

Overeenkomst tot verkoop van  
het Klooster te Waalre



## KOOPOVEREENKOMST

### **De ondergetekende(n):**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE WAALRE**, zetelende te (5582 JV) Waalre, aan het adres Koningin Julianalaan 19, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer drs. J.W. Brenninkmeijer, die handelt krachtens artikel 171 van de Gemeentewet en ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre d.d. 4 december 2018, hierna aangeduid als: "*de gemeente*" of "*de verkoper*";

en

2. de stichting 'Stichting Het Klooster Waalre' (KvK-dossiernummer 73914762, statutair gevestigd en kantoorhoudende te 5581 BK) te Waalre, aan het adres Hoogstraat 6 en 8, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders
  - de heer [REDACTED]
  - de heer [REDACTED]
  - de heer [REDACTED]
  - de heer [REDACTED]

hierna aangeduid als: "*de koper*";

partij 1. en partij 2. worden hierna gezamenlijk aangeduid als "*partijen*".

de verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die van de verkoper koopt:

het perceel met opstal(len) die zijn aangemerkt als (Rijks)monument staande en gelegen aan de Hoogstraat 6 en 8, (5581 BK) Waalre, kadastraal bekend, gemeente Waalre, sectie A, nummer 6020, ter grootte van 3.020 m<sup>2</sup>, zoals op bijgaande situatietekening nummer 2018T026v2 d.d. 4 februari 2019 (**Bijlage 1**) met streeparcering schetsmatig is aangegeven;

hierna aangeduid als: "*het verkochte*".

### **Overwegingen:**

- de gemeente is eigenaar van het verkochte;
- de vorige gebruiker van het verkochte, die het verkochte van de gemeente huurde, heeft aan de gemeente de huur opgezegd;
- naar aanleiding van de hiervoor genoemde huuropzegging heeft de gemeente gezocht naar een nieuwe invulling ten behoeve van het verkochte;

Paraaf verkoper:

[REDACTED]

paraaf kopers:

[REDACTED]

- de gemeente heeft in dat verband besloten om tot verkoop van het verkochte over te gaan;
- de gemeente wenst bij verkoop dat het verkochte na de levering gedurende een periode van tenminste 10 jaar:
  - wordt gebruikt voor de realisatie en vervolgens exploitatie van maximaal 30 wooneenheden die zullen worden ingezet ten behoeve van het door de koper - in samenspraak met de door de koper ingeschakelde beheersmaatschappij; Futuris Zorg en Werk B.V. ("Futuris") - beoogde woon-/zorg concept op basis waarvan Futuris de wooneenheden zal verhuren aan personen met een zorgbehoefte, waaronder dementerende ouderen en jongvolwassenen met een ontwikkelstoornis;
  - de wooneenheden niet anders worden aangeboden dan als huurwoningen met een huurprijs die onder de liberalisatiegrens ligt en waarvoor per categorie huurtoeslag kan worden verkregen, met dien verstande dat maximaal 3 wooneenheden mogen worden verhuurd in een hogere prijsklasse boven de huurtoeslaggrens;
  - een gedeelte van het verkochte, te weten; 450 m<sup>2</sup> aan passende en geschikte ruimte, waaronder een ruime zaal, beschikbaar blijft voor de thans zittende verenigingen, die een gedeelte van die ruimte onder gebruikelijke huurvoorwaarden zullen kunnen (blijven) huren van de nieuwe eigenaar (of een door de nieuwe eigenaar in te schakelen beheersmaatschappij), met dien verstande dat niet zal worden verhuurd tegen een hogere huurprijs dan die is vastgelegd in bijgevoegde tarievenlijst (**Bijlage 2**). Met ingang van het moment dat de resultaten van het door de gemeente uit te voeren harmonisatieonderzoek (bij Partijen genoegzaam bekend) bekend zijn gemaakt (worden verwacht in de 1<sup>e</sup> helft van 2019), mogen de huurtarieven niet hoger zijn dan de huurtarieven die uit het harmonisatieonderzoek voortvloeien;
- de koper heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in aankoop van het verkochte ten behoeve van de realisatie en exploitatie van de in het vorige gedachtestreepje van deze overwegingen genoemde nieuwbouwplannen;
- de koper maakt voor de invulling van de nieuwe bestemming van het verkochte gebruik van een beheersmaatschappij, namelijk Futuris Zorg & Werk Eindhoven B.V. (hierna aangeduid als: "Futuris"). Futuris exploiteert het verkochte thans ter overbrugging in opdracht van de gemeente;
- de vigerende bestemming ter plaatse van het verkochte luidt als volgt: op het verkochte rust de (enkel)bestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Tevens is aan het perceel de functieaanduiding 'Maximum aantal wooneenheden: 30' toegekend, op grond waarvan ter plaatse maximaal 30 (dertig) wooneenheden zijn toegestaan;
- de koper wenst met inachtneming van de (Rijks)monumentale status van het verkochte, voor haar rekening en risico ter plaatse van het verkochte - door middel van een verbouwing van de bestaande opstallen enerzijds en door middel van de realisatie van een nieuwbouwgedeelte anderzijds - maximaal 30 wooneenheden (ten

