Zaaknummer: 1948

Nadat overeenstemming is bereikt over de onderhavige overeenkomst tussen de ambtenaren van de gemeente **Meierijstad,** dient de overeenkomst alsdan nog aan het college van burgemeester en wethouders te worden voorgelegd, waarbij het college zich het recht voorbehoudt om, alvorens een besluit te nemen over het aangaan van deze overeenkomst, toepassing te geven aan artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet. Het college kan de overeenkomst afwijzen. In dat geval is er geen schadevergoeding hoe ook genaamd verschuldigd.

KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Meierijstad, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 66723019, gevestigd te Veghel aan Stadhuisplein 1, te dezen op grond van artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet en de geldende Mandaatregeling Meierijstad, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw 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: “de **Gemeente” of “Verkoper”**

en

De besloten vennootschap **SHAAK B.V. .** Ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 76909948, gevestigd en kantoorhoudende aan de Kapelstraat 25, (5466 PA) Veghel, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder SHAAK Holding B.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 76905381, ten deze rechtsgelding 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, ten deze 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, ten deze 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, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer J.P.A.M. van den Tillaart,

hierna te noemen: “SHAAK” of “**Koper”**

De Gemeente en Koper hierna gezamenlijk ook te noemen ”**Partijen**” en ieder afzonderlijk ook als “**Partij”**:

Overwegende dat:

a) Op 6 november 2019 een intentieovereenkomst is gesloten tussen de Gemeente, Koper en de stichting Stichting Katholiek en Interconfessioneel Primair Onderwijs Veghel (hierna te noemen: “SKIPOV”) voor onder andere het realiseren van een nieuwe school ter vervanging van basisschool Petrus en Paulus, gelegen aan de Valkenbergstraat 23 te Eerde;
b) Hoewel de intentieovereenkomst ondertussen is geëindigd, Partijen de gesprekken hebben voortgezet om te onderzoeken of zij overeenstemming kunnen bereiken over een huur- en koopovereenkomst;
c) Het nieuwe schoolgebouw gedeeltelijk gerealiseerd wordt op perceel kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie F nummer 4549 dat in eigendom is van de Gemeente;
d) Koper de kerk gelegen aan de Esdonkstraat 2 en 4 te Eerde met bijbehorende gronden, exclusief de begraafplaats, onder voorwaarden heeft gekocht, maar nog niet geleverd heeft gekregen;
e) Koper de nieuwe school gedeeltelijk wil vestigen in de kerk, zodat de kerk behouden kan blijven en gerestaureerd kan worden. Het overige gedeelte van de school wordt direct naast het kerkgebouw gerealiseerd op de gronden die middels deze overeenkomst door Koper worden aangekocht;
f) Koper een plan heeft ontwikkeld om zowel in de kerk, als boven de school en in de te herbouwen Pastorie een aantal appartementen te realiseren. Op de begane grond van de te herbouwen Pastorie wordt ook een kinderdagverblijf gerealiseerd;
g) Voor de bekostiging van een gedeelte van de restauratie van de kerk en de realisatie van het schoolgebouw Koper een langdurige huurovereenkomst wenst aan te gaan met de gemeente, waarbij gelijktijdig tussen de gemeente en SKIPOV een gebruiksovereenkomst wordt gesloten;
h) Er alleen een langdurige huurovereenkomst en gebruiksovereenkomst wordt afgesloten indien het te huren gebouw voldoet aan de door de gemeente en SKIPOV gestelde eisen, zoals opgenomen in de hiervoor onder g) bedoelde overeenkomsten;
i) Voor het realiseren van het beoogde programma, bestaande uit:
    1. Een nieuwe school in en naast de kerk, ter grootte van minimaal 753 m² bruto vloeroppervlakte;
    2. Veertien appartementen, waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd dat tien van de twaalf op de van de gemeente te verwerven gronden te realiseren appartementen worden gebouwd ten behoeve van de sociale huursector;
    3. Een kinderdagverblijf;

