

KOOPOVEREENKOMST VERKOOP OUDE RAADHUIS MARKT 1 TE ETTEN-LEUR

De ondergetekenden:

- A. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Etten-Leur, te dezer zake krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns, kantoorhoudende aan de Roosendaalseweg 4 te (4875 AA) Etten-Leur, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. ,hierna genoemd **“de Verkoper” en/of “de Gemeente”**,

en

- B. **“de Koper”**

hierna gezamenlijk genoemd: **“Partijen”**,

Overwegende dat:

- a. Partijen na een daartoe door de Gemeente gehouden biedingsprocedure op basis van het Gunningsdocument “Verkoop Oude Raadhuis, gelegen aan de Markt 1 Etten-Leur ”, projectnummer KO11158, met datum “, hierna genoemd: “Biedingsprocedure”, op xxxxx de Koopoptieovereenkomst hebben gesloten, hierna genoemd: “Koopoptieovereenkomst”, welke is aangehecht als Bijlage 1;
- b. Koper op xxxxx de Koopoptie heeft ingeroepen zoals gedefinieerd en vastgelegd in de Koopoptieovereenkomst,
- c. In artikel 3 van de Koopoptieovereenkomst eisen zijn gesteld aan het inroeping van de Koopoptie;
- d. Naar oordeel van de Gemeente de inroeping van de Koopoptie voldoet aan alle daaraan in de Koopoptieovereenkomst gestelde eisen zodat daarmee de onderhavige

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

koopovereenkomst (hierna genoemd: “Koopovereenkomst”) tussen Partijen tot stand is gekomen;

Verkoper verklaart te hebben verkocht aan de Koper:

Het perceel kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie L nummer 12931 ged, L 11908, ged., L 11254, ged. met een totale grootte van ca. 1.350 m2, met alle daarop aanwezige opstallen, voorzieningen en beplantingen, een en ander zoals is aangegeven op een aan deze Koopovereenkomst gehechte, door Koper en Verkoper gewaarmerkte tekening (Bijlage 3).

De twee percelen met opstallen, voorzieningen en beplantingen , hierna genoemd “**de Onroerende zaak**” en/of “**het Verkochte**”,

Voor een prijs van € xxxxx (zegge: xxxxxx) te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting, hierna genoemd “**de Koopprijs**”.

De Koopprijs is vastgesteld op grond van het onvoorwaardelijk grondbod, zoals door Koper gedaan tijdens de Biedingsprocedure welke bod per brief d.d. xxxx (definitieve gunningsbrief gemeente) door de Verkoper is aanvaard. De Koopprijs wordt vanaf (datum een jaar na datum Bieding) geïndexeerd op basis van het maand-prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks “CPI-Alle Huishoudens” (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), waarbij er wordt uitgegaan van een minimale indexatie van 0,0 %.

De koop wordt gesloten onder de volgende bedingen:

ARTIKEL 1. ALGEMEEN/ DEFINITIES

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

- 1.1 In deze Koopovereenkomst hebben de hierna weergegeven begrippen de daarachter weergegeven betekenis:
- a. Akte de akte waarmee het Verkochte ter uitvoering van deze Koopovereenkomst door de Gemeente wordt geleverd;
 - b. Bijlage: Aanhangsel bij deze Koopovereenkomst dat integraal onderdeel uitmaakt van deze Koopovereenkomst;
 - c. Bodem: de grond en/of grondwater behorende tot het Verkochte;
 - d. Datum van Verlijden: de datum waarop de Akte notarieel wordt verleden;
 - e. Ingebruikneming: het moment waarop de Koper voor het eerst feitelijk beschikt over het Verkochte door er feitelijke werkzaamheden in, op of aan te verrichten of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of de bodemonderzoeken als bedoeld in deze Koopovereenkomst valt hier niet onder en kan geschieden zonder dat er sprake is van ingebruikneming;
 - f. Koopovereenkomst: de tussen Partijen gesloten overeenkomst waarbij de Gemeente het Verkochte verkoopt aan Koper, die het Verkochte koopt van de Gemeente;
 - g. Overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de Openbare registers voor registergoederen van het Kadaster;
 - h. Tijdstip van Verlijden Tijdstip waarop de notariële akte wordt verleden.