Paraaf verkoper:




paraaf kopers:



- behoefte van het door de koper – in samenspraak met Futuris - beoogde woon-/zorgconcept voor personen met een zorgbehoefte waaronder dementerende ouderen en jongvolwassenen met een ontwikkelstoornis) te realiseren en zal ter zake op korte termijn na het sluiten van deze koopovereenkomst voor zijn rekening en risico een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning bouw indienen;
- partijen hebben tegen voormelde achtergrond overleg gevoerd over het sluiten van een koopovereenkomst en hebben daarover overeenstemming bereikt;
  - de gemaakte afspraken leggen partijen vast in deze koopovereenkomst.

### KOOPPRIJS

De koopprijs die de koper aan de gemeente betaalt voor de verkoop en levering van het verkochte bedraagt in totaal  kosten koper.

Voorts gelden de navolgende bepalingen en bedingen:

#### Artikel 1 Algemene bepalingen

1. De verkoop geschiedt met toepassing van alle hoofdstukken en artikelen, zoals omschreven in de 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Waalre 2004', vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 21 december 2004, hierna aangeduid als "*de algemene verkoopvoorwaarden*" (**Bijlage 3**). Met uitzondering van de volgende artikelen uit de algemene verkoopvoorwaarden die nadrukkelijk **niet** van toepassing zijn:
  - artikel 2.1 sub c;
  - artikel 2.5;
  - artikel 2.10 sub a;
  - artikel 3.3;
  - artikel 4.2;
  - artikel 4.6.
3. De overwegingen (considerans) van deze koopovereenkomst en de bijlagen bij deze koopovereenkomst maken daarvan onlosmakelijk deel uit.

#### Artikel 2 Notariële akte van levering

1. De voor de overdracht van het verkochte vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris, naar de keuze van de koper, zulks binnen 2 maanden nadat het college van burgemeester en wethouders aan de koper een omgevingsvergunning heeft verleend voor de realisatie van zijn bouwplannen ter plaatse van het verkochte en deze aan de koper is bekendgemaakt, doch uiterlijk op 1 november 2019 (dus ongeacht of de koper op 1 november 2019 wel of geen omgevingsvergunning heeft). Onder omgevingsvergunning wordt verstaan een

Paraaf verkoper:



paraaf kopers:



- vergunning die is verleend (lees: die op de voorgeschreven wijze kenbaar is gemaakt), maar die nog niet onherroepelijk is.
2. De koper verplicht zich jegens de gemeente zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze koopovereenkomst voor zijn rekening en risico een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning bouw in te dienen voor de nieuwbouwplannen van de koper zoals omschreven in de overwegingen (considerans) van deze koopovereenkomst. De koper is ter zake deze aanvraag de gebruikelijke leges verschuldigd. De gemeente (lees: het bevoegde orgaan van de gemeente) zal op de aanvraag beslissen met inachtneming van de ter zake toepasselijke wet- en regelgeving. De koper kan aan deze koopovereenkomst geen rechten of vertrouwen ontleen met betrekking tot (de uitkomst van) deze publiekrechtelijke besluitvorming.

#### Artikel 3 Kosten, rechten en overdrachtsbelasting

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting (6%), de notariskosten en het kadastrale recht, op deze koopovereenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn niet in de koopprijs begrepen en zijn voor rekening van de koper.

#### Artikel 4 Betaling koopprijs

1. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris.
2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door betaling op de kwaliteitsrekening van de notaris, met valuterig van uiterlijk de dag van ondertekening van de akte.
3. De notaris zal eerst tot uitbetaling aan de gemeente overgaan, zodra hem is gebleken dat de gemeente aan haar verplichting heeft voldaan tot levering vrij van hypotheek en beslagen.
4. De notaris houdt het door of namens de koper betaalde voor de koper tot het moment waarop hem uit onderzoek is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het in lid 3 van dit artikel bepaalde. Daarna houdt de notaris de betrokken gelden voor de gemeente.