    een ontwerpbestemmingsplan (inclusief de in dat verband uit te voeren onderzoeken) in opdracht van Koper wordt opgesteld dat door de Gemeente in procedure kan worden gebracht. De kosten voor het vervaardigen van het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken komen voor rekening van de gemeente, waarbij het eerder door de Gemeente uitgekeerde voorbereidingskrediet (ter hoogte van € 48.000,-) aan de Gemeente zal worden terugbetaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1.
j) Koper, gelet op het hiervoor bepaalde onder a) t/m f), het perceel, zoals hiervoor genoemd onder c), wenst te kopen onder de voorwaarde dat i) de Gemeente de benodigde omgevingsvergunning, benodigd voor het realiseren van het onder sub i) genoemde programma, heeft verleend en deze onherroepelijk is geworden.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1. Het verkochte

De Gemeente verkoopt en draagt in volle eigendom over aan Koper, die in eigendom aanneemt, een gedeelten van de kadastrale percelen bekend in de gemeente Veghel, zoals hieronder in de tabel weergegeven en aangegeven op de als **bijlage 1** bij deze overeenkomst behorende verkooptekening, hierna te noemen: “het verkochte”.

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Veghel	F	4549 (gedeeltelijk) 4550 (gedeeltelijk)	Circa 846 m²

Artikel 2. Koopsom

2.1 De koopsom van het verkochte bedraagt € 376.709,- (zegge: driehonderd zesenzeventigduizend zevenhonderdennegen euro) exclusief BTW en exclusief kosten koper. Bij de juridische overdracht wordt het in overweging i) genoemde voorbereidingskrediet (ter hoogte van € 48.000,-) aan de gemeente terugbetaald onder verrekening van de kosten voor het vervaardigen van het bestemmingsplan ad € 15.760,-, zodat resteert een terug te betalen bedrag ad € 32.240,-.

2.2 Levering zal plaatsvinden onder schuldigverklaring van de koopsom aan de Gemeente, welke koopsom de Gemeente aan de Koper leent. De koopsom, c.q. aflossing van de lening dient uiterlijk (middels verrekening) aan de Gemeente te worden voldaan op i) de datum dat de opschortende voorwaarden als bedoeld in de tussen hen gesloten huurovereenkomst ter zake de door Koper te realiseren school in vervulling zijn gegaan en de in de huurovereenkomst bedoelde geldlening aan Koper is verstrekt ofwel, indien de opschortende voorwaarden als bedoeld in de tussen hen gesloten huurovereenkomst ter zake de door Koper te realiseren school definitief niet in vervulling zijn gegaan, ii) op de datum dat definitief vast staat dat de hiervoor bedoelde opschortende voorwaarden niet in vervulling zijn gegaan. Tot de hiervoor bedoelde momenten van opeisbaarheid is over de koopsom geen rente verschuldigd.

2.3 Naast de koopsom is de Koper geen andere (anterieure) bijdrage aan de gemeente verschuldigd voor de proceskosten van de beoogde planontwikkeling. Voor zover er ten behoeve van dit plan openbare ruimte wordt (her)ingericht, komen al de daarmee samenhangende kosten voor rekening van de koper. Specifiek wordt daarbij gedacht aan de aanleg van parkeerplaatsen, paden en speelterreinen. Gezien de omstandigheid dat het gaat om de aanleg van openbare ruimte op gronden die in eigendom zijn en blijven van de gemeente, dient de Koper bij de ontwikkeling en realisatie het gemeentelijke aanbestedingsbeleid toe te passen.

2.4 Ter zekerheid van betaling van de koopsom door Koper zal het verkochte worden geleverd onder voorbehoud van een eerste recht van hypotheek ten behoeve van Verkoper op het verkochte. Ter voorkoming van misverstanden stellen partijen vast dat het recht van hypotheek zal worden doorgehaald na betaling van de koopsom doch dat dan een nieuw eerste recht van hypotheek zal worden gevestigd ter zekerheid van de vorderingen van de Gemeente uit hoofde van de huurovereenkomst, welk hypotheekrecht zal zijn beperkt tot het door de Gemeente gehuurde schoolgebouw.

