

MODEL KOOPOVEREENKOMST

**“PARTICULIERE BOUWKAVEL (KAVEL <XXX>) IN HET PLAN DE CONTREIE TE
OOSTERHOUT”**

Partijen:

Gemeente Oosterhout

<koper>

Datum: <datum invullen>

INHOUDSOPGAVE

Bladzijde

Artikel 1	Voorwaarden voor de verkoop van particuliere bouwkavels in het plan de Contreie	4
Artikel 2	Notariële akte van levering	4
Artikel 3	Omgevingsvergunningaanvraag (bouwaanvraag)	4
Artikel 4	Kosten en belastingen	4
Artikel 5	Aanbetaling	4
Artikel 6	Betaling koopsom	5
Artikel 7	Juridische levering	5
Artikel 8	Over- en ondermaat	6
Artikel 9	Milieukundig bodemonderzoek	6
Artikel 10	Ontbindende voorwaarde	6
Artikel 11	Afstand ontbinding	7
Artikel 12	Kwalitatieve verplichtingen	7
Artikel 13	Kettingbeding	7
Artikel 14	Te vestigen erfdienstbaarheid c.q. erfdienstbaarheden	8
Artikel 15	Boetebepaling	8
Artikel 16	Exclusiviteit	8
Artikel 17	Overige ontbindende voorwaarden	8
Artikel 18	Afstand ontbinding	8
Artikel 19	Kosten onderzoek notaris	8
Artikel 20	Geschillenregeling	9
Artikel 21	Toepasselijk recht	9
Artikel 22	Termijnen	9
Artikel 23	Strijdigheid	9
Artikel 24	Domiciliekeuze	9

BIJLAGEN

Bijlage 1	-	Verkooptekening d.d. <datum>
Bijlage 2	-	Voorwaarden voor de verkoop van particuliere bouwkavels het plan de Contreie – gemeente Oosterhout 2012
Bijlage 3	-	Bodemonderzoek d.d. <datum>

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Oosterhout, gevestigd Slotjesveld 1, 4902 ZP te Oosterhout, te dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw mr. D.M.B. Bosmans-van Goethem, manager van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, haar bevoegdheid ontleend aan het besluit van burgemeester en wethouders en de burgemeester van 30 augustus 2011; hierna te noemen: **“de gemeente” of “verkoper”**;

verklaart te hebben verkocht aan de mede-ondergetekende:

en:

2. naam (de heer / mevrouw) : <XXXX>
voornamen : <XXXX>
geboren op / te : <XXXX>
beroep : <XXXX>
adres : <XXXX>
postcode, woonplaats : <XXXX>
burgerlijke staat : ongehuwd / gehuwd met:
naam (de heer / mevrouw) : <XXXX>
voornamen : <XXXX>
geboren op / te : <XXXX>
beroep : <XXXX>
adres : <XXXX>
postcode, woonplaats : <XXXX>
hierna te noemen: **“koper”**;

die verklaart van verkoper te hebben gekocht

een perceel grond, gelegen in het bestemmingsplan “de Contreie” gemeente Oosterhout, welk perceel deel uitmaakt van het perceel/de percelen, kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie <XX>, nummer(s) <XX>, ter grootte van circa <XX> m2, zoals dit perceel op de hierbij in **bijlage 1** gevoegde en als zodanig door verkoper en koper gewaarmerkte situatieschets bij benadering staat aangegeven, hierna te noemen **“het verkochte”**.

De gemeente en koper hierna gezamenlijk te noemen: **“partijen”**

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt € <XXX.XXX>,= (zegge: <uitgeschreven> euro) vrij op naam.

De koop is gesloten onder de volgende bedingen:

Artikel 1 Voorwaarden voor de verkoop van particuliere bouwkavels in het plan de Contreie

De voorwaarden voor de verkoop van particuliere bouwkavels in het plan de Contreie, gemeente Oosterhout 2012 zijn integraal van toepassing op deze overeenkomst en zijn als **bijlage 2** aan deze overeenkomst gehecht. Hierna te noemen: “**de Voorwaarden**”.

Artikel 2 Notariële akte van levering

De akte van levering zal, conform het bepaalde in artikel 3.4 van de Voorwaarden worden verleden ten overstaan van notaris mr. Frits von Seydlitz, kantoorhoudende aan het adres Ginnekenweg 284, 4835 NK te Breda, dan wel één van zijn plaatsvervanger(s) of ambtsopvolger(s) uiterlijk binnen twee weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden of zoveel eerder als partijen gezamenlijk overeenkomen.