#### Artikel 5 Tegemoetkoming in exploitatie

De koper betaalt aan de gemeente ter compensatie van een tekort op de gemeentelijke begroting als gevolg van misgelopen exploitatieopbrengsten, gedurende een periode van 10 jaar na de juridische levering, jaarlijks een bedrag [REDACTED] aan de gemeente, door creditering van de bankrekening van de gemeente NL47 BNGH 02850 09 079 met dit bedrag, steeds voor 1 november van elk jaar, zulks voor het eerst op 1 november 2019. Er is door de koper geen rente verschuldigd over het openstaande bedrag. Dat is alleen anders als de koper niet tijdig/volledig aan een betalingsverplichting voldoet. In dat geval is de koper direct en zonder ingebrekestelling in verzuim en is het bedrag dat op dat moment nog openstaat,

Paraaf verkoper:

[REDACTED]

paraaf kopers:

[REDACTED]

direct opeisbaar. De koper is vanaf dat moment de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd over het openstaande bedrag, tot aan de dag van betaling. De verplichting tot betaling mag verder niet worden opgeschort en er mag ook geen verrekening en/of korting etc. plaatsvinden. Ingeval van vervreemding als omschreven in artikel 11 lid 5 van deze koopovereenkomst (inclusief parate executie door een hypotheekhouder, of vervreemding bij wijze van verdeling en levering van een ontbonden huwelijksgemeenschap waarin de koper deelgenoot is, of vervreemding door een vennoot van de koper, voor zover de koper een commanditaire vennootschap is) zijn de nog niet te vervallen jaarlijkse termijnen van de tegemoetkoming als bedoeld in dit artikel per direct en volledig opeisbaar en deze dienen door de koper voorafgaand of uiterlijk bij de vervreemding aan de gemeente te worden betaald. Het bepaalde in dit artikel, laat het bepaalde in artikel 11 lid 5 van deze koopovereenkomst onverlet en doet geen afbreuk aan het aldaar vervatte vervreemdingsverbod met boetebeding.

#### Artikel 6 Bankgarantie/ Waarborgsom

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper uit hoofde van deze koopovereenkomst zal de koper uiterlijk zes weken na ondertekening van deze koopovereenkomst een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € 50.000,00 (zegge: vijftig duizend euro 0/00. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 10 (ingebrekestelling) is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 10 (ingebrekestelling) voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra de koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door de koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 6.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 6.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 10 (ingebrekestelling) bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door de koper verschuldigde niet uit een door de koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan de koper terugbetaald zodra hij aan zijn bij de notariële overdracht opeisbare verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door de verkoper geen rente vergoed. Als

Paraaf verkoper:



paraaf kopers:



de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan de verkoper toe.

3. Indien de koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of de bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 6.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 10 aan de verkoper zijn verbeurd.

#### Artikel 7 Feitelijke levering; staat van het verkochte

1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op de datum van de notariële overdracht.
2. Bij het bepalen van de koopprijs is er rekening mee gehouden dat de verkoper het verkochte 'as is where is' aan de koper verkoopt en levert in de meest ruime zin van het woord en ter zake het verkochte geen enkele garantie afgeeft aan de koper eveneens in de meest ruime zin van het woord (zulks met uitzondering van de bodem van het verkochte; zie hiervoor artikel 8 van deze koopovereenkomst). De koper heeft zelf nadrukkelijk onderzoek gedaan naar de feitelijke en juridische staat van het verkochte, dan wel heeft ervoor gekozen het verkochte aan te kopen zonder uitgebreid onderzoek daarnaar te doen. Mocht het verkochte naar het oordeel van de koper op enigerlei wijze niet voldoen aan zijn verwachtingen, dan komt dat in alle opzichten voor rekening en risico van de koper. Dit houdt onder meer in dat de verkoper ter zake het verkochte geen enkele garantie afgeeft ter zake de staat van het verkochte en/of de geschiktheid ter zake het door de koper beoogde gebruik en/of het huidige gebruik. De koper kan deze koopovereenkomst niet vernietigen en/of (gedeeltelijk) ontbinden op enigerlei grond. De koper kan jegens de verkoper geen enkele (schadevergoedings/herstel)vordering instellen, dus ook niet vanwege non-conformiteit (7:17 BW) en/of vanwege de aanwezigheid van juridische gebreken (7:15 BW) en doet bij voorbaat afstand van al zijn eventuele (al dan niet toekomstige) rechten ter zake. De koper aanvaardt nadrukkelijk alle eventuele lasten en beperkingen ten aanzien van het verkochte als bedoeld in artikel 7:15 BW. Ook voor zover de betreffende lasten en beperkingen niet aan koper bekend zijn, aanvaardt hij deze nadrukkelijk. In artikel 8 van deze koopovereenkomst wordt afgeweken van dit artikellid voor wat betreft de bodemgesteldheid van het verkochte (het grondwater daaronder begrepen).
3. In verband met het bepaalde in lid 2 van dit artikel wordt hierbij nadrukkelijk vastgelegd dat de koper bekend is met de aanwezigheid van asbest in het verkochte. Het risico op asbestverontreiniging en de aanwezigheid van asbest komt met het bepaalde in lid 2 van dit artikel ook volledig voor rekening en risico van de koper. De koper kan de gemeente ter zake op geen enkele wijze aanspreken. De koper kan de koopovereenkomst ter zake ook niet ontbinden of vernietigen en de koper vrijwaart de gemeente ter zake tegen eventuele aanspraken van derden.

