

Dit is een concept overeenkomst waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. De overeenkomst is voor gemeente en koper pas bindend na besluitvorming en ondertekening door beide partijen.

## **DISCLAIMER**

De onderhandelingen over deze overeenkomst worden in principe gevoerd door personen die niet bevoegd zijn om deze overeenkomst namens de gemeente aan te gaan. De eventuele aanwezigheid of betrokkenheid van – leden van – het college van burgemeester en wethouders, de burgemeester van de gemeente en/of hun gevolmachtigde(n) bij de onderhandelingen, staat dit niet in de weg. Nadat tot een definitief concept is gekomen zal dit worden voorgelegd aan het college, dan wel een op grond van het mandaatbesluit daartoe bevoegd orgaan c.q. persoon dat/die alsdan een laatste “overall-toets” uit zal voeren. Bij het uitvoeren van de “overall-toets” is/zijn het college, dan wel een op grond van het mandaatbesluit daartoe bevoegd orgaan c.q. persoon op geen enkele wijze gebonden aan hetgeen in deze overeenkomst is opgenomen en/of tijdens de onderhandelingen is besproken.

## **TOTSTANDKOMING**

Deze Overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat deze overeenkomst namens alle partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend.

Tot het moment dat is voldaan aan voornoemde voorwaarde kunnen partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze overeenkomst is opgenomen. Tot het moment dat is voldaan aan voornoemde voorwaarde is de gemeente daarnaast nooit aansprakelijk c.q. kan de wederpartij van de gemeente jegens de gemeente nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten en of interesten (bijv. in het geval de gemeente de onderhandelingen afbreekt).

Dit is een concept overeenkomst waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. De overeenkomst is voor gemeente en koper pas bindend na besluitvorming en ondertekening door beide partijen.

# VERKOOP OVEREENKOMST

Waregemstraat/Tielrodestraat, te Breda

Overeenkomst tussen de gemeente Breda en <wederpartij>  
betreffende de verkoop van Waregemstraat/Tielrodestraat te Breda.

Dit is een concept overeenkomst waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. De overeenkomst is voor gemeente en koper pas bindend na besluitvorming en ondertekening door beide partijen.

## Inhoud

Artikel 1	Verkochte .....	4
Artikel 2	Juridische levering en beperkingen .....	4
Artikel 3	Koopprijs en betaling .....	5
Artikel 4	Kosten en belastingen .....	5
Artikel 5	Voorwaarden verkoop verkochte .....	5
Artikel 6	Feitelijke levering, staat van levering, gebruik van het Verkochte .....	5
Artikel 7	Verplichtingen koper .....	6
Artikel 8	Borging woningbouw categorisering .....	6
Artikel 9	Verrekening zakelijke belastingen .....	7
Artikel 10	Milieu .....	7
Artikel 11	Didam clause .....	7
Artikel 12	Waarborgsom .....	8
Artikel 13	Realisatie, bouw- en woonrijp maken .....	8
Artikel 14	Ontbinding .....	8
Artikel 15	Aanbiedingsplicht .....	9
Artikel 16	Publiekrechtelijk voorbehoud .....	9
Artikel 17	Ingebrekestelling, verzuim en boete .....	9
<b>Artikel 18</b>	<b>Hoofdelijkheid</b> .....	10
Artikel 19	Uitsluiting ontbinding .....	10
Artikel 20	Geschillen .....	10
Artikel 21	Slotbepalingen .....	10
Artikel 22	Bijlagen .....	10

Dit is een concept overeenkomst waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. De overeenkomst is voor gemeente en koper pas bindend na besluitvorming en ondertekening door beide partijen.

