22 MAART 2023

KOOPOVEREENKOMST
"*AS IS, WHERE IS*"

---

tussen

Coöperatieve Rabobank U.A.

als Verkoper

en

Gemeente Meierijstad

als Koper

betreffende
Jan Tinbergenstraat 1 te Sint-Oedenrode

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Coöperatieve Rabobank U.A.**, een coöperatie, met zetel te Amsterdam en met adres: Croeselaan 18, 3521 CB Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30046259, hierbij handelend onder de naam **Rabo Corporate Real Estate** ("Rabo Corporate Real Estate"),

   hierna te noemen: "**Verkoper**";

2. **De rechtspersoon Gemeente Meierijstad**, kantoorhoudende te Stadhuisplein 1, 5461 KN Veghel, hierbij rechtstreeks vertegenwoordigd door dhr. Ir. C.H.C van Rooij, burgemeester, o.g.v. artikel 171 van de Gemeentewet bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente Meierijstad

   hierna te noemen: "**Koper**";

Koper en verkoper gezamenlijk hierna te noemen: "**Partijen**".

OVERWEGINGEN:

- Verkoper is juridisch en economisch gerechtigd tot het Verkochte, zoals hierna gedefinieerd, zoals nader aangegeven en als bijlage aan de Koop is gehecht;
- Verkoper wenst het Verkochte "as is where is" te verkopen aan Koper, die het Verkochte van Verkoper onder die voorwaarde en in die staat wenst te kopen onder de voorwaarden en bedingen van de Koop;
- Verkoper heeft Koper voorzien van informatie ten aanzien van het Verkochte en Koper heeft een onderzoek uitgevoerd naar het geheel van de met het Verkochte samenhangende aspecten, met inbegrip van de technische, financiële, commerciële, constructieve, milieutechnische, juridische en fiscale aspecten;

KOMEN OVEREEN:

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

(a) Het gebouw met ondergrond en overige aanhorigheden, gelegen aan de Jan Tinbergenstraat 1, te (5491 DC) Sint-Oedenrode, kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie S, nummer 1024, kadastrale grootte 4.355 m2.

hierna te noemen: het "**Verkochte**".

De koopprijs voor het Verkochte bedraagt derhalve:
€ 2.750.000,- k.k. zegge: tweemiljoen zevenhonderdvijftigduizend Euro kosten koper.

DEFINITIES
In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:

1. **Koop**:
   de in deze overeenkomst neergelegde overeenkomst van verkoop en koop;
2. **Kwaliteitsrekening**:
   de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 5. te noemen notaris;
3. **Leveringsakte**:
   de voor de Levering vereiste akte, te verlijden ten overstaan van de hierna onder 5. te noemen notaris;
4. **Leveringsdatum**:
   de datum als bedoeld in artikel 10;
5. **Notaris**:
   Een notaris verbonden aan notariskantoor Schepers & Van Nunen Netwerk Notarissen, Hertog Hendrikstraat 7, 5492 BA Sint-Oedenrode. Telefoon 0413-474944. Email sint-oedenrode@svn-notarissen.nl
6. **Omzetbelasting**:
   de omzetbelasting berekend met inachtneming van het bepaalde in de Wet OB tegen het wettelijke tarief dat geldt op het moment van verschuldigdheid;
7. **Overdrachtsbelasting**:
   de overdrachtsbelasting berekend over de als maatstaf van heffing geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de WBR, tegen het wettelijk tarief dat geldt op het moment van verschuldigdheid;
8. **Rabobank**:
   Coöperatieve Rabobank U.A en al haar dochtervennootschappen en deelnemingen;
9. **Sluitingsdatum**:
   de datum van ondertekening van de Koop door Koper;
10. **Wet OB**:
    de Wet op de omzetbelasting 1968;
11. **Wetenschap**;
    de op heden daadwerkelijke kennis van de Verkoper en/of enige van haar bestuurders of werknemers;
12. **Wbr**:
    de Wet op belastingen van rechtsverkeer;

De Koop geschiedt onder de volgende bepalingen.

