HUUROVEREENKOMST BASISSCHOOL (C.A.) RUIMTE IN DE ZIN VAN ARTIKEL 7:230A BW, TEVENS INHOUDENDE OVEREENKOMST VAN GELDLENING

Basisschool (c.a.), ruimte in de zin van artikel 7:230a BW

ONDERGETEKENDEN

De besloten vennootschap ***SHAAK B.V.***, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 76909948, gevestigd en kantoorhoudende te (5466 PA) Veghel aan de Kapelstraat 25, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder SHAAK Holding B.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 76905381, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:

- Vudel Invest B.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 17144722, gevestigd en kantoorhoudend aan de Kapelstraat 25, (5466 PA) Veghel, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer A.W.M. Verhoeven;
- H.H.C.T. Verouden Beheer B.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 58899235, gevestigd en kantoorhoudend aan de Esdonkstraat 21, (5466 RX) Veghel, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer H.H.C.T. Verouden;
- STML B.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 17277706, gevestigd en kantoorhoudend aan het St. Antoniusplein 1, (5466 PE), Veghel, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer J.P.A.M. van den Tillaart,

hierna te noemen '**Verhuurder**',

en

De *publiekrechtelijke rechtspersoon* ***gemeente Meierijstad***, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 66723019, gevestigd te Veghel aan Stadhuisplein 1, ten deze krachtens artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet en de geldende Mandaatregeling Meierijstad rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. J.C.M. van der Pas - Van Nuland, handelend in haar hoedanigheid van wethouder en ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 8 juni 2021,
hierna te noemen '**Huurder**',

Verhuurder en Huurder, hierna gezamenlijk te noemen **'Partijen'** en ieder afzonderlijk ook als **'Partij'**,

ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt exclusief aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een complete basisschool, staande en gelegen aan de Esdonkstraat 2 te Eerde, kadastraal bekend als gemeente

Veghel, sectie F, nummers 4549 en 4795 gedeeltelijk, ter grootte van in totaal 855 m² (bruto vloeroppervlakte) gemeten volgens NEN 2580 (hierna te noemen 'het gehuurde').
Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde plattegrond (definitief ontwerp). Het afwerkingsniveau, waarop het gehuurde dient te worden opgeleverd en gedurende de looptijd van de huurovereenkomst door Verhuurder in stand dient te worden gehouden, is per ruimte beschreven in de als **bijlage 2** bijgevoegde afwerkingsstaat.
In **bijlage 3** is de demarcatielijst opgenomen. Hierin is beschreven op welke wijze het onderhoud van het gehuurde is verdeeld en wie dus voor het beheer en onderhoud van het betreffende object verantwoordelijk is.
1.2 Verhuurder garandeert dat het gehuurde gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst voldoet aan de in artikel 3.1, onder a beschreven ruimtelijke, functionele en technische eisen.
1.3 Het gehuurde zal door Huurder uitsluitend worden (onder)verhuurd of in gebruik worden gegeven ten behoeve van het gebruik als basisschool en eventueel kinderdagopvang en/of voorschoolse en/of naschoolse kinderopvang en/of ten behoeve van een andere maatschappelijke voorziening, zijnde niet een van de categorieën van bedrijven als bedoeld in artikel 7:290 BW.
1.4 Het is Huurder of diens (onder)huurder dan wel gebruiker niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.3.
1.5 Indien blijkt dat de daadwerkelijke grootte van het gehuurde groter is dan de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte komen Partijen overeen dat dit verschil geen gevolgen zal hebben voor de huurprijs.
1.6 In het kader van deze overeenkomst zal Verhuurder voor zijn rekening op de als **bijlage 4** bijgevoegde situatietekening aangegeven locaties, waarvan de ondergrond in eigendom is van Huurder, de volgende zaken realiseren:

a) Een verhard schoolplein ter grootte van minimaal 330 m²;
b) Een buitenberging voor de opslag van speelmaterialen ter grootte van minimaal 15 m²;
c) Een buitenberging voor de opslag van gereedschappen (en dergelijke) ter grootte van minimaal 5 m²;
d) Een stallingsplaats (met zogenaamde nietjes) voor minimaal 50 fietsen;
e) 14 parkeerplaatsen ten behoeve van de basisschool;