Paraaf verkoper:



paraaf kopers:





#### Artikel 8 Bodem

1. De gemeente heeft een bodemonderzoek laten uitvoeren, dat als **Bijlage 4** aan deze koopovereenkomst is gehecht. De gemeente heeft dit bodemonderzoek aan de koper ter hand gesteld, die daarvan kennis heeft genomen. Partijen zijn het erover eens dat, voor zover uit het bodemonderzoek blijkt van verontreiniging (in de bodem is sprake van een lichte verhoging van de concentratie zink), deze niet aan het door de koper beoogde gebruik van het verkochte in de weg staat, zodat deze verontreiniging door de koper uitdrukkelijk wordt aanvaard.
2. De gemeente garandeert dat:
  - het verkochte niet in zodanige mate is verontreinigd, dat deze verontreiniging gelet op het door de koper voorgenomen gebruik van het verkochte conform de door de koper beoogde nieuwbouwplannen noodzaakt tot (een aanzegging tot) sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
3. In (de bodem van) het verkochte bevindt zich een (ondergrondse) opslagtank, die reeds is gesaneerd. Tevens is een bodemvreemde laag (kolengruis) aangetroffen in de bodem van het verkochte. Indien tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden in opdracht van de koper blijkt dat de betreffende tank en/of het kolengruis dient te worden verwijderd, draagt de gemeente de kosten van het opsporen en verwijderen van deze tank en/of het kolengruis tot een maximum van € 25.000,00 excl. btw (zegge: vijftienduizend euro 0/00). Een eventueel surplus aan verwijderingskosten, komt voor rekening van de koper;
4. De aanwezigheid van aanvullende verontreiniging die het door de koper voorgenomen gebruik niet in de weg staat, levert geen tekortkoming op van de gemeente en de koper kan in geval van aanvullende verontreiniging de koopovereenkomst niet ontbinden, vernietigen of (laten) wijzigen en jegens de gemeente geen aanspraak maken op (schade)vergoeding, voor zover de betreffende verontreiniging realisatie van de nieuwbouwplannen van de koper niet verhindert, of, nadat het verkochte (volledig) zal zijn bebouwd, niet heeft verhindert.

#### Artikel 9 Juridische levering

1. Het verkochte zal worden overgedragen aan de koper met de daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, de registergoederen tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. De verkoper heeft kennis gegeven van alle eventueel met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
  - de (laatste) akte(n) van levering of andere relevante akte(n);
  - andere akten, waarbij hiervoor omschreven rechten werden gevestigd.Het betreft onder meer de volgende akten:
  - akte van levering ten overstaan van notaris mr. Richardus Gerardus Maria Jansen d.d. 17 september 2004;

Paraaf verkoper:



paraaf kopers:



- akte van levering ten overstaan van notaris mr. Jacobus Ludovicus Gerardus Maria Mertens d.d. 2 september 2014.

De betreffende akten zijn als **Bijlage 5** aan deze koopovereenkomst gehecht.

De kennisgeving van de verkoper laat het bepaalde in artikel 7 van deze koopovereenkomst onverlet, in die zin dat het geen afbreuk doet aan het bepaalde dat de koper alle bekende, maar ook onbekende lasten en beperkingen onder meer als bedoeld in artikel 7:15 BW nadrukkelijk aanvaardt.

3. De koper aanvaardt nadrukkelijk alle lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en als hiervoor en hierna omschreven, alsmede alle eventuele onbekende lasten en beperkingen (zie ook artikel 7 van deze koopovereenkomst).
4. De koper aanvaardt ook nadrukkelijk alle eventuele lasten en beperkingen die tussen het moment van het sluiten van deze koopovereenkomst en het moment van het passeren van de akte van levering eventueel op het verkochte zouden komen te rusten.
5. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het verkochte, is vermeld dat er geen aantekening in voormelde registers ten aanzien van het verkochte is gemeld. Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het verkochte, welke niet zijn ingeschreven in voormelde openbare registers en/of de gemeentelijke beperking registratie. De koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen eveneens uitdrukkelijk.