1. ARTIKEL 1 – KOSTEN EN BELASTINGEN

1.1 De notariële kosten ter zake van de Koop en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde Omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

1.2 Indien Overdrachtsbelasting is verschuldigd, komt deze voor rekening van Koper.

1.3 Indien de maatstaf van heffing voor de Overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 van de Wbr, zal de Koper aan de Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan Overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd als artikel 13 van de Wbr niet van toepassing zou zijn en het werkelijk aan Overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

1.4 Verkoper verklaart wat betreft de overdracht het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet OB en verklaart dat de overdracht van het Verkochte plaatsvindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming. Partijen komen overeen geen

gebruik te maken van de optie genoemd in artikel 11, lid 1, onderdeel a, ten tweede, van de Wet OB om te worden uitgezonderd van de vrijstelling van Omzetbelasting, zodat ter zake van de overdracht van het Verkochte geen Omzetbelasting is verschuldigd.

2. ARTIKEL 2 – BETALING KOOPSOM, BATEN EN LASTEN

2.1 Koper is verplicht de koopprijs, de kosten en al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte per valuta van die dag.

2.2 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Koper.

2.3 De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door Verkoper vóór het ondertekenen van de Leveringsakte aan de Notaris op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting, en waarborgsommen geschieden – overeenkomstig deze opgave – via de nota's van afrekening van de Notaris. Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte per valuta van die dag.

3. ARTIKEL 3 – OPGAVEN DOOR VERKOPER

3.1 Verkoper garandeert:

(a) ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte.

(b) ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld.

(c) Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

(d) Het Verkochte is heden in gebruik bij de Gemeente Meierijstad middels een gebruiksovereenkomst, welke door Rabobank is opgezegd per 20 maart 2023, overeenkomstig de aan deze Koop gehechte bijlage.

(e) De WOZ-waarde van het Verkochte voor het jaar 2023 is € 2.075.000,-.
De lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het Verkochte zijn de volgende:
- onroerendezaakbelasting eigenaar niet-woning (2023) per jaar € 3.856,80
- zuiveringsheffing (2022) per jaar € 848,64
- watersysteemheffing (2022) per jaar € 399,85
- rioolheffing eigenarendeel (2023) per jaar € 567,30

(f) Alle in dit artikel genoemde lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.

(g) Met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd, anders dan blijkt uit de door Verkoper ter beschikking gestelde informatie.

(h) Het Verkochte is heden wel aangesloten op de openbare leidingen voor water, gas, elektriciteit en riool.

(i) Verkoper beschikt ten aanzien van het Verkochte over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, op grond waarvan het Verkochte voldoet aan de vereisten, waarvan een kopie aan Koper is overhandigd.

4. ARTIKEL 4 – "AS IS, WHERE IS" EN FEITELIJKE LEVERING

4.1 De levering van het Verkochte zal geschieden en het Verkochte zal door Koper in levering worden aanvaard in de staat waarin zij zich bevindt op de Leveringsdatum 'as is where is' (met inbegrip van de technische, milieutechnische en bestemmingstoestand), met alle eventuele bekende en verborgen gebreken. Koper aanvaardt de feitelijke omstandigheden van het Verkochte ten aanzien van de constructie, gebruikte materialen, staat van de technische voorzieningen, enz. Koper kan geen recht ontlenen aan de omstandigheid dat de omschrijving van het Verkochte onjuist of onvolledig blijkt te zijn. Verkoper garandeert uitdrukkelijk niet dat het Verkochte bij levering vrij zal zijn van bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, inclusief beperkte rechten, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen. Koper kan zich uitdrukkelijk niet beroepen op het feit of argument dat op het Verkochte een last of beperking rust als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek welke er niet op zou moeten rusten of dat het Verkochte niet conform het bepaalde in de Koop is. Koper zal uitdrukkelijk de in de openbare registers opgenomen of vermelde verplichtingen, lasten en/of beperkingen per de Leveringsdatum aanvaarden, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden moeten zijn uit eigen onderzoek. Voorts aanvaardt de Koper die bijzondere lasten en beperkingen die niet zijn ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers, maar die uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan, ongeacht of deze voor hem een zwaardere belasting betekenen.

4.2 Koper verklaart bekend te zijn met de dienovereenkomstige staat van het Verkochte. Koper aanvaardt eventuele tekortkomingen van het Verkochte, in het bijzonder wat betreft de leidingen, daken en eventueel aanwezige installaties voor zover die een belemmering zouden kunnen zijn voor het gebruik van het Verkochte als kantoorgebouw. Koper is volledig in de gelegenheid gesteld om zelf afdoende onderzoek te doen naar de staat van het Verkochte en vrijwaart Verkoper jegens iedere aanspraak terzake.