De onder a) tot en met e) genoemde zaken dienen overeenkomstig een door de Huurder goed te keuren ontwerp te worden gerealiseerd, overeenkomstig de technische eisen zoals opgenomen in **bijlage 5**.
1.7 Gedurende de looptijd van deze overeenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud, herstel en eventuele vervanging van de in artikel 1.6, onder b) en c) genoemde objecten. Voor het beheer en onderhoud van de overige in artikel 1.6 genoemde zaken is Verhuurder niet verantwoordelijk. Na beëindiging van onderhavige overeenkomst is de eigenaar van de ondergrond verantwoordelijk voor alle in artikel 1.6 genoemde zaken. Partijen komen nadrukkelijk overeen, dat Verhuurder na beëindiging van deze overeenkomst geen recht heeft op enige vergoeding, hoe ook genaamd, ten aanzien van de op kosten van Verhuurder op gronden van Huurder gerealiseerde voorzieningen.
1.8 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.

2. Opschortende voorwaarden, duur en verlenging
2.1 Deze huurovereenkomst wordt aangegaan onder de navolgende opschortende (cumulatieve) voorwaarden:

a. Het gehuurde voldoet minimaal aan de volgende ruimtelijke, functionele en technische eisen:
   1) De basisschool heeft een omvang van minimaal 753 m² bruto vloeroppervlakte;
   2) Binnen deze aantal m² bruto vloeroppervlakte zijn vijf groepslokalen gerealiseerd;

b. De in artikel 1.6 onder a) tot en met e) benoemde zaken zijn door Verhuurder, conform de overeengekomen technische eisen (zie **bijlage 5**), gerealiseerd.
c. De school voldoet, middels een in opdracht van Verhuurder door een onafhankelijke toetsingsinstantie opgestelde rapportage, aantoonbaar aan het als **bijlage 6** bij deze overeenkomst gevoegde kwaliteitskader (waaronder BENG en het programma van eisen Frisse Scholen 2015, klasse B);
d. Het volledige kerkgebouw is zodanig gerestaureerd dat dit veilig, wind- en waterdicht is. Voor wat betreft de definitie van wind- en waterdicht sluiten Partijen aan bij de rapportage van Jonkers & de Groot van 16 november 2015, welke rapportage als **bijlage 7** bij deze overeenkomst is gevoegd. Het betreft zowel de werkzaamheden die door Jonkers & de Groot zijn gedefinieerd als fase 1 (toren met noordzijde kerk), als de werkzaamheden die zijn gedefinieerd als fase 2 (zuidzijde kerk met koorsluiting). In afwijking van de rapportage komen Partijen overeen, dat de restauratie van de glas in loodramen, alsmede het vervangen van het leiendak aan de zuidzijde van de kerk niet onder de definitie wind- en waterdicht vallen. Partijen constateren, dat de restauratie zoals thans is overeengekomen, van een hoger niveau is dan dat het uitgangspunt was met betrekking tot deel A van de tussen Partijen gesloten intentieovereenkomst;
e. Het definitieve ontwerp is door de stichting Stichting Katholiek en Interconfessioneel Primair Onderwijs Veghel (hierna te noemen: “SKIPOV”), als beoogd gebruiker van het gehuurde, onvoorwaardelijk goedgekeurd;
f. Tussen Huurder en SKIPOV is een gebruiksovereenkomst gesloten, voor de looptijd voor deze huurovereenkomst;
g. Er is door Partijen een proces verbaal van oplevering opgemaakt en ondertekend, waarin is vastgelegd dat het gehuurde, alsmede de in artikel 1.6 beschreven zaken voldoen aan de in de betreffende bijlagen beschreven eisen;
h. De raad van de gemeente Meierijstad het in artikel 3.2 genoemde bedrag ter hoogte van € 1.572.347,- (zegge: een miljoen vijfhonderd tweeënzeventigduizend driehonderd zevenenveertig euro) beschikbaar heeft gesteld en besluit om ook jaarlijks een bedrag ter hoogte van € 29.202,- (zegge: negenentwintig duizend tweehonderd en twee euro) beschikbaar te stellen, in de vorm van kosten- en renteloze geldleningen;
i. Het college van burgemeester en wethouders verleent op grond van de onderwijshuisvesting formeel medewerking aan de bekostiging van de huisvesting van basisschool Petrus en Paulus in de nieuw te realiseren basisschool;
j. De Verhuurder heeft middels een notariële akte aan de Huurder het recht van eerste koop verstrekt, waarbij de Huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst de registergoederen waarop het in artikel 3.6 bedoelde eerste recht van hypotheek is gevestigd in volle eigendom kan verwerven voor een bedrag van € 1,- (zegge: één euro).
k. Er is een eerste recht van hypotheek gevestigd op het gehuurde, , staande en gelegen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie F, nummers 4549 en 4795, beide gedeeltelijk (voor zover voor de vestiging van het hypotheekrecht noodzakelijk dient de Verhuurder vooraf voor splitsing van het gebouw in appartementsrechten zorg te dragen. Daarbij is, middels een in opdracht en voor rekening van de Verhuurder uitgevoerde onafhankelijke taxatie aangetoond, dat de taxatie-/marktwaarde gelijk is aan of hoger is dan de geldvordering(en) die de Huurder heeft op de Verhuurder op basis van de in artikel 3.2 te verstrekken geldleningen te voldoen.