### De ondergetekende:

1. De gemeente Breda, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.M.L.P. van den Heuvel, programmamanager Grondbeleid, daartoe bevoegd krachtens volmacht als bedoeld in Bijlage 1 Bevoegdhedenregister bij mandaatbesluit Omgevingswet 2024 van het "Mandaatbesluit Omgevingswet 2024", welk Mandaatbesluit Omgevingswet 2024 op 14 mei 2024 is vastgesteld door het college en met terugwerkende kracht in werking is getreden op 1 januari 2024,

hierna te noemen: **de Gemeente**

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid <naam bedrijf>, statutair gevestigd en kantoorhoudende te <postcode> <plaats>, <adres>, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer <>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder <naam bestuurder dat kan een persoon zijn of een ander bedrijf>

hierna te noemen: **Koper**

De Gemeente en Koper hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**

### Overwegende dat:

- Gemeente eigenaar is van het perceel kadastraal bekend gemeente Breda, sectie G nummer 8488 met een oppervlakte van ongeveer 1.942 m<sup>2</sup>;
- Op 25 mei 2023 de gemeenteraad een bestemmingsplan heeft vastgesteld dat de realisatie van maximaal 24, uitsluitend gestapelde, woningen mogelijk maakt, welke woningen 100% bestemd zijn voor de middeldure huursector;
- De Gemeente een tender heeft uitgezet om te komen tot een haalbaar plan op voormelde percelen binnen de publiekrechtelijke kaders;
- Partijen het op basis van dat traject eens zijn geworden over het ontwerp voor voornoemde woningen en bijbehorende grondprijzen;
- Partijen de aan de verkoop verbonden voorwaarden verder wensen uit te werken en schriftelijk vast te leggen in de onderhavige overeenkomst,

### Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

#### Artikel 1 Verkochte

- 1.1. De Gemeente verkoopt aan Koper die van de Gemeente koopt:

een perceel grond, gelegen aan de Waregemstraat/Tielerodestraat te Breda, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie G, nummers 8488, groot circa 1.942 m<sup>2</sup> een en ander zoals weergegeven op de situatietekening met nummer 328616, die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht, hierna te noemen: "het Verkochte".

#### Artikel 2 Juridische levering en beperkingen

- 2.1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten kantore van notaris kantoor <naam kantoor en plaats>, uiterlijk binnen 3 maanden na de gunning.
- 2.2. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en plichten, doch vrij van pandrechten, van beslagen en/of hypotheek van inschrijvingen daarvan, met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarden als heersend erf en met alle kwalitatieve

Dit is een concept overeenkomst waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. De overeenkomst is voor gemeente en koper pas bindend na besluitvorming en ondertekening door beide partijen.

rechten.

- 2.3. De Gemeente verklaart dat zij geen onderzoek heeft laten uitvoeren naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen.
- 2.4. Koper aanvaardt die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en/of die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn.

### **Artikel 3 Koopprijs en betaling**

- 3.1. De koopprijs van het Verkochte bedraagt € <prijs>,- (zegge: < > euro), exclusief de daarover verschuldigde belastingen.
- 3.2. Betaling van de volledige koopprijs geschiedt gelijktijdig met de juridische levering van het Verkochte via de daartoe bestemde derdengeldenrekening van de notaris.

### **Artikel 4 Kosten en belastingen**

- 4.1. Alle kosten die verband houden met de overdracht van het Verkochte, waaronder begrepen het notarieel honorarium, kadastrale rechten en belastingen komen voor rekening van Koper.

### **Artikel 5 Voorwaarden verkoop verkochte**

- 5.1. Partijen bepalen dat de verkoop van Verkochte plaatsvindt onder toepassing van de hoofdstukken 1, 2, 3 en 5 van de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Breda 2008 (bijlage 2, hierna "AVV"), welke met de onderhavige overeenkomst één onverbrekelijk geheel vormen, een en ander voor zover daarvan niet wordt afgeweken in deze overeenkomst.
- 5.2. Het bepaalde in artikel 5.4 AVV is van toepassing op in de onderhavige overeenkomst van toepassing verklaarde bepalingen (onder meer artikel 2.12 en 3.8) van de AVV, alsmede op het hierbij in artikel 7.2 (parkeerplaatsen) van deze overeenkomst bepaalde, zodanig dat het in dit/die artikel(en) bepaalde als kettingbeding is opgenomen en daardoor moet worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van de hierbij verkochte onroerende zaak.
- 5.3. Het bepaalde in artikel 5.5 AVV is van toepassing op in de onderhavige overeenkomst van toepassing verklaarde bepalingen (onder meer artikel 2.12 en 3.8) van de AVV, alsmede op het hierbij in artikel 7.2 (parkeerplaatsen) van deze overeenkomst bepaalde, zodanig dat het in dit/die artikel(en) bepaalde voor zover het een dulden of niet doen betreft als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek wordt vastgelegd.