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

- 1.2 De met een hoofdletter aangeduide begrippen zijn gedefinieerd in deze Koopovereenkomst.
- 1.3 De in deze Koopovereenkomst gedefinieerde begrippen kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud en het meervoud worden gebruikt.
- 1.4 De Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Koopovereenkomst.
- 1.5 De kopjes van de artikelen maken geen onderdeel uit van de bepalingen in de artikelen en zijn slechts bedoeld als omschrijving van het in de artikelen gestelde.
- 1.6 In het geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de artikelen van de Koopovereenkomst en hetgeen bepaald wordt in een Bijlage, prevaleert het bepaalde in de artikelen van de Koopovereenkomst. Uitzondering hierop vormt de verleende Omgevingsvergunning (in ieder geval voor de voor de omgevingsplanactiviteiten “afwijken bestemmingsplan” en “bouw”), hierna genoemd: “Verleende Omgevingsvergunning” die als Bijlage 4 is aangehecht, waarop de publiekrechtelijke wet- en regelgeving van toepassing is. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om in deze Koopovereenkomst af te wijken van de Verleende Omgevingsvergunning.
- 1.7 Indien documenten onderling tegenstrijdig zijn, geldt, tenzij een andere bedoeling uit deze Koopovereenkomst voortvloeit, de volgende rangorde:
- (a) deze Koopovereenkomst;
 - (b) De Koopoptieovereenkomst (Bijlage 1);
 - (c) Bijlagen 2, 3, 5, 6 en 7 van deze Koopovereenkomst;
 - (d) Nota’s van inlichtingen uit de gunningsfase (onderdeel Bijlage 1);
 - (e) Gunningsdocument (onderdeel Bijlage 1);
 - (f) Inschrijving (onderdeel Bijlage 1).

Wanneer echter de kwaliteit van het Inschrijving uitgaat boven de in het Gunningsdocument geëiste kwaliteit, prevaleert de Inschrijving boven alle andere contractdocumenten met uitzondering van deze Koopovereenkomst.

ARTIKEL 2. OPSCHORTENDE/ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

- 2.1 In geval de Omgevingsvergunning niet uiterlijk 31 juli 2026 onherroepelijk zal zijn, kan ieder der Partijen deze Koopovereenkomst ontbinden, zonder dat dit jegens elkaar enige aanspraak op vergoeding van kosten en/of schade in welke zin dan ook oplevert of enige rechtsvordering jegens elkaar oplevert en/of levert dit geen wanprestatie op van Gemeente jegens de Contractant.
- 2.2 Deze Koopovereenkomst kan door de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze worden ontbonden, opgeschort of beëindigd, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen voor zover:
- a. er sprake is van een ernstig gevaar, dan wel tenminste een mindere mate van gevaar, dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van een ernstig gevaar, dan wel tenminste een mindere mate van gevaar, dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. de Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - f. de Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze Koopovereenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

De Gemeente kan in dit kader onderzoek uitvoeren als bedoeld in de Wet Bibob en advies vragen aan het landelijk Bureau Bibob van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. Hierop zijn de voorbehouden van toepassing zoals vermeld in Hoofdstuk 6 van het Gunningsdocument Biedingsprocedure, hierna genoemd “Gunningsdocument”.

ARTIKEL 3 GEBRUIK

- 3.1 Koper verklaart het Verkochte te zullen gebruiken voor een en ander conform de Verleende Omgevingsvergunning.
- 3.2 Verkoper verplicht zich het Verkochte te (doen) gebruiken in overeenstemming met alle ter zake geldende wet- en regelgeving.

ARTIKEL 4. NOTARIËLE AKTE VAN

- 4.1 De Overdracht van de Onroerende zaak zal geschieden binnen één maand na het onherroepelijk worden van de Verleende Omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteiten “afwijken bestemmingsplan” en “bouw”, bij Akte te passeren door een door de Koper aan te wijzen notaris, diens opvolger of plaatsvervanger, hierna te noemen “notaris”, te weten . De overdracht zal niet plaatsvinden voor 1 april 2026. De uiterste datum voor de Overdracht is binnen één maand na het onherroepelijk worden van de Verleende Omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteiten “afwijken bestemmingsplan” en “bouw” of in geval de Omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is op 31 oktober 2026, Bij overschrijding van de in de vorige volzin genoemde termijnen is Koper de in artikel 20.1 bedoelde boete verschuldigd.
- 4.2 Koper verplicht zich om zich maximaal in te spannen om al datgene te doen wat nodig is om het onherroepelijk worden van de Verleende Omgevingsvergunning te bespoedigen, waaronder begrepen het voeren van overleg met omwonenden.
- 4.3 De Akte zal berusten ten kantore van de notaris.