2.2 Op het moment dat cumulatief is voldaan aan de in artikel 2.1, eerste lid, onder a. tot en met k. opgenomen opschortende voorwaarden gaat de huurovereenkomst in en wordt deze aangegaan voor een termijn van 40 jaren. Indien niet uiterlijk op 31 december 2023 de huurovereenkomst is ingegaan, is onderhavige overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat Partijen jegens elkaar aanspraak kunnen maken op vergoeding van schaden, rente of kosten, hoe ook genaamd.

2.3 Tussentijdse opzegging door Huurder is mogelijk. In dat geval dient een opzegtermijn van een jaar te worden gehanteerd. Alvorens daadwerkelijk op te zeggen dient Huurder met Verhuurder in overleg te treden. In geval van tussentijdse opzegging in de eerste 20 jaar van de huurovereenkomst is de Huurder een boete verschuldigd ter hoogte van € 422.453,- (zegge vierhonderd tweeëntwintigduizend vierhonderd drieënvijftig euro) te vermeerderen met een bedrag van € 50.325,- (zijnde de huur minus de in de huur begrepen vergoeding voor de zaken bedoeld in art. 3.1 sub d tot en met g. (zegge: vijftigduizend driehonderd en vijfentwintig euro) per jaar van de resterende eerste 20 jaren. Ter voorkoming van misverstanden: voor de tweede periode van 20 jaar is dan geen huur/vergoeding verschuldigd. De op dat moment verschuldigde huur en boete zijn direct opeisbaar en worden direct (geheel of gedeeltelijk) met de door de Huurder verstrekte geldlening(en) verrekend, waarmee deze geldlening(en) (geheel of gedeeltelijk) wordt afgelost. Per saldo resteert als geldlening het bedrag dat de Huurder vanaf het eerste jaar van de eerste huurtermijn aan de Verhuurder als aanvullende geldlening heeft verstrekt.
In geval van tussentijdse opzegging in de tweede huurtermijn van 20 jaren is de Huurder gehouden om de huurpenningen voor de gehele tweede huurtermijn van 20 jaren te voldoen. Deze huurpenningen zijn op dat moment direct opeisbaar en worden op dat moment direct verrekend met de door de Huurder verstrekte geldlening(en). Per saldo zijn de geldlening(en) dan volledig afgelost en heeft Huurder niets meer te vorderen van Verhuurder uit hoofde van de geldlening(en).
2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploit of per aangetekend schrijven.

3. Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, zekerheidstelling en geldleningen
3.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt voor de eerste twintig jaren op de ingangsdatum op jaarbasis € 57.495,- (zegge: zevenenvijftig duizend vierhonderd en vijfennegentig euro) exclusief omzetbelasting. Gedurende de tweede twintig jaar bedraagt de huur op jaarbasis € 50.325,- (zegge: vijftigduizenddriehonderdvijfentwintig euro) per jaar exclusief omzetbelasting. De huur wordt voldaan door jaarlijkse verrekening achteraf van de huur met de in artikel 3.2. genoemde geldleningen van Huurder aan Verhuurder. De (resterende) jaarlijkse huurpenningen, zoals hiervoor bedoeld, en boete, zoals bedoeld in artikel 2.5, zijn terstond en zonder enige ingebrekestelling opeisbaar in de navolgende gevallen:

A. Faillissement of ondercuratelestelling van Huurder;
B. Huurder surséance van betaling aanvraagt.

3.2 Huurder zal bij aanvang van de huurovereenkomst aan Verhuurder, door overmaking op rekeningnummer NL67 RABO 0352 4729 87 ten name van Verhuurder, een kosten- en renteloze geldlening verstrekken ter hoogte van € 1.572.347,- (zegge: een miljoen vijfhonderd tweeënzeventigduizend driehonderd en zevenveertig euro). Vanaf het eerste jaar tot en met het twintigste jaar van de huurovereenkomst wordt een aanvullende geldlening door de Huurder aan de Verhuurder verstrekt ter hoogte van € 29.202,- (zegge: negenentwintig duizend tweehonderd en twee euro) per jaar, waardoor het door de Huurder aan Verhuurder totale geleende bedrag vanaf het 1ste tot en met het 20ste jaarlijks per saldo met € 28.293,- afneemt. In de tweede periode van 20 jaren neemt de schuld van Verhuurder af met een bedrag van € 50.325,- per jaar. Een en ander zoals weergegeven in het als bijlage 8 bijgevoegde financiële overzicht.
Verhuurder heeft het recht om te allen tijde de hoofdsom of het niet afgeloste restant van de (aanvullende) geldlening(en) geheel of gedeeltelijk boetevrij af te lossen, al dan niet middels verrekening. Vorenstaande is niet van invloed op de jaarlijks door Huurder (middels verrekening) te betalen huurpenningen.

De lening is opeisbaar zodra (1) executoriale verkoop van het gehuurde wordt aangezegd of (2) Huurder tussentijds opzegt ,(3) de huurovereenkomst om welke reden dan ook eindigt, (4) faillissement of ondercuratelestelling van Huurder of (5) Huurder surséance van betaling aanvraagt.
3.3 In de huurprijs zijn gedurende de eerste twintig jaren van de huurperiode de volgende kosten (voor zover van toepassing, inclusief omzetbelasting) inbegrepen:

a) De kosten van beheer en onderhoud van het gebouw, niet zijnde het (esthetische) onderhoud van de binnenruimten;
b) De kosten van beheer en onderhoud van de in het gebouw aanwezige elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties;
c) De kosten van beheer en onderhoud van de in artikel 1.6, onder b) en c) bedoelde buitenbergingen;
In de huurprijs voor alleen de eerste termijn van 20 jaren zijn tevens begrepen:
d) De kosten van verwarming;
e) De kosten van elektriciteit;
f) De kosten voor het verbruik van water;
g) Publiekrechtelijke heffingen.