### **Artikel 6 Feitelijke levering, staat van levering, gebruik van het Verkochte**

- 6.1. Koper is voornemens het registergoed te gebruiken als bouwgrond ten behoeve van woningbouw, meer in het bijzonder ten behoeve van in totaal 30 appartementen, waarvan 100% in het middeldure huursegment. Een en ander conform het ontwerp van bijlage 3. Het is koper niet toegestaan om het registergoed te gebruiken voor andere doeleinden dan voornoemd.
- 6.2. Op het verkochte is planologisch reeds woningbouw toegestaan conform het bestemmingsplan "Hoge Vucht, Waregemstraat" zoals is vastgesteld op 25 mei 2023 en onherroepelijk is geworden.
- 6.3. Het registergoed zal door de gemeente worden geleverd in bouwrijpe staat conform het daaromtrent in artikel 3.2 ev. AVV bepaalde. Indien en voor zover het registergoed zich op het moment van sluiten van deze overeenkomst (deels) nog niet in bouwrijpe staat bevindt, draagt de gemeente er voor eigen rekening en risico zorg voor dat het registergoed tijdig voorafgaand

Dit is een concept overeenkomst waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. De overeenkomst is voor gemeente en koper pas bindend na besluitvorming en ondertekening door beide partijen.

aan levering bouwrijp wordt gemaakt.

- 6.4. De aflevering (feitelijke levering) van het registergoed zal geschieden per de datum van verlijden van de akte van levering.

#### **Artikel 7 Verplichtingen koper**

- 7.1. Koper is verplicht om binnen zes maanden na ondertekening van deze overeenkomst een volledige, ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van alle woningen zoals voorzien op het verkochte in te dienen.
- 7.2. Koper (en/of diens rechtsopvolger) is verplicht ter uitvoering van artikel 3.8 van de AVV 25 parkeerplaatsen te realiseren, alle op eigen terrein. Koper (en/of diens rechtsopvolger) dient de parkeerplaatsen op eigen terrein te handhaven en verplicht zich deze te onderhouden en zich te onthouden van verwijdering.
- 7.3. Het is koper bekend dat op het registergoed wordt gebouwd in de directe nabijheid van bestaande bebouwing. Koper c.q. diens aannemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de afstemming met de omgeving van de bouwwerkzaamheden.

#### **Artikel 8 Borging woningbouwcategorisering**

- 8.1. Conform het bepaalde in de op 26 mei 2023 in werking getreden en per 17 oktober 2023 gewijzigde "Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023" (de Doelgroepenverordening 2023) is de koper, dan wel zijn rechtsopvolger, verplicht om de middeldure huurwoningen als zodanig in de betreffende categorieën beschikbaar te houden overeenkomstig het bepaalde in de Doelgroepenverordening 2023, voor wat betreft prijsgrenzen, doelgroepen en instandhoudingstermijnen.

#### **8.2. INDIEN VAN TOEPASSING**

In afwijking van het bepaalde in de Doelgroepenverordening 2023 heeft Koper bij de openbare inschrijvingsprocedure aangegeven de woningen gedurende een periode van <> jaar voor de doelgroep in stand te houden. Koper verplicht zich bij dezen om aan deze voorwaarde te voldoen. Daar waar in de Doelgroepenverordening 2023 een termijn van vijftien (15) jaar wordt genoemd, dient in dit geval te worden gelezen een termijn van <> jaar. Voor het overige blijft de Doelgroepenverordening 2023 onverkort van toepassing.