Artikel 3. Kosten

3.1 Alle kosten die partijen maken ter uitvoering van onderhavige overeenkomst, komen voor rekening van de betreffende partij, waarbij de notariskosten en kadastrale kosten voor rekening van Koper komen.

3.2 Alle lasten en belastingen, die over het verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper, met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum van de juridische levering.

Artikel 4. Juridische levering

4.1 Het verkochte wordt geleverd, vrij van hypotheken, hypothecaire inschrijvingen en beslagen, pacht, huur of gebruik. Het wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt bij de juridische levering.

4.2 De Gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht.

4.3 De voor de overdacht van het verkochte vereiste notariële akte van levering passeert ten overstaan van een door Koper aan te wijzen notaris binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning activiteit bouwen. De juridische levering van het verkochte zal nimmer plaatsvinden, voordat de Koper de juridische eigendom van de kerk, staande en gelegen aan de Esdonkstraat 2-4 te Eerde, heeft verkregen.

4.4 De gemeente zijn geen 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 bekend die het door Koper beoogde gebruik beperken.

Artikel 5. Feitelijke levering

5.1 Het verkochte zal aan Koper worden overgedragen en door Koper worden aanvaard vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, pacht, huur en/of gebruik. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat en op het peil waarin het zich bevindt bij de ondertekening van deze overeenkomst en kan door Koper in eigen gebruik, risico en genot worden aanvaard zodra de notariële akte is gepasseerd.

Verkoper verklaart dat, met inachtneming van het feit dat het verkochte door Koper wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt bij de ondertekening van deze overeenkomst, het verkochte technisch bouwrijp is. Dit houdt in dat in de directe omgeving van het verkochte de volgende openbare nutsleidingen aanwezig en voorzieningen zijn:

a) Vuilwaterriool (200 mm, 300 mm en 400 mm) van netbeheerder gemeente Meierijstad;
b) Communicatiekabel van netbeheerder KPN B.V.;
c) Elektriciteitskabel (230 v) van netbeheerder Enexis Netbeheer B.V.;
d) Elektriciteitskabel (400 v) van netbeheerder Enexis Netbeheer B.V.;
e) Elektriciteitskabel (10.000 v) van netbeheerder Enexis Netbeheer B.V.;
f) Waterleiding van netbeheerder Brabant Water;
g) Gasleiding van netbeheerder Enexis Netbeheer B.V.;

Indien bovenstaande vuilwaterriool verouderd of ontoereikend is ten behoeve van de realisatie van het project komen deze kosten voor rekening van de gemeente. Het realiseren van (een of meerdere) huisaansluitingen op deze bestaande openbare nutsleidingen en voorzieningen, alsook het woonrijp maken van het project zijn voor rekening van Koper.

5.2 De koper verklaart er nadrukkelijk mee bekend te zijn, dat de gemeente op geen enkele wijze instaat voor de draagkracht van de ondergrond van het verkochte. Koper dient dit zelf middels een sonderingsonderzoek te (laten) onderzoeken.

5.3 De Gemeente laat voor het verlijden van de notariële akte van levering, voor haar rekening en risico een bodemonderzoek verrichten naar de aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de bodem van het verkochte perceel. Eventuele verontreinigingen die uit het onderzoek naar voren komen worden voor rekening van de Gemeente gesaneerd, zodanig dat de bodem alsnog geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik als school, kinderdagverblijf en wonen. De Gemeente heeft het recht de overeenkomst te ontbinden indien de kosten voor de sanering meer bedragen dan € 150.000,- (exclusief omzetbelasting). Indien de Gemeente de overeenkomst op grond van de vorige volzin ontbindt, is de Gemeente niet gehouden tot vergoeding aan Koper van kosten, renten en/of schade, hoe ook genaamd.