#### Artikel 10 Ingebrekestelling

1. Een partij is in verzuim als hij/zij, na door de wederpartij in gebreke te zijn gesteld, gedurende dertig dagen, nalatig is of blijft aan zijn/haar verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst te voldoen. In dat geval is de wederpartij gerechtigd deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden door een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
2. Bij ontbinding van deze koopovereenkomst op grond van een toerekenbare tekortkoming die betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering en/of het betalen van de koopprijs en/of het storten van de waarborgsom en/of bankgarantie, verbeurt de nalatige partij aan de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van 5% van de koopprijs, onverminderd het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Als de wederpartij geen gebruik maakt van zijn/haar recht op ontbinding als bedoeld in lid 1 van dit artikel en nakoming verlangt, verbeurt de nalatige partij mits de tekortkoming betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering en/of het betalen van de koopprijs en/of het storten van de waarborgsom en/of bankgarantie aan de wederpartij na afloop van de in lid 1 van dit artikel

Paraaf verkoper:



paraaf kopers:



genoemde termijn van dertig dagen een zonder rechterlijke tussenkomst en direct opeisbare boete van drie promille van de koopprijs per dag tot aan de dag van nakoming met een maximum van 5% van de koopprijs, onverminderd het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Als de wederpartij na verloop van tijd deze koopovereenkomst alsnog ontbindt, dan is deze boete verschuldigd tot aan de dag van ontbinding. De boetes in leden 2 en 3 van dit artikel cumuleren niet, met dien verstande dat ingeval van (latere) ontbinding, maximaal de ontbindingsboete verschuldigd is van 5% van de koopprijs.

4. Als de nalatige partij, na in gebreke te zijn gesteld, binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van dertig dagen alsnog aan zijn/haar verplichtingen voldoet, is hij/zij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet tijdige nakoming te vergoeden.
5. De notaris wordt bij deze opgedragen, en voor zover nodig, door partijen onherroepelijk gemachtigd om:
  - a. als de koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan de verkoper te betalen;
  - b. als de verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door de koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
  - c. als beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

#### Artikel 11 Gebruik van het verkochte/kwalitatieve verplichting/kettingbeding

1. De koper en diens rechtsopvolgers, verplicht(en) zich het verkochte gedurende een termijn van 10 jaar na de juridische levering daarvan in ieder geval te gebruiken, of te laten gebruiken, voor de realisatie en vervolgens exploitatie van maximaal 30 wooneenheden ten behoeve van het door de koper - in samenspraak met de door de koper ingeschakelde beheersmaatschappij; Futuris Zorg en Werk B.V. ("Futuris") - beoogde woon-/zorg concept op basis waarvan Futuris (of een opvolgende beheersmaatschappij) de wooneenheden zal verhuren aan personen met een zorgbehoefte waaronder dementerende ouderen en jongvolwassenen met een ontwikkelstoornis. Voor het overige dient het gebruik van het verkochte te passen binnen het vigerende bestemmingsplan.
2. De wooneenheden in het verkochte mogen gedurende de termijn van 10 jaar in geen geval anders worden aangeboden dan als huurwoningen met een huurprijs die onder de liberalisatiegrens ligt en waarvoor per categorie huurtoeslag kan worden verkregen. Met uitzondering van een drietal wooneenheden, in die zin dat door de koper maximaal 3 wooneenheden tegelijkertijd mogen worden verhuurd in een hogere prijsklasse boven de huurtoeslaggrens.

Paraaf verkoper:



paraaf kopers:



3. De koper en diens rechtsopvolgers dienen gedurende 10 jaar na de juridische levering van het verkochte, een gedeelte van het verkochte, te weten; 450 m<sup>2</sup> aan passende en geschikte ruimte, waaronder een ruime zaal, beschikbaar te houden voor de thans zittende verenigingen (lees: voor de verenigingen die thans een gedeelte van het verkochte huren) en die verenigingen de mogelijkheid te bieden een gedeelte van die ruimte onder gebruikelijke (huur)voorwaarden te huren van de koper (of de door de koper in te schakelen beheersmaatschappij), met dien verstande dat niet zal worden verhuurd tegen een hogere huurprijs dan die is vastgelegd in bijgevoegde tarievenlijst (zie Bijlage 2). Met ingang van het moment dat de resultaten van het door de gemeente uit te voeren harmonisatieonderzoek (bij Partijen genoegzaam bekend) bekend zijn gemaakt (worden verwacht in de 1<sup>e</sup> helft van 2019), mogen de huurtarieven niet hoger zijn dan de huurtarieven die uit het harmonisatieonderzoek voortvloeien. De koper en/of Futuris is gerechtigd de overeengekomen huurprijzen jaarlijks te indexeren conform de indexeringsregeling in de algemene bepalingen behorende bij de huurovereenkomst van 230a-bedrijfsruimte van de Raad voor Onroerende Zaken ([www.roz.nl](http://www.roz.nl)). Dit artikellid kwalificeert als een onherroepelijk derdenbeding 'om niet' als bedoeld in artikel 6:253 BW, in die zin dat de thans zittende verenigingen rechtstreeks een beroep op deze bepaling kunnen doen en rechtstreeks van de koper kunnen verlangen dat aan de betreffende vereniging een huurcontract wordt aangeboden conform het bepaalde in dit artikellid.
4. Voor iedere overtreding van het bepaalde in de leden 1 tot en met 3 van dit artikel, verbeurt de koper, of diens rechtsopvolger(s), aan de gemeente na hiertoe eerst deugdelijk in gebreke te zijn gesteld (binnen een redelijke termijn) een opeisbare boete van € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro 0/00) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 200.000,00 (zegge: tweehonderdduizend euro 0/00). Het boetebeding laat het recht van de gemeente op nakoming en aanvullende schadevergoeding onverlet.
5. Het is de koper, of diens rechtsopvolger onder algemene titel, verboden het verkochte gedurende een termijn van 10 jaar na de juridische levering van het verkochte (geheel of gedeeltelijk, al dan niet na splitsing in appartementsrechten) te vervreemden, tenzij de gemeente voor de vervreemding vooraf schriftelijke toestemming heeft verleend. Als de koper of diens rechtsopvolger in strijd handelt met dit vervreemdingsverbod, verbeurt de koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een direct (en dus zonder dat een ingebrekestelling nodig is) opeisbare boete van € 200.000,00 (zegge: tweehonderd duizend euro 0/00). Onder vervreemding wordt behalve eigendomsoverdracht (economische eigendomsoverdracht daaronder begrepen), ook begrepen uitgifte in erfpacht of opstal of vestiging van een recht van (vrucht)gebruik. Het vervreemdingsverbod geldt niet indien de vervreemding geschiedt in geval van verkoop en levering ex artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (parate executie door een hypotheekhouder) of indien de vervreemding geschiedt bij wijze van verdeling en levering van een ontbonden huwelijksgemeenschap waarin de koper deelgenoot is. In laatstgemeld

Paraaf verkoper:



paraaf kopers:



geval dient dit vervreemdingsverbod wel te worden opgelegd te worden aan de verkrijgende deelgenoot.

- Partijen geven hierbij opdracht aan de notaris voormelde in lid 1 tot en met 5 van dit artikel genoemde verplichtingen in de akte van levering vast te leggen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek die als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het verkochte, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn gebruiker(s) van het verkochte. Indien en voor zover de hiervoor vermelde verplichtingen naar het oordeel van de notaris niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, geven de verkoper en de koper hierbij opdracht aan de notaris voormelde verplichtingen inclusief het daaraan gekoppelde boetebeding als kettingbeding vast te leggen in de akte van levering inhoudende dat de koper verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het verkochte als kettingbeding op te leggen aan de rechtsopvolger(s) en door deze(n) te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de verkoper voortvloeiende rechten namens de verkoper aan te nemen. In verband met het in de akte van levering op te nemen kettingbeding zullen de koper en zijn rechtsopvolgers ter zake van het verkochte verplicht zijn om in iedere akte van overdracht te verwijzen naar voormelde verplichtingen en wat betreft de hiervoor vermelde bijzondere bepalingen alsmede het in die verplichtingen bepaalde, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen. Aan het niet doorleggen van het kettingbeding zal in de akte van levering tevens een boete worden gekoppeld van € 200.000,00 (zegge: tweehonderd duizend euro 0/00). Het boetebeding laat het recht van de gemeente op nakoming en aanvullende schadevergoeding onverlet.

#### Artikel 12 Meer dan één koper

Ingeval twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- Voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn de kopers hoofdelijk verbonden.
- Voor zover de personen die tezamen de koper vormen handelen als natuurlijk persoon en voor rechtshandelingen uit hoofde van deze koopovereenkomst de toestemming van zijn of haar echtgenote nodig hebben als bedoeld in artikel 1:88 BW, ondertekenen die echtgenote(n) deze koopovereenkomst mede, zulks uitsluitend ten blijke van hun toestemming als bedoeld in artikel 1:88 BW. De echtgenote(n) worden door medeondertekening niet zelf partij bij deze koopovereenkomst.