4.3 Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het gebruik van het Verkochte reeds geruime tijd is gestaakt. De kennis over het Verkochte is onder meer als gevolg van wijzigingen in de personele bezetting bij Verkoper beperkt en het ontbreekt derhalve aan informatie die doorgaans bij een eigenaar wel aanwezig zou zijn geweest als een eigenaar het Verkochte zelf had gebruikt. Koper is geattendeerd op het feit dat Verkoper Koper derhalve niet kan informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het Verkochte waarvan Verkoper op de hoogte zou zijn geweest als hij het Verkochte zelf had gebruikt. In dit kader zijn Koper en Verkoper uitdrukkelijk overeengekomen dat eigenschappen c.q. gebreken (als hiervoor bedoeld) voor risico en rekening van Koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Koper is volledig in de gelegenheid gesteld om alle (benodigde) onderzoeken zelf te laten verrichten. Koper vrijwaart Verkoper voor iedere aanspraak terzake alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

4.4 Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van asbesthoudende materialen in het Verkochte. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in het Verkochte kan voortvloeien.

4.5 De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte alsmede van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte en/of de roerende zaken zich dan bevinden, met dien verstande dat deze

staat, anders dan door toedoen van Koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden bevinden, behoudens normale slijtage. Tot de aflevering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken te zorgen.

4.6 Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de (verdere) door Verkoper of Koper in de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.

5. ARTIKEL 5 – VERKLARINGEN VAN VERKOPER INZAKE MILIEU

5.1 Verkoper verklaart dat het hem niet bekend is dat er feiten zijn waaruit blijkt dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen. Het restrisico van eventuele verontreiniging is voor rekening en risico van Koper.

5.2 Koper aanvaardt de bodem- en grondwatergesteldheid van het Verkochte in de staat waarin die zich thans bevindt en het risico van op heden en daarna aanwezige verontreinigingen (bijvoorbeeld ter zake bodem-/grondwatergesteldheid, de aanwezigheid van ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen of asbest) is voor rekening van de Koper.

5.3 Verkoper sluit uitdrukkelijk elke aansprakelijkheid uit voor de eventuele aanwezigheid van asbest en/of andere schadelijke en/of milieuvervuilende stoffen in, aan en/of op het Verkochte. De aanwezigheid van asbest en/of andere schadelijke en/of milieuvervuilende stoffen in, aan en/of op het Verkochte is voor rekening en risico van Koper en zal nimmer aanleiding zijn tot het geven van enige (schade)vergoeding door Verkoper aan Koper en/of derde(n). Koper vrijwaart Verkoper voor iedere aansprakelijkheid ter zake van verontreiniging in welke vorm dan ook in, aan en/of op het Verkochte en ter zake bodem-/grondwatergesteldheid in de ruimste zin des woords.

6. ARTIKEL 6 – OVERIGE VERKLARINGEN VAN VERKOPER

6.1 Verkoper verklaart tot slot:

(a) Verkoper heeft geen Wetenschap dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

(b) Verkoper heeft geen Wetenschap dat heden een verplichting bestaat het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(c) Verkoper heeft geen Wetenschap dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen. Het is hem niet bekend dat het gebied waarin het Verkochte is gelegen in het bestemmingsplan is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.

7. ARTIKEL 7 – VERKLARINGEN VAN KOPER

7.1 Koper verklaart:

(a) zelfstandig bevoegd te zijn tot de koop en aanvaarding van het Verkochte;

(b) het aangaan van de Koop en de nakoming van de verplichtingen welke daaruit voor de Koper voortvloeien zijn niet strijdig met enige bepaling van toepasselijk recht of enige overeenkomst, waarbij de Koper partij is of waaraan de Koper anderszins is gebonden;

(c) het Verkochte te zullen gebruiken binnen de toegelaten bestemming van het vigerende bestemmingsplan. Indien Koper zijn voorgenomen gebruik niet binnen dit bestemmingsplan kan realiseren, berust het risico daarvan geheel bij Koper;

(d) uitdrukkelijk te aanvaarden de in deze Koop bedoelde lasten en beperkingen, beperkte rechten etc. alsmede alle erfdienstbaarheden, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 BW, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van eigendomsoverdracht.