Koper is bevoegd voor het verlijden van de notariële akte van levering, voor eigen rekening en risico eveneens een bodemonderzoek te verrichten. Indien Koper geen gebruik maakt van deze mogelijkheid, komen alle risico's ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging die niet zijn geconstateerd in het bodemonderzoek dat in opdracht van de Gemeente is uitgevoerd en de daarmee samenhangende kosten van sanering volledig voor rekening van Koper. Mocht uit het bodemonderzoek blijken dat de bodem toch niet geschikt is voor het beoogde gebruik als school, kinderdagverblijf en wonen dan komen de kosten voor een eventuele noodzakelijke sanering voor rekening van de Gemeente. De Gemeente heeft het recht onderhavige overeenkomst te ontbinden indien de kosten voor de sanering meer bedragen dan € 150.000,- (exclusief omzetbelasting). Indien de Gemeente de overeenkomst op grond van de vorige volzin ontbindt, is de Gemeente niet gehouden tot vergoeding aan Koper van kosten, renten en/of schade, hoe ook genaamd.

5.4 De Gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het moment van de feitelijke levering.

5.5 Koper heeft het recht om voorafgaand aan het passeren van de akte van levering het Verkochte volledig te inspecteren.

5.6 Verkoper verklaart dat ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht en/of recht van wederinkoop.

5.7 Voor zover aan Verkoper bekend is het Verkochte niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Artikel 6. Uitzetting perceelsgrenzen en noodzakelijk gebruik openbare grond

6.1 Op verzoek van Koper zal het verkochte door de Gemeente worden uitgezet, maar niet voordat de notariële akte is gepasseerd. De start van de bouw kan pas plaatsvinden nadat de juridische overdracht van het verkochte perceel heeft plaatsgevonden, het verkochte perceel is uitgezet en de benodigde omgevingsvergunning is verkregen en onherroepelijk is geworden.

6.2 Koper kan het Kadaster verzoeken om voor het passeren van de notariële akte van levering het perceel kadastraal te splitsen op kosten van Koper. De Gemeente zal medewerking verlenen aan splitsing of het toekennen van voorlopige kadastrale grenzen.

6.3 Koper kan ten aanzien van gemeente geen aanspraken maken op de artikelen 46 en 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het bepalen van hoekpunten en vorderen erfafscheiding.

6.4 Voor zover het ten behoeve van het te realiseren programma noodzakelijk is dat gebruik wordt gemaakt van de openbare grond van Verkoper (bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, voor de aanleg van kabels, leidingen etc.), zullen Partijen daarover in alle redelijkheid in overleg treden met elkaar.

Artikel 7. Over- en ondermaat

7.1 Verschil tussen de werkelijke grootte van het verkochte en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven, zal in beginsel geen aanleiding geven tot vermeerdering of vermindering van de koopsom.

7.2 Wanneer het verschil in grootte meer dan 5% van de totale oppervlakte bedraagt, kan verrekening plaatsvinden naar rato van de werkelijk geleverde vierkante meters. De als **bijlage 2** bij deze overeenkomst gevoegde grondprijsberekening zal daarbij voor de verrekening als basis worden gebruikt. De partij, die beroep wenst te doen op de verrekening van de koopsom, kan daartoe binnen drie maanden na toekenning van de definitieve kadastrale grenzen of kadastrale splitsing, een schriftelijk verzoek aan de andere partij doen.

Artikel 8. Huurovereenkomst

8.1 Wanneer de bouw conform afspraken is gerealiseerd, zal de Gemeente het schoolgebouw huren van Koper en in bruikleen geven aan SKIPOV voor de duur van 40 jaar conform de als **bijlage 3** bijgevoegde huurovereenkomst.