In de huurprijs zijn gedurende de tweede (laatste) twintig jaren van de huurperiode de onder a) tot en met c) genoemde kosten (voor zover van toepassing, inclusief omzetbelasting) inbegrepen. De onder d) tot en met g) genoemde kosten zijn tijdens de tweede (laatste) twintig jaren van de huurperiode uitdrukkelijk niet in de huurprijs inbegrepen en worden tijdens de tweede (laatste) twintig jaren van de huurperiode zodoende maandelijks (bij wijze van voorschot aan de hand van het verbruik in de voorgaande jaren) in rekening gebracht en wordt er jaarlijks achteraf op basis van het daadwerkelijk gebruik afgerekend middels een door Verhuurder aan Huurder te verstrekken eindafrekening.
3.4 De Huurder opteert voor niet met omzetbelasting belaste verhuur. De Verhuurder zal daarmee geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengen. De Huurder zal nimmer een hogere huurvergoeding betalen dan het in artikel 3.1 opgenomen huurbedrag.
3.5 De huurprijs is niet aan inflatie onderhevig en wordt niet geïndexeerd.
3.6 Tot zekerheid voor de voldoening van de op grond van deze overeenkomst door Huurder aan Verhuurder te verstrekken geldlening(en) en alle vorderingen van Huurder op Verhuurder uit hoofde van de tussen hen geldende huurverhouding, is ten behoeve van Huurder een eerste recht van hypotheek op het gehuurde gevestigd. Het eerste recht van hypotheek wordt gevestigd voor een bedrag ter hoogte van € 1.572.347,- (zegge: een miljoen vijfhonderd tweeënzeventigduizend driehonderd en zevenveertig euro) en blijft gehandhaafd tot het moment dat onbetwistbaar vaststaat dat Huurder niets meer te vorderen heeft, dan wel kan hebben, van Verhuurder.
In het bijzonder, doch niet uitsluitend, zal dit eerste recht van hypotheek ten behoeve van Huurder tot zekerheid dienen voor de bedragen die de Huurder op grond van deze overeenkomst aan Verhuurder leent en het recht op het overeengekomen genot van het gehuurde dat Huurder hiervoor gedurende de overeengekomen huurtermijn heeft verkregen.
3.7 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4. Asbest/Milieu
4.1 De Verhuurder garandeert dat in het gehuurde geen asbest is verwerkt.
4.2 De Verhuurder garandeert dat in, op of aan het gehuurde geen verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is, respectievelijk die het gebruik van het gehuurde als basisschool belemmert.

5. Bijzondere bepalingen

5.1 Het gehuurde bevindt zich gedeeltelijk in een kerkgebouw. Dit kerkgebouw heeft de status van gemeentelijk monument. Verhuurder verplicht zich het kerkgebouw in zijn geheel in goede staat van onderhoud te brengen en te houden, zodat het ongestoord gebruik van het gehuurde is gegarandeerd.

5.2 Gelet op het in artikel 2.1, onder d) bedoelde hogere restauratieniveau (met betrekking tot deel A van de intentieovereenkomst) en de daarmee samenhangende hogere restauratiekosten, verstrekt de Huurder na de inwerkingtreding van onderhavige huurovereenkomst (conform het bepaalde in artikel 2.2) aan Verhuurder een bouwclaim, zijnde een recht van koop van bouwrijpe grond van de gemeente voor de ontwikkeling, realisatie en verkoop van 12 (twaalf) grondgebonden (rij)woningen, passend binnen de gemeentelijke woonvisie, op een of meerdere door de gemeente te bepalen locaties. Vooralsnog wordt hiervoor uitgegaan van de locatie waar momenteel nog de Petrus en Paulusschool staat (Valkenbergstraat 23 te Eerde).
Verhuurder zal voor de van de Huurder te kopen gronden de op het moment van de aan-/verkoop geldende gemeentelijke grondprijs betalen.
Na de ondertekening van onderhavige overeenkomst zal de gemeente direct en actief starten met het opstellen en vervolgens in procedure brengen van het voor de beoogde herontwikkeling van de locatie aan de Valkenbergstraat 23 te Eerde benodigde ontwerpbestemmingsplan (inclusief de daarvoor noodzakelijkerwijs uit te voeren onderzoeken).
Als alternatief voor de hiervoor bedoelde bouwclaim kan, indien de gemeente Meierijstad de daartoe benodigde omgevingsvergunning heeft verleend en deze onherroepelijk is geworden, een woning of museum worden gerealiseerd in de kap van de kerk. Verhuurder is ermee bekend dat de gemeente Meierijstad in dit kader haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden heeft en nimmer op voorhand kan garanderen dat een dergelijke vergunning kan worden verleend en, zo deze al kan worden verleend, vervolgens ook daadwerkelijk onherroepelijk zal worden.