- 8.3. De Koper, dan wel zijn rechtsopvolger, verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de voorgaande leden van dit artikel alsmede in onderhavig artikellid vermelde verplichtingen, bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het registergoed, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om de in de voorgaande leden van dit artikel alsmede in onderhavig artikellid vermelde verplichtingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht gedurende de in de Doelgroepenverordening 2023 opgenomen instandhoudingsperiode na eerste ingebruikname van de desbetreffende woningen woordelijk op te nemen.
- 8.4. Partijen komen voorts overeen dat alle hiervoor in dit artikel bedoelde verplichtingen, voor zover het verplichtingen om te dulden of niet te doen betreft, gedurende de in de Doelgroepenverordening 2023 opgenomen instandhoudingsperiode na eerste in gebruik name van de desbetreffende woningen ook als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zullen worden gevestigd. Dit teneinde ervoor te zorgen dat deze verplichtingen tevens zullen overgaan op diegenen die de woningen onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alles indien en voor zover een dergelijke kwalitatieve werking aan deze regeling kan worden gegeven.
- 8.5. Bij niet of niet tijdige nakoming van het in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel bepaalde is de

Dit is een concept overeenkomst waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. De overeenkomst is voor gemeente en koper pas bindend na besluitvorming en ondertekening door beide partijen.

Koper, dan wel zijn rechtsopvolger, een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00) per overtreding per wooneenheid ten behoeve van de Gemeente.

Voormelde direct opeisbare boete wordt vanaf de datum van het passeren van de levering als bedoeld in artikel 2 geïndexeerd conform de CPI van het CBS, maandreeks "alle bestedingen", met dien verstande dat de indexering nimmer kan leiden tot een lager boetebedrag dan in onderhavig lid is opgenomen.

- 8.6. De Koper, dan wel zijn rechtsopvolger, zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer in dit Artikel bedoelde verplichtingen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete dan terstond zal kunnen worden gevorderd.
- 8.7. Het bepaalde in onderhavig Artikel komt, indien juridisch mogelijk, na ommekomst van de in de Doelgroepenverordening 2023 opgenomen instandhoudingsperiode na eerste in gebruik name van de desbetreffende woningen van rechtswege te vervallen, zonder dat hiervoor een nadere handeling van Partijen (eventuele rechtsopvolgers daaronder begrepen) is vereist. De Gemeente zal alsdan op eerste verzoek van koper (of zijn rechtsopvolger) medewerking verlenen aan kadastrale doorhaling van de in dit artikel bedoelde kettingbeding en kwalitatieve verplichtingen.

#### **Artikel 9 Verrekening zakelijke belastingen**

- 9.1. De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het Verkochte zijn voor rekening van Koper met ingang van 1 januari volgend op de datum van het verlijden van de akte van levering. De lasten en belastingen voor het lopende jaar zullen derhalve niet worden verrekend.

#### **Artikel 10 Milieu**

- 10.1. De onderzoeken als bedoeld in artikel 2.9 AVV zijn verricht door Wematech Bodem Adviseurs B.V., gepubliceerd in de rapportages "Verkennd Bodemonderzoek "Oosterzelestraat 4 en Tielrodestraat 46 Breda" met kenmerk AO50210136.R001-O d.d. 1 maart 2021, "Verkennd onderzoek asbest en PFAS in grond "Oosterzelestraat 4 en Tielrodestraat 46" Breda" met kenmerk AO50220174.R001-1, d.d. 3 mei 2022 en "Verkennd bodemonderzoek "oosterzelestraat 4 Tielrodestraat 46" Breda, met kenmerk AO50230219.R001-1 d.d. 11 oktober 2023. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze rapporten en verklaart de conclusies van deze rapporten te accepteren. Op basis hiervan gaan partijen er van uit dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het registergoed dergelijke stoffen bevinden die het gebruik conform het voorgenomen gebruik zonder het nemen van nadere maatregelen onmogelijk maken of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Gelet hierop aanvaardt koper het registergoed voetstoots in de huidige milieukundige staat en vrijwaart hij koper voor alle aanspraken voortvloeiend uit verontreinigingen die pas na juridische levering blijken.

#### **Artikel 11 Didam clausule**

- 11.1. Aangezien de selectie van de koper tot stand is gekomen door een openbare tender waarbij elke geïnteresseerde zich op kon inschrijven, is geen sprake van een publicatieplicht teneinde te voldoen aan de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het gelijkheidsbeginsel en het transparantiebeginsel. Partijen gaan er om die reden vanuit dat er geen juridische belemmeringen bestaan voor de verkoop en levering van het Verkochte. Op het moment dat dit onverhoopt alsnog aan de orde mocht komen treden Partijen met elkaar in overleg. Van de zijde de Gemeente zal indien zich dat voordoet geen sprake van wanprestatie zijn en de

Dit is een concept overeenkomst waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. De overeenkomst is voor gemeente en koper pas bindend na besluitvorming en ondertekening door beide partijen.