8.2 Wanneer de bouw is gerealiseerd, maar er geen huurovereenkomst tot stand komt tussen de Gemeente en Koper, is Koper zonder gerechtelijke tussenkomst een niet voor matiging of verrekening vatbare boete aan de Gemeente verschuldigd ter hoogte van € 500.000,-.

8.3 De opbrengsten die voortvloeien uit de in het eerste lid bedoelde huurovereenkomst - voor zover deze de kosten van de realisatie van het schoolgebouw overstijgen - en de opbrengsten die voortvloeien uit het overige binnen het project te realiseren programma (bestaande uit een veertiental appartementen, een kinderdagverblijf en een kapel) worden besteed aan de esthetische restauratie en instandhouding van het kerkgebouw, een en ander zoals in de tussen Partijen te sluiten huurovereenkomst is bepaald, zodat de karakteristieke kenmerken van de kerk behouden blijven.

Artikel 9. Verbod doorverkoop

9.1 Zolang de school niet is gebouwd overeenkomstig de door de Gemeente te verlenen of verleende omgevingsvergunning, gericht op de realisatie van het in overweging i) opgenomen programma, is het Koper niet toegestaan zijn contractpositie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde op straffe van een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete aan gemeente van € 500.000,-.

9.2 Indien Koper de rechten uit deze overeenkomst toch aan een ander overdraagt is de Gemeente geen enkele vergoeding van schade, rente en/of kosten, hoe ook genaamd, aan Koper of de betreffende derde partij verschuldigd, onverminderd het recht van Gemeente om in dat geval schadevergoeding te eisen van Koper.

9.3 Zolang er tussen de Gemeente en Koper een huurovereenkomst van kracht is, is het Koper niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente het verkochte geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde op straffe van een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete aan gemeente van € 500.000,-.

9.4 Indien er sprake is eigendomsoverdracht dient de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden mee over te gaan op de nieuwe eigenaar op straffe van een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete aan gemeente van € 1.500.000,-.

Artikel 10. Voorkeursrecht tot koop

10.1 Koper verleent aan de Gemeente een eerste voorkeursrecht tot koop. Dit voorkeursrecht houdt in dat als Koper gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het voornemen heeft het verkochte en de daarop te realiseren opstallen te vervreemden, de Gemeente als eerste het recht heeft het registergoed te kopen tegen een koopsom van € 1,- (zegge: één euro). In geval van (tussentijdse) beëindiging/opzegging van de huurovereenkomst op initiatief van de Gemeente komt het voorkeursrecht van de Gemeente van rechtswege te vervallen per datum van het einde van de huurovereenkomst (voor de goede orde, de dag volgend op de laatste dag dat de gemeente de school van Koper huurt) en staat het Koper volledig vrij om het Verkochte geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen zonder dat Koper enige vergoeding aan de Gemeente verschuldigd is, zulks in de meest ruime zin des woords.

10.2 Koper dient het voornemen tot vervreemding middels aangetekend schrijven aan de Gemeente kenbaar te maken. Binnen zes weken na ontvangst van deze brief moet de Gemeente door middel van een aangetekende brief aan Koper kenbaar hebben gemaakt of zij het verkochte en de daarop te realiseren opstallen wil kopen, bij gebreke waarvan het voorkeursrecht van de Gemeente komt te vervallen.

10.3 In het geval de Gemeente geen gebruik heeft gemaakt van haar voorkeursrecht, althans niet tijdig heeft gereageerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.2 en Koper niet binnen één jaar na de eerste schriftelijke kennisgeving van het voornemen tot vervreemding het registergoed aan een derde heeft verkocht en overgedragen, herleeft het voorkeursrecht ten behoeve van de Gemeente.

10.4 Als Koper in strijd met het voorkeursrecht het registergoed aan een derde vervreemdt, is Koper aan Verkoper een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van € 1.476.954,-.