5.3 Partijen komen overeen dat de Verhuurder, naast de in artikel 5.2 opgenomen voorwaarde, de bouwclaim pas kan inroepen op het moment dat de gemeenteraad het bestemmingsplan, gericht op de realisatie van woningbouw op de locatie van de Petrus en Paulusschool (Valkenbergstraat 23), heeft vastgesteld en dit bestemmingsplan in werking is getreden. Partijen verwachten dat het betreffende bestemmingsplan voor 1 januari 2024 in werking zal zijn getreden.
Wanneer in de procedure om te komen tot een gewijzigd bestemmingsplan voor de locatie van de Petrus en Paulusschool blijkt dat woningbouw op deze locatie niet mogelijk is, treden Partijen in overleg over een mogelijke alternatieve locatie, respectievelijk meerdere mogelijke alternatieve locaties, waarop de bouwclaim door Verhuurder kan worden geëffectueerd. Indien blijkt dat niet binnen 2 jaar na inwerkingtreding van de huurovereenkomst de bouwclaim kan worden geeffectueerd, dan is de Gemeente een boete verschuldigd van € 30.000,- per niet te realiseren woning. De boete is niet verschuldigd indien het aantoonbaar aan Verhuurder zelf te wijten is dat de bouwclaim niet tijdig geeffectueerd kan worden.

5.4 Nadat Verhuurder de in artikel 2.1, onder d) beschreven restauratiewerkzaamheden heeft uitgevoerd, zal Verhuurder de Huurder inzicht geven in de daarmee samenhangende kosten.
De kosten van deze werkzaamheden komen volledig voor rekening van Verhuurder, ook als deze hoger uitvallen dan het door Verhuurder geraamde bedrag (ter hoogte van € 900.000,- , zegge: negenhonderdduizend euro). Bij hoger uitvallende kosten is Huurder dan niet gehouden om aan Verhuurder een aanvullende bouwclaim ter beschikking te stellen. Dit geldt ook, indien de door Verhuurder geraamde opbrengsten, respectievelijk de vastgoedwaarde, voor het te realiseren programma of voor de woningen die op basis van de verleende bouwclaim worden gerealiseerd lager dan geraamd uitvallen.
Indien de totale kosten voor de in artikel 2.1, onder d) bedoelde restauratiewerkzaamheden lager zijn dan het door Verhuurder geraamde bedrag, dan zullen deze minderkosten door Verhuurder worden ingezet om tot een hoger restauratieniveau te komen, een en ander zoals bedoeld in artikel 5.5.

5.5 Volgens opgaaf van Verhuurder zal voor een volledige restauratie van het kerkgebouw naast het in artikel 5.4 opgenomen bedrag nog een aanvullend bedrag ter hoogte van € 350.000,- nodig zijn. Met dat bedrag kunnen aanvullend de volgende restauratiewerkzaamheden worden uitgevoerd:
a) Vervanging van het leiendak aan de zuidkant van de kerk;
b) Restauratie van de glas in loodramen.
Huurder erkent nadrukkelijk dat Verhuurder in deze geen resultaatsverplichting heeft.
Verhuurder heeft aangegeven dit aanvullende bedrag te kunnen genereren uit de ontwikkeling, realisatie en verkoop van (nog eens) 12 (twaalf) grondgebonden (rij)woningen. Huurder spreekt de intentie uit om ook voor deze werkzaamheden te onderzoeken, of Verhuurder van de Huurder gronden - tegen de alsdan geldende gemeentelijke grondprijs - kan verwerven voor de realisatie van 12 (twaalf) grondgebonden (rij)woningen, waarvan de opbrengsten door Verhuurder kan en dient te worden ingezet om te komen tot een volledige restauratie van het kerkgebouw. Verhuurder erkent nadrukkelijk dat Huurder in deze geen resultaatsverplichting heeft.
Indien Partijen gezamenlijk besluiten dat tot volledige afrondende restauratie van het kerkgebouw dient te worden overgaan, zullen zij dat nader schriftelijk vastleggen middels een addendum op deze overeenkomst, waarin in ieder geval zal zijn opgenomen dat er na ondertekening daarvan door Partijen:
• voor Verhuurder een resultaatsverplichting ontstaat om de werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 5.5. onder a) en b) uit te (laten) voeren; en
• voor Huurder een resultaatsverplichting ontstaat om aan Verhuurder te verstrekken een bouwclaim, zijnde een recht van koop van bouwrijpe grond van de gemeente voor de ontwikkeling, realisatie en verkoop van 12 (twaalf) grondgebonden (rij)woningen, passend binnen de gemeentelijke woonvisie, op een of meerdere door de gemeente te bepalen locaties tegen de alsdan geldende gemeentelijke grondprijs; en
• de hiervoor bedoelde bouwclaim komt te vervallen indien de Verhuurder niet binnen een jaar, nadat de werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 5.5. onder a) en b) zijn afgerond, de bouwclaim inroept .
5.6 Met ondertekening van deze overeenkomst, komen Partijen overeen dat eventuele eerder opgestelde overeenkomsten en afspraken komen te vervallen, met uitzondering van de op 6 november 2019 tussen Partijen gesloten intentieovereenkomst.