(e) dat de artikelen 7:17, 7:20 tot en met 7:23, 6:228 en 6:258 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk zijn uitgesloten en dat uitdrukkelijk is afgeweken van het bepaalde in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek;

(f) een kopie te hebben ontvangen van:
- de gebruiksovereenkomst;
- het eigendomsbewijs van Verkoper;
- het energielabel.
- Het meetcertificaat NEN2580.

(g) dat hij voornemens is het Verkochte te gaan gebruiken als volgt: ten behoeve van de (nood-)opvang van ontheemden. Koper is volledig zelf verantwoordelijk voor de benodigde vergunningen, ontheffingen, toestemmingen en de aanvragen daartoe om het door haar beoogde gebruik van het Verkochte, waaronder begrepen het doen van aanpassingen, rechtsgeldig uit te oefenen.

(h) te garanderen dat de in artikel 2:94c van het Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure te zijnen aanzien niet van toepassing is.

(i) de mogelijkheid te hebben gehad een feitelijk onderzoek in te stellen met betrekking tot de technische, constructietechnische en milieutechnische staat van het Verkochte en dat in deze context in redelijkheid toegang is gegeven tot het Verkochte;

(j) in staat te zijn geweest publieke bronnen te raadplegen zoals de openbare registers voor registergoederen, het handelsregister, gemeentelijke diensten (bestemmingsplan) alsmede andere relevante overheidsorganen.

8. ARTIKEL 8 – ONTBINDENDE VOORWAARDEN VERKOPER

8.1 De Koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, dat:

(a) het Verkoper op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte niet vrij staat het Verkochte te leveren omdat er een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten; en/of

(b) uit het door Verkoper uitgevoerde Customer Due Diligence-onderzoek uiterlijk 5 werkdagen na ondertekening door beide Partijen van de Koop blijkt dat het verkopen en leveren van het Verkochte aan Koper niet aanvaardbaar is, hetgeen geheel ter vrije beoordeling van Verkoper is;

(c) uiterlijk 5 werkdagen na ondertekening door beide Partijen van de Koop de daartoe bevoegde gremia van Rabobank geen toestemming heeft gegeven voor deze Koop, welk besluit van de hiervoor bedoelde gremia een zelfstandige bevoegdheid is en welke door Verkoper niet nader dient te worden gemotiveerd;

8.2 Slechts Verkoper kan een beroep doen op de in dit Artikel bedoelde voorwaarden. Een beroep door Verkoper op een ontbindende voorwaarde dient te geschieden bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan Koper onder opgaaf van redenen, binnen drie (3) werkdagen na het verstrijken van de van toepassing zijnde datum of termijn. Indien Verkoper een beroep doet op een ontbindende voorwaarde bedoeld in dit Artikel, dan verleent dit beroep noch aan

Verkoper noch aan Koper enig recht op (schade)vergoeding (van gemaakte kosten), onder welke titel dan ook.

8.3 Verkoper en Koper kunnen gezamenlijk besluiten de in dit artikel genoemde termijnen te verlengen.

8.4 Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Koop.

8.5 Ingeval van ontbinding van de Koop in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris ter zake van dit Koop en de uitvoering daarvan voor rekening van Verkoper en Koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van de Koop door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen. Ingeval van ontbinding van de Koop op grond van tekortkoming van een van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE KOPER

8.6 De Koop geschiedt onder de opschortende voorwaarde dat uiterlijk 11 april 2023 het daartoe bevoegde gemeentebestuur (College en/of Raad) toestemming heeft gegeven voor deze Koop.

8.7 Slechts Koper kan een beroep doen op de in Artikel 8.6 bedoelde voorwaarde. Een beroep door Koper op de opschortende voorwaarde dient te geschieden bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan Verkoper onder opgaaf van redenen, binnen drie (3) werkdagen na het verstrijken van de van toepassing zijnde datum. Indien Koper een beroep doet op de opschortende voorwaarde bedoeld in dit Artikel, dan verleent dit beroep noch aan Koper noch aan Verkoper enig recht op (schade)vergoeding (van gemaakte kosten), onder welke titel dan ook.