Artikel 3 Omgevingsvergunningaanvraag (bouwaanvraag)

Koper is verplicht een ontvankelijke omgevingsvergunning in te dienen binnen zes maanden nadat beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

Artikel 4 Kosten en belastingen

- 4.1. De kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, het kadastrale recht, inclusief de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de gemeente;
- 4.2. Met het oog op het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte zullen voor de eigendomsoverdracht bewerkingen op het verkochte worden uitgevoerd.
Partijen stellen zich op het standpunt dat het hierbij verkochte een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 4, van de Wet op de omzetbelasting 1968 betreft en dat derhalve omzetbelasting verschuldigd is, welke thans 19% bedraagt.
De over de koopprijs verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van de gemeente en is de in voornoemde koopprijs begrepen.

Artikel 5 Aanbetaling

- 5.1. Twee weken nadat de koopovereenkomst door partijen is ondertekend dient de koper een aanbetaling te doen van € <XXX.XXX>,= (zegge: <uitgeschreven> (5% van de koopsom) door storting op bankrekeningnummer BNG 28.50.06.487 ten name van de gemeente Oosterhout onder vermelding van project de Contreie en het desbetreffende bouwkavelnummer. De gemeente stuurt tijdig een factuur. Indien de koper de daartoe gezonden factuur niet binnen de daarin gestelde termijn betaalt, vervalt zijn aanspraak op de onroerende zaak en is de gemeente vrij om de onroerende zaak aan andere gegadigden aan te bieden;
- 5.2. Over deze aanbetaling wordt door verkoper geen rente vergoed, dan wel toegerekend;



- 5.3. De aanbetaling zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde, met de koopprijs worden verrekend;
- 5.4. Ingeval de koop mocht worden ontbonden, zal de aanbetaling aan koper worden terugbetaald. Hierover wordt door verkoper geen rente vergoed.

Artikel 6 Betaling koopsom

- 6.1. Het restant van de betaling van de koopsom € <XXX.XXX>,= (zegge: <uitgeschreven> (95% van de koopsom), vindt plaats bij de juridische levering via het kantoor van de notaris;
- 6.2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag;
- 6.3. Indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 3.4 van de Voorwaarden, is de koper in verzuim en is de koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 3.4 van de Voorwaarden tot aan de datum van levering, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW en artikel 6.119a BW over de koopsom verschuldigd;
- 6.4. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 7 Juridische levering

- 7.1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken;
- 7.2. Verkoper heeft nog geen 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 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - 1. de (laatste) akte(n) van levering;
 - 2. 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 evenwel het recht uiterlijk binnen vijf dagen na ontvangst van de onderzoeksresultaten, mits schriftelijk en onder opgaaf van redenen, aan verkoper mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt.

Het staat verkoper vervolgens vrij, door een schriftelijke mededeling aan koper, te verzenden binnen vijf dagen nadat de mededeling van koper hem heeft bereikt, deze overeenkomst te ontbinden, waardoor deze ontbonden zal zijn. In geval van ontbinding als bedoeld in dit artikel zal geen der partijen jegens de ander aanspraak kunnen maken op vergoeding van koten, schade of interesten, van welke aard of hoe dan ook genaamd.

Artikel 8 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte en tegen de gehanteerde grondprijs van € <XXX.XXX>,- per m². De verrekening geschiedt binnen drie maanden nadat partijen door het Kadaster op de hoogte zijn gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting.

Artikel 9 Milieukundig bodemonderzoek

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.10 van de Voorwaarden is het volgende rapport opgesteld:

- <titel, naam onderzoeksbureau, datum, rapportnummer>
Het onderzoek heeft betrekking op <onderzoeksgebied/adressen>
.....

De eerste pagina's van het genoemde onderzoek maken als **bijlage 3** onderdeel uit van deze overeenkomst.

Artikel 10 Ontbindende voorwaarde

- 10.1. De koper kan tot uiterlijk vijf werkdagen voor de datum van het passeren van de notariële akte de koopovereenkomst ontbinden, zulks met inachtneming van het bepaalde in de overige leden van dit artikel;
- 10.2. De ontbinding dient schriftelijk, middels een aangetekende brief gericht aan het college van burgemeester en wethouders, te worden medegedeeld;
- 10.3. Bij ontbinding van de koopovereenkomst door de koper, is de koper aan de gemeente over de koopsom een rente van 4% verschuldigd over de periode vanaf het moment van ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen tot aan het tijdstip waarop de mededeling als bedoeld in lid 2 door de gemeente is ontvangen;
- 10.4. Nadat de in lid 3 verschuldigde rente door de koper aan de gemeente is voldaan zal de gemeente de in artikel 3 genoemde aanbetaling aan de koper terugstorten;

- 10.5. Voorbereidingskosten die de koper(s) reeds gemaakt heeft waaronder onder andere begrepen legeskosten worden niet door de gemeente vergoed.