6. Beheerder
6.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt Verhuurder op als beheerder.
6.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met beheerder contact op te nemen.
6.3 In geval een andere partij dan Verhuurder als beheerder optreedt, dient een eventuele opzegging tevens aan Verhuurder te worden gezonden.

7. Incentives
7.1 Partijen verklaren dat er tussen hen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst is vermeld.

8. Duurzaamheid/Green lease
8.1 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

9. Overige bepalingen
9.1 Alle kosten verbonden aan deze overeenkomst en alle kosten van transacties of rechtshandelingen welke uit deze overeenkomst kunnen voortvloeien, zijn, behoudens voor zover Partijen schriftelijk anders overeenkomen, voor rekening van de Partij die de kosten maakt.
9.2 Indien enige bepaling uit deze overeenkomst ongeldig of vernietigbaar blijkt te zijn en op deze ongeldigheid of vernietigbaarheid een beroep wordt gedaan, laat dit de gelding van de overige bepalingen onverlet. De ongeldige of vernietigde bepaling zal door Partijen worden vervangen door een geldige bepaling die zowel qua doel als strekking (zoveel mogelijk) overeenstemt met de ongeldige c.q. vernietigde bepaling.

10. Toepasselijk recht
10.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
10.2 Alle geschillen welke tussen Partijen mochten ontstaan, naar aanleiding van onderhavige overeenkomst, dan wel van nadere overeenkomsten en andere handelingen die samenhangen met en/of voortvloeien uit onderhavige overeenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Oost-Brabant, zulks behoudens voor zover dwingende competentieregels aan deze keuze in de weg zouden staan.

HANDTEKENINGENPAGINA VOLGT:

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Veghel, d.d.

SHAAK B.V.
De heer A.W.M. Verhoeven

……
(handtekening Verhuurder)

De heer H.H.C.T. Verouden

……
(handtekening Verhuurder)

De heer J.P.A.M. van den Tillaart

……
(handtekening Verhuurder)

Veghel, d.d.

De gemeente,
Mevrouw drs. J.C.M. van der Pas - Van Nuland

……
(handtekening Huurder)

Bijlagen:

Bijlage 1:	Plattegrond/tekening van het gehuurde;
Bijlage 2:	Afwerkingsstaat van het gehuurde;
Bijlage 3:	Demarcatielijst;
Bijlage 4:	Situatietekening met de locaties waarop de in artikel 1.6 genoemde voorzieningen dienen te worden gerealiseerd
Bijlage 5:	Technische eisen;
Bijlage 6:	Rapport onafhankelijke toetsingsinstantie (volgt na oplevering)
Bijlage 7:	Rapport Jonkers & De Groot;
Bijlage 8:	Financieel overzicht