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

ARTIKEL 5. BANKGARANTIE

- 5.1 Koper heeft tot zekerheid van nakoming van de betaling van de artikel 20 van deze Koopovereenkomst opgenomen boete(-n) bij niet of niet tijdige betaling van de Koopprijs, de als Bijlage 5 aangehechte bankgarantie verstrekt ter hoogte van 5 procent van de Koopprijs.

ARTIKEL 6. KOSTEN EN BELASTING

- 6.1 Alle kosten van de Overdracht komen voor rekening van de Koper. Hieronder worden in ieder geval begrepen: de verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal tarief, en overige verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde overdrachtsbelasting.

ARTIKEL 7. BETALING KOOPPRIJS/ WETTELIJK RENTE

- 7.1 De betaling van de Koopprijs en van de renten, kosten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris bij het passeren van de Akte. De Koopprijs vermeerderd met de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting en eventuele renten, kosten en overige belastingen zal worden voldaan vóór het Tijdstip van Verlijden.
- 7.2 Verkoper stemt ermee in dat de notaris de Koopprijs onder zich houdt totdat zeker is dat het Verkochte geleverd wordt zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de Akte niet bekend waren, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 7.3 Eventueel door de Verkoper ter zake van verhuur, pacht of ander gebruik ontvangen waarborgsommen worden ter gelegenheid van de levering verrekend.
- 7.4 Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs op grond van de bij de notaris gestorte Koopprijs en van de te verrekenen zakelijke lasten. Dit laat onverlet

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

de verplichting van Koper tot betaling van alle uit hoofde van deze Koopovereenkomst voor rekening van Koper komende kosten, renten, boeten en belastingen.

ARTIKEL 8. FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE

- 8.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de Koopoptieovereenkomst bevond. De Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de Koper kenbare gebreken staat de Verkoper niet in.
- 8.2 De feitelijke levering van het Verkochte zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden op de Datum van Verlijden ter gelegenheid van de ondertekening van de Akte.
- 8.3 De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht en elk ander gebruik door derden in welke zin dan ook, leeg ontruimd en bezemschoon.
- 8.4 De Koper heeft het recht de onroerende zaak vóór het passeren van de notariële akte van levering en/of voor de feitelijke levering te inspecteren.

ARTIKEL 9. AANVAARDING, RECHTEN EN LASTEN

- 9.1 De Onroerende zaak zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. Op het moment van Overdracht aanvaardt de Koper de Onroerende zaak in het staat waarin deze zich op dat moment bevindt.
- 9.2 De Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

- a. de laatste akte(n) tot levering of andere relevante akten waarvan door de verkoper en de koper gewaarmerkte kopieën bij deze Koopovereenkomst zijn gevoegd;
 - b. het overzicht met privaatrechtelijke beperkingen ,
welke akten en overzicht als Bijlage 6 aan deze Koopovereenkomst zijn gehecht.
- 9.3 De Onroerende zaak is niet belast met landinrichtingsrente.
- 9.4 Op de Onroerende zaak rusten blijkens de basisregistratie Kadaster en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.
- 9.5 Blijkens het gemeentelijke beperkingenregister rusten er geen voorkeursrechten ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op de onroerende zaak.
- 9.6 De Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende alsmede de hiervoor genoemde lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de Koper 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.

ARTIKEL 10. OVERDRACHT AANSPRAKEN

- 10.1 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemers(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, gaan over op de Koper per het tijdstip van Overdracht van de onroerende zaak op de voet van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de Koper. De Verkoper is terzake van de overdracht van aanspraken als bedoeld in dit artikel niet tot vrijwaring verplicht. De Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens (zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke) ter zake aan de Koper te verstrekken en machtigt de Koper hierbij, voor zover nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

ARTIKEL 11. OPPERVLAKTE

- 11.1 De vermelding van de oppervlakte van de Onroerende zaak houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt, levert dit voor geen van Partijen enigerlei rechtsvordering op.

ARTIKEL 12. VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN

- 12.1 De zakelijke belastingen met betrekking tot het Verkochte, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van ondertekening van de Akte tot levering worden verrekend, doordat de Koper het desbetreffende deel aan de Verkoper voldoet. De notaris kan in bijzondere gevallen een andere wijze van verrekening vaststellen.

ARTIKEL 13 STAAT VAN AFLEVERING

- 13.1 Verkoper levert het Verkochte in de staat zoals aanwezig op het moment van het sluiten van de Koopoptie-overeenkomst, behoudens normale slijtage tot het moment van Overdracht.

ARTIKEL 14. RISICO-OVERGANG/ BESCHADIGING

- 14.1 Het Verkochte komt pas voor risico van de Koper op het Tijdstip van Verlijden, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico door die feitelijke levering overgaat op de Koper. Verkoper stemt uitdrukkelijk niet in met een eerdere feitelijke levering. De feitelijke levering vindt derhalve plaats op het Tijdstip van Verlijden. Zulks geldt onverkort indien de Koper in verzuim is, onverminderd de boete- en de schadevergoedingsverplichting op grond deze Koopovereenkomst. Tot dat moment van risico-overgang is de Verkoper verplicht het Verkochte verzekerd te houden.
- 14.2 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

beschadigd, is de Verkoper verplicht de Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en kan deze Koopovereenkomst door elk der Partijen binnen vier weken nadat de schade is ontstaan schriftelijk worden ontbonden.

ARTIKEL 15. RISICO BODEM-/ASBESTVERONTREINIGING

- 15.1 Op grond van artikel 6.1 van de Koopoptie-overeenkomst bestond voor Koper het recht om voor de datum waarop de Koopoptie kon worden ingeroepen voor zijn rekening een bodem- en grondwateronderzoek en een asbestonderzoek uit te voeren. Door Koper is aan deze mogelijkheid wel/geen uitvoering gegeven. Partijen stellen thans vast dat het Verkochte geschikt is voor door Koper beoogde gebruik, waaraan Partijen de betekenis geven dat er geen belemmeringen zijn gebleken om de voor het Project benodigde vergunningen te verkrijgen. Indien desondanks in de toekomst blijkt dat het Verkochte niet geschikt is voor het beoogde gebruik dan is is het risico van eventuele Bodem- en/of asbestverontreiniging voor rekening en risico van de Koper.
- 15.2 Artikel 7:17 van het Burgerlijk wetboek is niet van toepassing op deze Koopovereenkomst.

ARTIKEL 16. ERFDIENSTBAARHEID VOOR KABELS EN LEIDINGEN

- 16.1 Ten laste van het Verkochte wordt ten behoeve van de Gemeente of ten behoeve van de in aanmerking komende nutsbedrijven indien noodzakelijk een erfdienstbaarheid gevestigd, inhoudende het recht om openbare nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden, te vernieuwen en uit te breiden. Voor de vestiging van deze erfdienstbaarheid zijn door de Gemeente geen kosten verschuldigd.
- 16.2 Bij deze erfdienstbaarheid wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het Verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, noch ontgrondingen mogen worden verricht of bomen dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, noch aan derden toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend.

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

ARTIKEL 17. GEDOOGPLICHT

- 17.1 De Koper is verplicht te gedogen, zonder aanspraak op enige vergoeding, dat al hetgeen dat ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen op, in of boven het Verkochte is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen dat noodzakelijk is ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
- 17.2 De Koper is verplicht al hetgeen ingevolge artikel 17.1 is of zal worden aangebracht in stand te houden.
- 17.3 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de artikel 17.1 bedoelde zaken, zal door de Gemeente op haar kosten worden hersteld, dan wel aan de Koper worden vergoed.
- 17.4 De Koper is verplicht, voor zover dit in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in artikel 17.1.
- 17.5 De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in artikel 17.1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

ARTIKEL 18. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

- 18.1 Het bepaalde in de artikelen 16 en 17 van deze Koopovereenkomst blijven rusten op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.
- Aangezien van deze Koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.
- 18.2 Na realisatie van het Project zal er geen openbaar gebied in eigendom, in beheer of in onderhoud worden genomen door de Gemeente.

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

ARTIKEL 19. INGEBREKESTELLING, VERZUIM/ONTBINDING/FAILLISSEMENT EN SURSEANCE

- 19.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Koopovereenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van acht dagen schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaarders-exploit. 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.
- 19.2 Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de datum van levering, te vergoeden en kan deze nakoming van de Koopovereenkomst vorderen, dan wel de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aan de in artikel 4 genoemde notaris én de wederpartij gerichte brief, ontbinden.
- 19.3 Indien de Koper voor het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het verlijden van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Koper verbeurt alsdan de in artikel 20.1 bedoelde boete ten gunste van de Gemeente. De Gemeente doet hiervan direct schriftelijk mededeling aan Koper.
- 19.4 De gemeente behoudt het recht het verkochte terug te kopen tegen de alsdan geldende verkoopwaarde nader vast te stellen bij taxatie, indien koper de wens daartoe te kennen geeft, danwel koper er uiterlijk 1 januari 2028 niet in is geslaagd zijn plannen tot herontwikkeling tot uitvoering te brengen. Indien koper niet tot realisatie is overgegaan, is hij verplicht het verkochte eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, alvorens het verkochte aan anderen te verkopen