Paraaf verkoper:



paraaf/kopers:



### Artikel 13 Risico-overgang/ Beschadiging door overmacht

1. Het verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op de koper.
2. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de verkoper verplicht de koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.
3. Indien het verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
  - a. de koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval de verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan de koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het verkochte aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke de verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde - jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 14 van deze koopovereenkomst (overdracht aanspraken); dan wel
  - b. de verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier maanden voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier maanden na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier maanden na het onheil zijn verstreken, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier maanden voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk viereneenhalve maand na het onheil.  
Ingeval zowel de koper als de verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in lid 3 van dit artikel toegekende rechten, prevaleert de keuze van de verkoper.

### Artikel 14 Over- of ondermaat

Een verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. Er zal geen verrekening plaatsvinden.

### Artikel 15 Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de registergoederen toegebrachte schade, gaan over op de koper per het tijdstip van feitelijke levering. Verkoper verplicht zich haar bekende gegevens (zoals garantiebewijzen en facturen e.d.) ter zake aan de koper te verstrekken en machtigt de

Paraaf verkoper:



paraaf kopers:



koper hierbij deze overgang c.q. overdracht van aanspraken voor rekening van de koper te doen mededelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

#### Artikel 16 Verrekening baten en lasten

Alle baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de juridische levering, dan wel met ingang van de feitelijke levering als deze eerder plaatsvindt. De dan lopende baten en lasten, zullen tussen partijen worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de koopprijs.

#### Artikel 17 Garanties, verklaringen verkoper

1. De verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte, althans garandeert dat zij ten tijde van het passeren van de akte van levering bevoegd is tot levering van het Verkochte.
2. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van pacht, huur, huurkoop, voorkeursrechten, optierecht of andere aanspraken tot gebruik, behoudens in deze koopovereenkomst anders zou zijn bepaald.
3. Aan de verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd.
4. Het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is ook niet ter onteigening aangewezen.
5. Het verkochte is niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
6. Aan de verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend.

#### Artikel 18 Financieringsvoorbehoud

De Koper heeft het recht deze koopovereenkomst te ontbinden zonder gehouden te zijn tot vergoeding van kosten en/of schade indien de koper, uiterlijk twee maanden na verlening van de omgevingsvergunning - of uiterlijk op 20 oktober 2019, indien op dat moment nog geen twee maanden na verlening van de omgevingsvergunning zijn verstreken - voor de financiering van het verkochte, voor een bedrag van € 1.000.000,00 (zegge: een miljoen euro 0/00) geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hoger rentepercentage dan 2,2%. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. De koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hiervoor omschreven financiering te verkrijgen. Als de koper de ontbinding inroept van deze koopovereenkomst op grond van dit artikel, dient de koper ervoor zorg te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 5<sup>e</sup> werkdag na de hiervoor genoemde datum door de gemeente is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd te geschieden. Onder goed

Paraaf verkoper:



paraaf koper



gedocumenteerd wordt verstaan dat er twee afwijzingen van erkende geldverstrekkende bankinstellingen aan de gemeente worden overgelegd.

#### Artikel 19 Archeologie

De koper zal bij de realisatie van hetgeen zij op het verkochte beoogt, de geldende wet- en regelgeving ter zake archeologie in acht nemen en zal alle voorgeschreven archeologische aanwijzingen naleven en de benodigde archeologische (voorzorgs)maatregelen treffen. Voor zover daaraan voor de koper kosten verbonden zijn, komen deze voor rekening van de koper en de koper vrijwaart de gemeente ter zake, met dien verstande dat de gemeente tot een maximum van € 20.000,00 excl. btw (zegge: twintigduizend euro 0/00) zal bijdragen aan de eventuele kosten van archeologische maatregelen. De gemeente betaalt deze bijdrage binnen 30 dagen nadat de koper aan de gemeente ter zake facturen en betaalbewijzen heeft overgelegd.

#### Artikel 20 Energieprestatiecertificaat

De gemeente beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, omdat dit niet verplicht is gesteld voor Rijks- en gemeentelijke monumenten.

#### Artikel 21 Woonplaatskeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

#### Artikel 22 Geschillen

1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van bepalingen van deze koopovereenkomst, dan wel over de uitvoering van deze koopovereenkomst, met elkaar in overleg treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne op te lossen.
2. Mocht onderling overleg over ontstane geschillen niet tot een oplossing leiden dan worden alle geschillen, die naar aanleiding van deze koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van partijen als zodanig worden beschouwd, voorgelegd aan rechtbank Oost-Brabant.