9. ARTIKEL 9 – WAARBORG

9.1 Partijen zijn uitdrukkelijk overeengekomen dat geen waarborgsom behoeft te worden gestort noch een bankgarantie behoeft te worden gesteld.

10. ARTIKEL 10 – LEVERING

10.1 De Leveringsakte zal worden verleden op **3 mei 2023**, of zoveel eerder of later als Koper en Verkoper nader zullen overeenkomen, ten overstaan van de Notaris.

11. ARTIKEL 11 – FORUM- EN RECHTSKEUZE

11.1 Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koop zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

11.2 Op de Koop is Nederlands recht van toepassing.

11.3 Op de in de Koop gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

12. ARTIKEL 12 – INSCHRIJVING IN DE OPENBARE REGISTERS

12.1 Koper is bevoegd aan de Notaris opdracht te geven om de Koop op enig moment in te schrijven in de Openbare registers door aanbieding van een afschrift of uittreksel van de Koop aan de bewaarder van de Openbare registers.

12.2 Partijen zijn ervan op de hoogte dat aan alle voorwaarden van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme moet zijn voldaan alvorens de inschrijving kan geschieden en dat de inschrijving één of meer werkdagen kan duren.

12.3 De kosten van inschrijving van de Koop en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

13. ARTIKEL 13 – CONCURRENTIEBEDING

13.1 In of op het Verkochte, of enig gedeelte daarvan zal gedurende een periode van tien (10) jaren na Leveringsdatum niet worden gevestigd of gedreven een financiële dienstverlener die geen onderdeel uitmaakt van Rabobank. Onder financiële dienstverleners worden in ieder geval verstaan bank- en verzekeringsinstellingen, assurantiekantoren, leasemaatschappijen, makelaars en financieel adviseurs op het gebied van hypotheken, pensioenen en beleggingen.

13.2 Bij overtreding van de bepaling in lid 1 van dit artikel is Koper, dan wel diens rechtsopvolger(s) voor iedere overtreding, hoe gering ook, ten behoeve van Verkoper, dan wel diens rechtsopvolger een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000 (zegge: één honderdduizend euro) verschuldigd, zulks onverminderd het recht van Verkoper om te vorderen dat de niet-toegestane bedrijfsvoering onmiddellijk wordt beëindigd en dat de eventueel geleden of opkomende schade volledig wordt vergoed.

13.3 Koper dan wel zijn rechtsopvolgers zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding van dit artikel, zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn.

13.4 Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de bovengenoemde verplichtingen alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van het Verkochte of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van Verkoper te worden bedongen en aangenomen.

13.5 Ingeval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van Verkoper een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging door de rechter vatbare boete van € 100.000,--. (zegge: één honderdduizend euro), onverminderd het recht van Verkoper om nakoming te vorderen.

13.6 Indien Partijen een Huurovereenkomst voor een initiële huurperiode van tenminste 10 jaar zijn overeengekomen, vervalt de verplichting tot het opnemen van dit kettingbeding van rechtswege na einde Huurovereenkomst.

13.7 De concurrentiebepaling als bedoeld in dit artikel is niet van toepassing op Rabobank. Het staat Koper, of diens rechtsopvolger(s), vrij om (delen van het) van het Verkochte te verhuren, te laten gebruiken aan Rabobank.

14. ARTIKEL 14 – ROERENDE ZAKEN

14.1 In de Koop is uitdrukkelijk begrepen de onderdeel van het Verkochte uitmakende roerende zaken. Deze zaken worden niet verwijderd en worden door Verkoper in de zich dan bevindende staat overgedragen op moment van eigendomsoverdracht, en worden door Koper aanvaard in de staat en toestand waarop deze zich bevinden op het moment van eigendomsoverdracht.

14.2 De roerende zaken die voor Rabobank van toepassing zijn zullen worden meegenomen zoals bankgerelateerde apparatuur (geldautomaten; ULD-oplaadpunten, etc. etc.) en de daarin aanwezige geldwaarde, elektronische lockers, beveiligingsinstallatie (behoudens door Verkoper achter te laten componenten (dan wel zaken vanuit huurdersbelang) zulks geheel ter beoordeling van Verkoper) vallen niet onder het Verkochte. Dit, ongeacht of deze aard en nagel vast aan het Verkochte zijn verbonden. Deze zullen door Verkoper worden verwijderd.

15. ARTIKEL 15 – TERUGHUUR EN BOUWKUNDIGE AANPASSINGEN

Niet van toepassing.

16. ARTIKEL 16 – AANSPRAKELIJKHEID VERKOPER

16.1 Onverminderd de overige beperkingen van aansprakelijkheid als bedoeld in de Koop geldt dat in het geval van een inbreuk op een verklaring uit artikel 2, 4 en 5 van deze Koop ("**Inbreuk**") door Verkoper de Verkoper schadeplichtig zal zijn jegens de Koper voor schade en overeenkomstig de bepalingen van de Koop, de Koper zal compenseren voor de schade die de Koper lijdt als direct gevolg van een dergelijke Inbreuk. De aansprakelijkheid van de Verkoper is uitgesloten ten aanzien van een Inbreuk of Inbreuken (mede omvattende samengestelde Inbreuken) vertegenwoordigende een waarde van minder dan € 5.000.-.

16.2 Indien de Koper kennis krijgt van een feit, omstandigheid of gebeurtenis die heeft geleid tot een Inbreuk, dan zal de Koper de Verkoper hiervan binnen tien (10) werkdagen op de hoogte stellen onder opgave van het feit, de omstandigheid of gebeurtenis die kan leiden of heeft geleid tot een Inbreuk en de verwachte schade.

16.3 Koper kan zich niet op een Inbreuk beroepen indien de Inbreuk heeft plaatsgevonden door een handelen of nalaten door of namens de Koper;

16.4 De verplichting van Verkoper tot vergoeding van schade resulterend uit alle Inbreuken tezamen zal nooit meer bedragen dan een bedrag gelijk aan 2,5% van de koopprijs.

16.5 De aansprakelijkheid van de Verkoper met betrekking tot een Inbreuk eindigt zes maanden na de Leveringsdatum.

16.6 De beperking van aansprakelijkheid van de Verkoper met betrekking tot een Inbreuk op grond van dit artikel geldt niet ingeval van fraude, opzet of grove schuld van de Verkoper.

16.7 Indien Koper een kennisgeving heeft gekregen van een feit dat tot een Inbreuk kan leiden, zal de Koper geen aansprakelijkheid erkennen of een schikking of een compromis met betrekking tot een (potentiele) Inbreuk aangaan zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper. Verkoper zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden en binnen een termijn van 10 werkdagen na een schriftelijke verzoek daartoe (e-mail daaronder verstaan) verlenen.

16.8 Slechts Koper – en geen enkele andere partij – zal het recht hebben vorderingen in te dienen tegen de Verkoper onder of voortvloeiend uit de Koop.

16.9 Indien Verkoper aansprakelijk is met betrekking tot een Inbreuk en de Koper een recht op vergoeding heeft (in zijn geheel of ten dele) jegens een derde, zal, voor zover de Verkoper niet van rechtswege subrogeert in de rechten van de Koper, de Koper dat recht om niet aan de Verkoper overdragen. Indien voor deze overdracht toestemming van een derde is vereist, dient de Koper zich in redelijkheid in te spannen om deze toestemming te verkrijgen. Mocht de Koper alsnog betaling ontvangen van een derde met betrekking tot de Inbreuk, dan zal de Koper het ontvangen bedrag, voor zover eerder en tot het bedrag van Verkoper ontvangen, onmiddellijk doorbetalen aan de Verkoper. Het eventuele meerdere blijft voor Koper.

17. ARTIKEL 17 – NIET NAKOMING, VERZUIM, ONTBINDING

17.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koop anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.

17.2 Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen – daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie – is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

(a) uitvoering van de Koop te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot

aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of

(b) de Koop door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.

17.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

18. ARTIKEL 18 – BIJZONDERE BEPALING: BEWONING BIJ BETAALAUTOMAAT

Niet van toepassing.

19. ARTIKEL 19 – FINANCIËN VERENIGING VAN EIGENAARS

Niet van toepassing.

20. ARTIKEL 20 – VOLLEDIGE OVEREENKOMST

20.1 Buiten hetgeen in deze Koop is bepaald, bestaan op de Sluitingsdatum tussen de Verkoper en Koper geen overeenkomsten of anderszins juridisch verbindende afspraken met betrekking tot het Verkochte, Met uitzondering van de nog lopende gebruiksovereenkomst en allonge waarbij de gebruiksovereenkomst doorloopt tot aan de datum / het tijdstip van de eigendomsoverdracht.

20.2 Koper verklaart dat hij, voordat hij deze Koop ondertekent, kennis heeft genomen van alle bij deze Koop behorende bijlagen (als opgesomd en bedoeld op blad van handtekeningen) en deze bijlagen heeft ontvangen.

20.3 Verkoper en Koper verklaren dat zij, voordat zij deze Koop ondertekenden, zorgvuldig kennis hebben genomen van alle bepalingen en voldoende informatie hebben ontvangen, om de inhoud en de gevolgen van deze Koop te overzien.

21. ARTIKEL 21 – NUTSVOORZIENINGEN

21.1 Koper zal zich uiterlijk op de Leveringsdatum het Verkochte aanmelden bij een energieleverancier. Mocht Koper geen aansluiting wensen, dan zal Koper (na levering van het Verkochte, voor diens eigen rekening en risico, zorgdragen voor verwijdering van de aansluitingen voor levering van energie die op datum van oplevering op naam van Koper staan.

22. ARTIKEL 22 – ANTI-SPECULATIEBEDING

22.1 Bij het vaststellen van de koopprijs voor deze Koop heeft de doelstelling van Koper met het Verkochte een rol gespeeld bij de verkoopbeslissing van Verkoper. In dat verband zijn Verkoper en Koper het volgende overeengekomen.

22.2 Indien Koper binnen een termijn van drie jaar na de levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper tot vervreemding van het Verkochte overgaat (de roerende zaken die onderdeel zijn van het Verkochte hiervan uitgezonderd), is Koper verplicht aan Verkoper de hierna uitgewerkte vergoeding te betalen.

22.3 Onder vervreemding dit artikel wordt verstaan: elke vorm van overdracht of overgang van (een gedeelte van) het Verkochte, daaronder begrepen de vestiging/verlening van beperkte- en/of persoonlijke genots- en/of gebruiksrechten (met uitzondering van een recht van hypotheek) een en ander ongeacht de titel van de overdracht of overgang en ongeacht of zulks in goederenrechtelijke danwel economische zin is en in de ruimste zin des woords, en al dan niet voorafgaand gesplitst in appartementsrechten, al dan niet via een overdracht van de aandelen van Koper.

22.4 Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt evenwel niet als vervreemding aangemerkt:

(a) een verkrijging krachtens boedelmenging of erfrecht;

(b) verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap, partnergoederengemeenschap of nalatenschap, waarin degene op wie de eigendom overgaat als rechtverkrijgende onder algemene titel is gerechtigd; en

(c) verkrijging op grond van een overeenkomst tot beëindiging van een samenleving tussen duurzaam samenwonende partners, waarbij het Verkochte aan één van de partners wordt toebedeeld.

22.5 De door Koper aan Verkoper te betalen vergoeding is voor het eerste jaar na levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper gelijk aan het positieve verschil tussen:

(a) de opbrengst van de verkoop van het Verkochte door Koper, en

(b) het bedrag, gelijk aan de in deze overeenkomst bedoelde koopprijs van het Verkochte.

22.6 Voor een vervreemding van het Verkochte in het tweede jaar na levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper bedraagt de aan Verkoper te betalen vergoeding 67 procent van voornoemd positief verschil. Voor een vervreemding van het Verkochte in het derde jaar na levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper bedraagt de aan Verkoper te betalen vergoeding 33 procent van voornoemd positief verschil.

22.7 Ingeval van een gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte door Koper, dan zal de berekening van voornoemde vergoeding bepaalt worden door uit te gaan van het aantal m² bruto vloeroppervlakte (BVO) gemeten conform NEN 2580 van het desbetreffende gedeelte van het Verkochte dat alsdan vervreemdt wordt door Koper.

22.8 Indien bij vervreemding van het Verkochte voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de akte van vervreemding genoemde koopprijs wordt dat hogere bedrag als opbrengst van het Verkochte beschouwd.

22.9 Koper is verplicht van elke vervreemding van het Verkochte ten minste één maand vóór de levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan Verkoper en aan de Verkoper alle inlichtingen te verstrekken, die de Verkoper nodig acht.

22.10 De aan Verkoper verschuldigde vergoeding moet 5 werkdagen na levering van het Verkochte door Koper aan Verkoper worden betaald.

22.11 Indien aan het bepaalde in dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt Koper aan Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan 10 procent van de koopprijs.

23. ARTIKEL 23 - OVERDRACHT RECHTEN EN AANSPRAKEN

23.1 Verkoper draagt hierbij, onder de opschortende voorwaarde van de Levering van het Verkochte aan Koper, over alle aanspraken die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, de Verkoper's rechtsvoorganger, de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Koper aanvaardt deze levering.

23.2 Koper zal eerst na de Levering van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

24. ARTIKEL 24 - AFSTAND ONTBINDINGSRECHTEN

24.1 Partijen verbinden zich bij de Leveringsakte afstand te doen om op welke grond dan ook ontbinding van de Koop te verlangen.

25. ARTIKEL 25 - RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING DOOR OVERMACHT

25.1 Het verkochte is met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen één week na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht: Koper verklaart uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval Verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom- het verkochte aan Koper aflevert in de staat waarin het zich dan (dus mét schade) bevindt, met alle rechten welke Verkoper inzake het onheil -uit hoofde van een eventuele verzekering, of uit andere hoofde- ten opzichte van derden toekomen. De Verkoper is verplicht om koper onmiddellijk in kennis te stellen van beschadiging of (gedeeltelijk) verloren gaan van het verkochte.

26. ARTIKEL 26 – SLOTBEPALINGEN

26.1 Partijen kiezen ter zake van de Koop en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar dit Koop blijft berusten.

~~26.2 Ingeval twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:~~

~~(a) Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;~~

~~(b) Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen.~~

26.3 Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Koop.

~~26.4 Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij volmacht om in geval de Koop door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van de Koop in de openbare registers.~~

26.5 Het niet uitoefenen door een Partij van een hem krachtens de Koop toekomend recht, kan niet worden uitgelegd als het doen van afstand van dat recht en indien in een eerder geval bedoeld recht niet is uitgeoefend kan dat evenmin worden uitgelegd als het doen van afstand van dat recht voor toekomstige gevallen.

26.6 De uit de Koop voor de Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van de Koop of van een van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van de Koop en de daarbij behorende Bijlagen van kracht. In plaats van de niet verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen de Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen de Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

26.7 Alle in de Koop vermelde en door de Partijen al dan niet gewaarmerkte Bijlagen vormen een geheel met de Koop en maken daar onverbrekelijk deel van uit. De Partijen aanvaarden uitdrukkelijk over en weer het bepaalde in voormelde Bijlagen.

26.8 Voor zover er strijdigheid tussen de Koop en één der Bijlagen bestaat, prevaleert het bepaalde in de Koop.

26.9 Partijen verklaren bij parafering van de eerste bladzijde van de Bijlage(n) bekend te zijn met de integrale tekst van deze Bijlage(n).

26.10 Indien in de Koop wordt verwezen naar een verrekening van rente of kosten wordt de verrekening berekend op basis van een jaar met driehonderd vijfenzestig (365) dagen.

26.11 De rechten uit de Koop zijn niet overdraagbaar, doch wel verpandbaar indien zulks vereist is voor de financiering van het Verkochte.

26.12 De considerans maakt deel uit van de Koop.

26.13 Wijzigingen en aanvullingen op de Koop hebben na ondertekening van de Koop slechts rechtskracht nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door de Partijen rechtsgeldig zijn ondertekend.

26.14 De tussen de Verkoper en de Koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben bij ondertekening van de Leveringsakte. De tussen de Verkoper en de Koper eventueel overeengekomen opschortende voorwaarden worden geacht te zijn vervuld bij ondertekening van de Leveringsakte.

26.15 Op de in de Koop gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Handtekeningen

Ondertekend te Veghel op 24-03-2023

Verkoper:
Coöperatieve Rabobank U.A.

door: P.E.E. Raijmakers - Botman A. van Nimwegen

Koper:
Gemeente Meierijstad

door: ir. C.H.C. van Rooij

Bijlagen:
1. Energielabel
2. gebruiksovereenkomst
3. Kadastrale gegevens
4. Eigendomsbewijs/akte van levering
5. Meetcertificaat NEN2580
6. Plattegrondtekeningen