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

ARTIKEL 20. BOETEBEPALING

20.1 In geval

- a. de Overdracht van de Onroerende zaak niet binnen één maand na het onherroepelijk van de Omgevingsvergunning zal plaatsvinden , of
 - b. de Omgevingsvergunning niet uiterlijk op 31 juli 2026 onherroepelijk zal zijn en er niet wordt geopteerd voor ontbinding artikel 2.1. en derhalve Overdracht zal plaatsvinden zonder dat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is, de Overdracht van de Onroerende zaak niet uiterlijk op 31 juli 2026 zal plaatsvinden,
 - c. Koper voor het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen en/of
 - d. de Koopprijs om enige andere reden niet/ niet tijdig wordt betaald
- zal Koper zonder ingebrekestelling in verzuim zijn en verbeurt Koper ten gunste van de Gemeente een onmiddellijk, zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare en niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van vijf procent van de Koopprijs.

20.2 Bij niet-nakoming van enige andere verplichting dan bedoeld in artikel 20.1, voortvloeiende uit deze Koopovereenkomst, verbeurt de koper, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 2.500,-- per dag dat het verzuim voortduurt met een maximum van 20 procent van de Koopprijs, op welk bedrag de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald. Voor zover in de bepalingen expliciet een boete is verbonden aan het niet-nakomen van een verplichting, treedt die boete in de plaats van deze algemene boetebepaling.

20.3 Naast het gestelde in dit artikel behouden de Gemeente en de Koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting (al of niet in rechte) nakoming te vorderen.

ARTIKEL 21 KETTINGBEDING

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

- 21.1 De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 16, 17, 18, 21 en 24 van deze Koopovereenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 250.000,-- (**ZEGGE: TWEEHONDERDVIJFDUIZEND EURO**) ten behoeve van de Gemeente, met daarnaast de bevoegdheid voor deze laatste om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 21.2 Op gelijke wijze als hierboven in artikel 21.1 bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in artikel 21.1 bedoelde artikelen, als de in artikel 21.1 en in het onderhavige artikel 21.2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden.
- Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

ARTIKEL 22. TWEE KOPERS

- 22.1 In geval er sprake is van twee kopers geldt het navolgende:
- a. Koper A en Koper B kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Koper A en Koper B elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om mee te werken aan het passeren van de Akte ten behoeve van de Overdracht;
 - b. Koper A en Koper B zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

ARTIKEL 23. ROERENDE ZAKEN

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

- 23.1 Alle roerende en zaken, nader op te maken bij staat blijven eigendom van de gemeente alsmede nader aan te geven onroerende zaken die aard- en nagelvast verbonden zoals nader aangegeven, zijn niet bij de koop inbegrepen.

ARTIKEL 24. DIVERSEN

- 24.1 Het is Koper bekend dat bij de werkzaamheden in het kader van de Verleende Omgevingsvergunning het bouwafval gescheiden dient te worden op de bouwplaats conform de gemeentelijke bouwverordening.
- 24.2 De Koper dient op eigen terrein een afgeschermd afvalcontainer of afgeschermd opslagplaats voor bouwafval te maken, zodanig dat er geen bouwafval buiten de grenzen van het Verkochte terech kan komen en verspreiding ervan naar de omgeving wordt voorkomen, en zodanig dat deze container c.q. opslagplaats niet kan worden aangewend door derden als stortplaats.
- Indien bouwafval en/of bouwmaterialen zich buiten het perceel, dat eigendom zal zijn van Koper bevind(t)(en) zal de Gemeente een aanschrijving doen om het bouwafval en/of de bouwmaterialen binnen een week te verwijderen. Indien het bouwafval/de bouwmaterialen niet binnen die termijn is/zijn verwijderd, zal de Koper automatisch in verzuim zijn en een boete verbeuren van € 100,- per dag dat de overtreding voortduurt. De boete wordt in mindering gebracht op de waarborgsom zoals bedoeld in dit artikel, onverlet het recht van gemeente om overige schadevergoeding te vorderen.
- 24.3 De Koper verplicht zich maximaal in te spannen om vuil van bouwverkeer (bouwvuil) op de openbare weg zo veel mogelijk te voorkomen. Indien bouwvuil zich buiten het perceel, dat eigendom zal zijn van Koper bevind(t)(en) zal de gemeente een aanschrijving doen om het bouwvuil zo spoedig mogelijk, dat wil zeggen per direct, te verwijderen. Indien het bouwvuil niet binnen die termijn is verwijderd, zal de Koper automatisch in verzuim zijn en een boete verbeuren van € 100,- per dag dat de overtreding voortduurt. De boete wordt in mindering gebracht op de waarborgsom zoals bedoeld in dit artikel, onverlet het recht van gemeente om overige schadevergoeding te vorderen.