#### Artikel 23 Europese en nationale aanbestedingsregelgeving

1. Partijen gaan er vanuit dat zij met hetgeen geregeld is in deze koopovereenkomst niet in strijd handelen met Europese en/of nationale aanbestedingsregelgeving.
2. Indien desalniettemin op enig moment op grond van een onherroepelijke nationale of Europese uitspraak komt vast te staan dat één of meer in deze koopovereenkomst vervatte afspraken in strijd zijn met de Europese of nationale aanbestedingsregelgeving en/of wettelijke regels met betrekking tot staatssteun,

Paraaf verkoper:



paraaf koper:





dan is de gemeente gerechtigd om deze koopovereenkomst om die reden geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

3. Daarnaast heeft de gemeente het recht om deze koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien de gemeente onverhoopt uit hoofde van een door de Europese Commissie uitgebracht "met redenen omkleed advies" genoodzaakt is deze koopovereenkomst te beëindigen.
4. Partijen komen overeen dat bij ontbinding op grond van dit artikel eventuele grondtransacties die in het kader van deze koopovereenkomst hebben plaatsgevonden, voor zover mogelijk, in stand blijven.
5. Voorts zijn partijen, bij ontbinding op grond van dit artikel, gehouden om met elkaar in overleg te treden en te onderzoeken of de gemaakte afspraken kunnen worden vervangen door afspraken die wel in overeenstemming zijn met de hiervoor genoemde Europese of nationale regelgeving.
6. Mocht het onverhoopt niet mogelijk blijken om afdoende vervangende afspraken te maken, dan zal elk der partijen haar eigen schade en kosten als gevolg van de ontbinding dragen.

Artikel 24 Zekerheid ten gunste van de gemeente

Tot zekerheid voor de nakoming van alle verplichtingen van de koper, waaronder, maar niet uitsluitend, de verplichtingen uit hoofde van artikel 5 van deze koopovereenkomst en de boeteregelingen uit hoofde van deze koopovereenkomst ten laste van de koper, verbinden de volgende natuurlijke personen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

zich naast de koper als persoonlijk/in privé hoofdelijk medeschuldenaar tot een bedrag van in totaal [REDACTED]. De hiervoor genoemde natuurlijke personen ondertekenen deze koopovereenkomst in dat verband in hun hoedanigheid als privé persoon mede als blijk van de schriftelijke vastlegging van hun hoofdelijke aansprakelijkheid.

Artikel 25 Bekendheid bepalingen koopovereenkomst

De gemeente en de koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Paraaf verkoper:

[REDACTED]

paraaf koper

[REDACTED]

#### Artikel 26 Exclusiviteit

Met de ondertekening van deze koopovereenkomst vervallen alle eerder mondeling of schriftelijk gemaakte afspraken tussen partijen met betrekking tot de verkoop van het verkochte.

#### Artikel 27 Slotbepalingen

1. Alle uit de deze koopovereenkomst voor de koper voortvloeiende betalingen aan de gemeente moeten worden verricht door storting of overschrijving op rekeningnummer NL 47 BNGH 02850 09079 van de Bank Nederlandse Gemeenten te Den Haag, zonder dat de koper zich op enigerlei vorm van compensatie zal kunnen beroepen.
2. Waar in de koopovereenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders.
3. De volgende bij deze koopovereenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze koopovereenkomst, welke bijlagen als zodanig door alle partijen zijn gewaarmerkt:
  - Bijlage 1: Transactietekening met kenmerk 2018T026v2 d.d. 4 februari 2019;
  - Bijlage 2: Tarievenlijst
  - Bijlage 3: Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Waalre d.d. 21 december 2004;
  - Bijlage 4: Bodemonderzoek;
  - Bijlage 5: Notariële akten.
4. Voor zover de inhoud van een bijlage in strijd is met het bepaalde in de tekst van deze koopovereenkomst, prevaleren de bepalingen in de tekst van deze koopovereenkomst.

Paraaf verkoper:



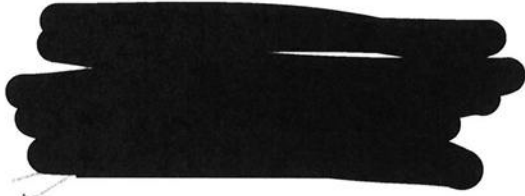
paraaf kopers:



Aldus getekend te Waalre op 7 februari 2019.










De gemeente,

drs. J.W. Brenninkmeijer



Koper,

Namens de Stichting,

 als bestuurder  
-----  
 als bestuurder  
-----  
 als bestuurder  
-----  
 als bestuurder  
-----  
 privé  
-----  
 in privé  
-----  
 in privé  
-----  
  
-----  


Paraaf verkoper:



paraaf kopers:



