotheek, te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven.
- b.** Indien koper in strijd handelt met het verbod zoals opgenomen in lid **a.** van dit artikel, verbeurt hij onmiddellijk, zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling, aanmaning dan wel enige andere (schriftelijke) voorafgaande verklaring benodigd is, een direct opeisbare boete aan de gemeente van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding.
- c.** Binnen de eerste vierentwintig (24) maanden na voltooiing van de bouwwerkzaamheden als bedoeld in art. 13 lid **b.** is het koper verboden om de woning aan een derde in gebruik te geven, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan vervreemding, het vestigen van een zakelijk recht of verhuur.
- d.** Indien koper in strijd handelt met het verbod zoals opgenomen lid **c.** van dit artikel, verbeurt hij onmiddellijk, zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling, aanmaning dan wel enige andere (schriftelijke) voorafgaande verklaring benodigd is, een direct opeisbare boete aan de gemeente van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding.

Artikel 15

Koper doet uitsluitend ten behoeve van de gemeente afstand van zijn rechten, als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek.

Kettingbeding

Artikel 16

- a.** B&W kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de artikelen 13 en 14 in zeer bijzondere omstandigheden – zulks uitsluitend ter beoordeling van B&W –, waarbij (in ieder geval) geldt dat deze omstandigheden volledig buiten de invloedssfeer van kopers zijn gelegen. Indien B&W besluiten ontheffing te verlenen, kunnen zij aan die ontheffing voorwaarden stellen.
- b.** Bij een verleende ontheffing als bedoeld in lid **a.** van dit artikel dienen de voorwaarden als bedoeld in artikel 13, 14 en 15, plus eventuele nadere door B&W gestelde voorwaarden, aan de opvolgende gerechtigde te worden opgelegd en voor de gemeente te worden aangenomen.
- c.** Indien koper in strijd handelt met het in lid **b.** van dit artikel bepaalde, verbeurt hij onmiddellijk, zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling, aanmaning dan wel enige andere (schriftelijke) voorafgaande verklaring benodigd is, een direct opeisbare boete aan de gemeente van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding.
- d.** De in lid **b.** van dit artikel omschreven verplichting komt te vervallen na het verstrijken van de periode als omschreven in artikel 13 lid **b.** en 14 lid **c.**

Slotbepalingen

Artikel 17

Voor zover in deze koopovereenkomst aan de gemeente enig recht en/of enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht en/of bevoegdheid van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt of uitgesloten.

Artikel 18

Betaling van al hetgeen koper op grond van deze koopovereenkomst aan de gemeente verschuldigd is, zal uiterlijk op/binnen de in deze koopovereenkomst genoemde data/termijnen – zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering die koper op gemeente heeft of meent te hebben – geschieden op de in deze koopovereenkomst voorgeschreven wijze. Indien geen wijze van betaling is voorgeschreven, geschiedt betaling door overmaking van dat bedrag op bankrekening IBAN NL68BNGH0285007246 ten name van de gemeente Roosendaal, onder vermelding van "Betaling Kavel [kavelnummer], De Hoogt II, Wouw".

Artikel 19

In afwijking van het bepaalde in:

- (i) art. 6:92 lid 1 BW kan de gemeente zowel nakoming vorderen van de in deze koopovereenkomst opgenomen – eigenlijke en oneigenlijke – boetebedingen (waaronder onder andere, doch niet uitsluitend begrepen, de in artikel 14 lid **b.** en lid **d.**, artikel 16 lid **c.** opgenomen bedingen) als van de verbintenissen waaraan die eigenlijke en oneigenlijke boetebedingen zijn verbonden.
- (ii) art. 6:92 lid 2 BW treedt hetgeen ingevolge een – eigenlijk of oneigenlijk – boetebeding uit deze koopovereenkomst verschuldigd is niet in de plaats van de schadevergoeding op grond van de wet c.q. laat hetgeen ingevolge een – eigenlijk of oneigenlijk – boetebeding uit deze koopovereenkomst (waaronder onder andere, doch niet uitsluitend begrepen, de in artikel 14 lid **b.** en lid **d.**, artikel 16 lid **c.** opgenomen bedingen) verschuldigd is het recht van de gemeente op de meerder geleden schade (lees: het deel van de geleden schade dat uitkomt boven het verbeurde bedrag aan boete(s)) op grond van de wet geheel onverlet.

Artikel 20

a. De in lid **b.** van dit artikel genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze koopovereenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):

- (i) (de tekst van) de artikelen.
- (ii) (de tekst van) de Bijlagen.

b. De volgende, door beide partijen geparafeerde, Bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze koopovereenkomst:

Bijlage A: Beschrijving bouwrijpe grond

Bijlage B: Rapport "Bodem-, waterbodem en asfalt onderzoek Plantagebaan en gemeente Wouw" van d.d. 05-07-2017 met kenmerk 079391445 A.

Bijlage C: Tekening ter aanduiding van het bouwterrein.

Ondertekening

Aldus opgemaakt en in tweevoud getekend te Roosendaal d.d. [datum ondertekening]

De verkoper,
Namens de gemeente Roosendaal,

De koper,
[naam koper]

.....t

.....

[eventueel tweede koper],
[naam tweede koper]

[.....]

Bijlage A

BOUWRIJPE GROND VOOR WONINGBOUW IN DE GEMEENTE ROSENDAAL

Het bouwterrein wordt geleverd, waarbij de volgende werkzaamheden zullen worden uitgevoerd:

- a.** Het ontdoen van de grond van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels, het verwijderen van bomen en boomstronken, het dempen van sloten en het egaliseren van het terrein. Ten aanzien van de hoogte van het terrein geldt daarbij dat:
 - het bouwterrein zal geëgaliseerd worden opgeleverd op een niveau variërend van 0,00 m boven de hoogte van de opsluitband van de aangrenzende ontsluitingsweg tot 0,20 m beneden de hoogte van de genoemde opsluitband.
 - eventueel noodzakelijke terreinophogingen zullen worden uitgevoerd met grond dat minimaal voldoet aan de (grondmechanische) kwalificatie zand in aanvulling of ophoging (volgens Standaard RAW bepaling 2010) en minimaal milieukwaliteit "Wonen" heeft.
 - de bouwresten en andere obstakels worden verwijderd tot op een diepte van 1,50 m onder het toekomstige maaiveld.
- b.** Het aanleggen van dusdanige voorzieningen, dat het bouwterrein ten behoeve van de realisering van de bouw kan worden bereikt door het bouwverkeer.
- c.** Het in het openbaar gebied aanbrengen van een rioleringsstelsel. In de aanleg van riolering zijn inbegrepen de huisaansluitingen vanaf de hoofdriolering tot aan de perceelsgrens van het bouwterrein. **N.B.** De koper dient een (riool)aansluitvergunning bij de gemeente aan te vragen.

Bijlage B

Rapport "Bodem-, waterbodem en asfalt onderzoek Plantagebaan en gemeente Wouw" van d.d. 05-07-2017 met kenmerk 079391445 A.

Bijlage C

Tekening ter aanduiding van het bouwterrein.