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

- 24.4 Voor ondertekening van deze Koopovereenkomst heeft de Koper tot zekerheid van nakoming van de in dit artikel vermelde verplichtingen een waarborgsom ter hoogte van € 25.000,-- (**ZEGGE: VIJFENTWINTIGDUIZEND EURO**) betaald. Dit bedrag wordt aan de koper zonder rentevergoeding gerestitueerd de bouwwerkzaamheden zijn afgerond en de directe omgeving gezuiverd van bouwmaterialen is opgeleverd, en er geen schade aan gemeente-eigendommen is aangebracht.
- 24.5 Indien de Koper na schriftelijke ingebrekestelling, in gebreke mocht blijven zijn verplichtingen voortvloeiend uit dit artikel, is hij automatisch in verzuim en verleent hij nu reeds alsdan last aan de Gemeente om op kosten van de Koper de benodigde maatregelen te treffen en machtigt hij de Gemeente onherroepelijk de tengevolge van het verzuim verbeurde boete(-n) en/of bij de Gemeente ontstane schade op de waarborgsom in te houden. Tevens machtigt de Koper de Gemeente onherroepelijk om de kosten van herstel en schade, die aan de aangrenzende gemeente-eigendommen (waaronder wegen, trottoir, pleintjes) mocht zijn aangebracht, met deze waarborgsom te verrekenen.

ARTIKEL 25. TERMIJNEN

- 25.1 Op de in deze Koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

ARTIKEL 26. WOONPLAARSKEUZE

- 26.1 De Koper zal in deze Koopovereenkomst woonplaats kiezen in Nederland.
- 26.2 Deze akte zal berusten ten kantore van de in artikel 4 genoemde notaris, alwaar Partijen ter zake van deze Koopovereenkomst woonplaats kiezen.

ARTIKEL 27. RECHTSKEUZE EN FORUMKEUZE

- 27.1 Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen in verband met deze Koopovereenkomst of de overeenkomsten die ter uitvoering van of in

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

samenhang met deze Koopovereenkomst worden gesloten, zullen bij uitsluiting worden voorgelegd de rechtbank Zeeland-West-Brabant, afdeling privaatrecht, locatie te Breda, tenzij dwingende competentieregels zich daartegen verzetten.

ARTIKEL 28. SLOTBEPALINGEN

- 28.1 Indien enige bepaling uit deze Koopovereenkomst nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen volledig van kracht blijven en zullen de Gemeente en Koper in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige c.q. vernietigde bepaling(-en) overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van de nietige c.q. vernietigde bepalingen in acht wordt genomen.
- 28.2 In geval in een gerechtelijke procedure komt vast te staan dat deze Koopovereenkomst en/of bepalingen uit deze Koopovereenkomst nietig is of vernietigd wordt wegens strijdigheid met het Nationale of Europese recht, dan geeft dit Koper geen aanspraak op vergoeding van kosten en/of schade in welke zin dan ook en/of levert dit geen wanprestatie op van Gemeente jegens de Koper en/of levert dit geen enkele rechtsvordering op van de Koper jegens de Gemeente.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend

Namens de Verkoper te Etten-Leur op

Namens Koper te Etten-Leur op

.....

.....

Mevrouw drs. M.C. (Marina)

Starmans-Gelijns

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper

Bijlagen:

- Bijlage 1: Koopoptieovereenkomst;
- Bijlage 3: Kadastrale tekening Verkochte;
- Bijlage 4: Omgevingsvergunning;
- Bijlage 5: Verstrekte bankgarantie;
- Bijlage 6: Gewaarmerkte kopieën laatste akte(n) tot levering of andere relevante akten, alsmede het overzicht met privaatrechtelijke beperkingen;

Paraaf Verkoper
Paraaf Koper