Gemeente is tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten gehouden.

## Artikel 12 Waarborgsom

- 12.1. Ter verzekering van de nakoming van alle voor de koper uit de koop van het verkochte voortvloeiende (mogelijke) financiële verplichtingen, stort koper binnen één week na ondertekening van de onderhavige overeenkomst een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom van het verkochte als bedoeld onder artikel 3, zijnde een bedrag van in totaal € <bedrag>,-. Koper verplicht zich deze te storten op de derdengeldenrekening van het onder artikel 2 genoemde notaris kantoor. Deze waarborgsom wordt verrekend met de koopsom van de tweede fase van het verkochte op het moment van betalen daarvan door koper. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

## Artikel 13 Realisatie, bouw- en woonrijp maken

- 13.1. Om de uitvoering van de werkzaamheden op het verkochte voor Koper en de Gemeente zo goed mogelijk te laten verlopen, zullen nadere uitwerkingsafspraken worden gemaakt tussen koper en de projectmanager Stadsingenieurs Breda van de gemeente. Daarbij geldt de inhoud van deze overeenkomst als uitgangspunt. In aanvulling hierop verbindt koper zich aan hetgeen is opgenomen in het als bijlage 4 aan deze overeenkomst gehechte bouwprotocol (algemene richtlijnen). Daar waar in gemelde documenten c.q. bijlagen gesproken wordt over aannemer dient in deze tevens <wederpartij> te worden gelezen.
- 13.2. Indien <wederpartij> voor de ontwikkeling en/of realisatie van het verkochte gronden nodig heeft die in eigendom zijn van de gemeente, dient zij daar tijdig vooraf toestemming (al dan niet in de vorm van een vergunning) voor te vragen bij de Gemeente. De Gemeente kan voor het gebruik van die gronden een gebruiks- en/of precariovergoeding vragen.
- 13.3. De Gemeente is op basis van het ontwerp inrichtingsplan openbare ruimte van bijlage 5 verantwoordelijk voor het woonrijp maken van de aan het verkochte grenzende gronden c.q. het ontwikkelen en realiseren van de openbare ruimte in de directe nabijheid van het verkochte, met uitzondering van het streepgearceerde gedeelte zoals aangegeven bijlage 1. Partijen stemmen hun realisatiewerkzaamheden en de planning daarvan regelmatig met elkaar af. Uitgangspunt daarbij is dat de aan het verkochte grenzende openbare ruimte wordt opgeleverd binnen zes maanden na bouwkundige oplevering van de laatste woning die op het verkochte wordt gerealiseerd.
- 13.4. De Gemeente geeft Koper reeds nu voor alsdan privaatrechtelijk toestemming om het gedeelte dat op bijlage 1 is aangeduid met streeparcering in gebruik te nemen als werkterrein. Koper is verplicht om na oplevering van het werkterrein de grond milieukundig ten minste in dezelfde staat op te leveren als gemeld in artikel 10 van onderhavige overeenkomst. Tevens is koper verplicht om de grond in te richten als openbaar gebied, conform de eisen van de Gemeente.

## Artikel 14 Ontbinding

- 14.1. De Gemeente heeft het recht om de onderhavige overeenkomst eenzijdig zonder inachtneming van enige termijn te ontbinden indien Koper:
- niet uiterlijk op het moment als bedoeld in Artikel 7.1 een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft ingediend; en/of
  - niet uiterlijk op het moment als bedoeld in Artikelen 2 en 3 de gronden volledig heeft afgenomen en betaald; en/of
  - surseance van betaling aanvraagt of diens faillissement is aangevraagd;
- 14.2. De Gemeente is alsdan geen enkele kosten- en/of schadevergoeding verschuldigd aan Koper. Evenmin is de gemeente alsdan verplicht om aan Koper een andere woningbouwlocatie aan te bieden. De Gemeente kan bij voornoemde ontbindingsmogelijkheden kiezen tussen een gehele



Dit is een concept overeenkomst waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. De overeenkomst is voor gemeente en koper pas bindend na besluitvorming en ondertekening door beide partijen.

of partiële ontbinding van deze overeenkomst, met dien verstande dat nimmer ongedaanmakingsverplichtingen ontstaan.

#### **Artikel 15 Aanbiedingsplicht**

- 15.1. Indien Koper niet binnen 12 maanden nadat hij de gronden geleverd heeft gekregen is gestart met de realisatie van hetgeen is beoogd op deze gronden, is de Koper verplicht om deze gronden op dat moment bij aangetekend schrijven te koop aan te bieden bij de Gemeente.
- 15.2. De Gemeente dient vervolgens binnen één maand na ontvangst van deze aanbieding te beslissen of zij deze gronden wenst (terug) te kopen van de Koper. Geeft de Gemeente hierop te kennen (nog) geen interesse te hebben in een (terug)koop, dan dient de Koper de betreffende gronden vervolgens elke opvolgende zes maanden (zolang niet is gestart met de betreffende realisatie) opnieuw op dezelfde wijze te koop aan te bieden bij de Gemeente.
- 15.3. Indien de gemeente op enig moment (naar aanleiding van een aanbieding door de Koper) te kennen geeft de gronden (terug) te willen kopen, dan vindt zo spoedig mogelijk juridische levering plaats tegen een nader te bepalen koopsom, welke koopsom nimmer hoger kan zijn dan de koopsom die de Koper heeft betaald voor deze gronden.
- 15.4. De in het vorige lid bedoelde koopsom wordt in overleg bepaald door één door de Gemeente aan te wijzen onafhankelijke deskundige en één door de Koper aan te wijzen onafhankelijke deskundige. Komen deze twee onafhankelijke deskundigen niet tot een akkoord, dan wijzen zij gezamenlijk een derde onafhankelijke deskundige aan die een doorslaggevend oordeel geeft.

#### **Artikel 16 Publiekrechtelijk voorbehoud**

- 16.1. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten van de wederpartij is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst.

#### **Artikel 17 Ingebrekestelling, verzuim en boete**

- 17.1. 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 overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een Partij nalatig is.
- 17.2. Wanneer een Partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
- 17.3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
- 17.4. 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

Dit is een concept overeenkomst waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. De overeenkomst is voor gemeente en koper pas bindend na besluitvorming en ondertekening door beide partijen.

wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

#### **Artikel 18 Hoofdelijkheid**

De ondergetekenden onder partij 2 zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.

#### **Artikel 19 Uitsluiting ontbinding**

Partijen verplichten zich over en weer om bij de akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding of vernietiging van de overeenkomst te vragen.

#### **Artikel 20 Geschillen**

- 20.1. Partijen verplichten zich om, indien er een geschil ontstaat omtrent de uitleg van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering daarvan, met elkaar in overleg te treden ten einde te trachten het geschil in der minne te beslechten.
- 20.2. Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen zullen ontstaan en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de daartoe bevoegde rechtbank Zeeland/West-Brabant.

#### **Artikel 21 Slotbepalingen**

- 21.1. Op deze overeenkomst en op geschillen voortvloeiende uit deze overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.
- 21.2. Op deze overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

#### **Artikel 22 Bijlagen**

- 22.1. De volgende bijlage maakt onverkort onderdeel uit van deze overeenkomst:
  - Bijlage 1: Verkooptekening verkochte
  - Bijlage 2: Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Breda 2008
  - Bijlage 3: Ontwerp bouwplan verkochte
  - Bijlage 4: Bouwprotocol verkochte
  - Bijlage 5: Ontwerp inrichtingsplan openbare ruimte
- 22.2. Indien de bepalingen of aanwijzingen in de voormelde bijlage afwijkt van, dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend

Te Breda

Te \_\_\_\_\_

d.d. \_\_\_\_\_

d.d. \_\_\_\_\_

De heer M.M.L.P. van den Heuvel  
Gemeente Breda

**NAAM**  
Koper

Dit is een concept overeenkomst waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. De overeenkomst is voor gemeente en koper pas bindend na besluitvorming en ondertekening door beide partijen.

## Bijlage 1: grondverkooptekening

CONCEPT