Artikel 11 Afstand ontbinding

Partijen verbinden zich om bij het verlijden van de notariële akte van levering afstand te doen van het recht om ontbinding of vernietiging of ongedaanmaking van de overeenkomst te vorderen.

Bijzondere bepalingen:

Artikel 12 Kwalitatieve verplichtingen

- 12.1. Koper verplicht zich jegens verkoper om ten aanzien van het verkochte nimmer een beroep te doen op het recht, als bedoeld in de artikelen 46 en 49 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente, zolang zij rechthebbende is van de aangrenzende voor openbare c.q. publieke, dan wel andere doeleinden, bestemde gronden, niet verplicht is of kan worden om mee te werken aan het plaatsen van – of bij te dragen in de kosten van – afpalingstekens en/of grensafscheidingen. Gemelde verplichting om niet te doen, zal als kwalitatieve verplichting overgaan op degenen, die het betreffende registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen. Daartoe zal gemeld beding in de leveringsakte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers;
- 12.2. Situering afrastering c.a.:
Bij het plaatsen of doen plaatsen van afrasteringen zal koper met de gemeente overleg plegen omtrent controle van situering daarvan binnen de overeengekomen grenzen van het verkochte.

Artikel 13 Kettingbeding

Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, hoofdstuk 4 van de Voorwaarden voor de verkoop van particuliere bouw kavels in het plan de Contreie gemeente Oosterhout 2012, voorzover daaraan nog niet voldaan is, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee die bepalingen in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van 10% van de koopsom ten behoeve van verkoper, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel die bepalingen als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.

Artikel 14 Te vestigen erfdiensbaaheid c.q. erfdiensbaaheden

In verband met het te realiseren bouwplan zal/zullen in de akte van eigendomsoverdracht "om niet" worden gevestigd de volgende erfdiensbaaheid/erfdienstbaaheden <XX> en wel ten behoeve van <XX> ten laste van <XX>, zoals dit nader in overeenstemming tussen partijen in de akte van levering zal worden uitgewerkt.

Artikel 15 Boetebepaling

- 15.1. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, dan wel een bedrag voor iedere dag dat (gedeeltelijke) nakoming uitblijft;
- 15.2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Voorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen;
- 15.3. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel 16 Exclusiviteit

Met ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle (eventueel) eerder tussen partijen mondeling of schriftelijk gemaakte afspraken ter zake de in deze overeenkomst vastgelegde koop.

Artikel 17 Overige ontbindende voorwaarden

Behoudens de elders in deze overeenkomst opgenomen ontbindingsmogelijkheden gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Artikel 18 Afstand ontbinding

Partijen verbinden zich om bij het verlijden van de notariële akte van levering afstand te doen van het recht om ontbinding of vernietiging of ongedaanmaking van de overeenkomst te vorderen.

Artikel 19 Kosten onderzoek notaris

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte eventueel door de notaris al verrichte werkzaamheden voor rekening van de partij, die de ontbinding veroorzaakt.

Artikel 20 Geschillenregeling

Alle uit deze overeenkomst, dan wel uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen kunnen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Breda. Partijen zijn overeengekomen dat zij hiertoe niet eerder toe zullen overgaan dan nadat zij zich intensief hebben ingespannen om door middel van goed overleg het geschil te beslechten.

Artikel 21 Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 22 Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 23 Strijdigheid

Ingeval van strijdigheid tussen de bepalingen in deze overeenkomst en de Voorwaarden prevaleren de bepalingen in deze overeenkomst.

Artikel 24 Domiciliekeuze

Een origineel exemplaar van deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend:

te op te Oosterhout op

De koper(s) de Gemeente Oosterhout,

<naam koper(s)>

mr. D.M.B. Bosmans – van Goethem
manager afdeling Stedelijke
Ontwikkeling

BIJLAGEN

- Bijlage 1** - **Verkooptekening d.d. <datum>**
- Bijlage 2** - **Voorwaarden voor de verkoop van particuliere bouwkavels het plan de Contreie – gemeente Oosterhout 2012**
- Bijlage 3** - **Bodemonderzoek d.d. <datum>**