Artikel 11. Sociale woningbouw

11.1 Partijen komen overeen, dat tien van de (veertien) in het project te realiseren appartementen bestemd zullen zijn voor de sociale sector en als zodanig uitsluitend door Koper worden verhuurd voor een maandbedrag dat ligt onder de voor het betreffende jaar geldende aftoppingsgrens. Voor 2021 ligt deze grens (hoog) op € 752,33.

11.2 Koper is gehouden om de in artikel 11.1 bedoelde appartementen te bestemmen voor de sociale huursector en deze appartementen ook gedurende een termijn van 15 jaren nadat deze appartementen zijn gerealiseerd voor de sociale huursector bestemd te houden. Indien Koper voor een of meerdere appartementen bedoeld in artikel 11.1, in strijd handelt met bepaalde in artikel 11.1, dan is Koper direct (zonder dat daartoe voorafgaand een ingebrekestelling is vereist) ten gunste van de Gemeente een zonder gerechtelijke tussenkomst en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd ter hoogte van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro).

11.3 Het is Koper toegestaan om in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1 maximaal zes van de tien woningen bestemd voor de sociale sector alsnog te bestemmen voor de vrije sector, onder de voorwaarde dat de Koper per woning een nabetaling op de koopsom aan de Gemeente is verschuldigd ter hoogte van € 10.000,- (exclusief omzetbelasting).

Artikel 12. Publiekrechtelijke taken

De koopovereenkomst laat de publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad volledig onverlet.

Artikel 13. Kettingbeding/kwalitatieve verplichting

13.1 Koper is verplicht het bepaalde in art. 7, 8, 9, 10 en 11 bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij elke verlening van enig gebruiks- of genotsrecht ten behoeve van Gemeente op te leggen en het in de art. 7, 8, 9, 10 en 11 bepaalde woordelijk op te nemen in de notariële akte. De verplichting tot opneming vervalt, zodra aan de beschreven verplichtingen is voldaan.

13.2 Op gelijke wijze als in lid 1 bepaald, verbindt Koper zich jegens gemeente tot het opnemen van derdenbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de art. 7, 8, 9 , 10 en 11 als verplichting om dit door te leggen, zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigden. Elke opvolger neemt daarbij namens en ten behoeve van gemeente het beding aan.

13.3 Indien niet wordt voldaan aan de in lid 1 en 2 genoemde bepalingen van dit artikel is een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete aan gemeente van € 1.500.000,- verschuldigd.

Artikel 14. Wanprestatie en verzuim

14.1 Ingeval één van de partijen haar verplichtingen uit de koopovereenkomst niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt kan de wederpartij hem in gebreke stellen. Een ingebrekestelling moet schriftelijk middels een aangetekend schrijven geschieden. Een ingebrekestelling is niet vereist indien dit expliciet onderhavige overeenkomst is bepaald.

14.2 Indien na verloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn, een partij in verzuim raakt, is de andere partij ertoe gerechtigd deze overeenkomst eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden tot het moment van juridische levering. De ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij.

14.3 Wanneer het verzuim betrekking heeft op nakoming van een bepaling uit de koopovereenkomst welke bekrachtigd zal worden in de akte van levering, is Koper zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete verschuldigd van € 150,00 per dag dat de overtreding voortduurt, tenzij een afzonderlijke boete is bepaald.

14.4 Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de juridische levering dan wel de voldoening van de koopsom, zal Koper, onverminderd het bepaalde in lid 1, zonder rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete verbeuren. De hoogte van de boete bedraagt tien procent van de koopsom.

Artikel 15. Ontbindende- en opschortende voorwaarden

15.1 Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat Koper de juridische eigendom geleverd krijgt van de kerk, zoals bedoeld in de considerans onder d).

15.2 Deze overeenkomst kan door ieder van de Partijen ontbonden worden indien:

1. Koper voor 1 maart 2022 geen onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen.
2. Er niet uiterlijk binnen zeven dagen na ondertekening van deze overeenkomst een huurovereenkomst is gesloten tussen de Gemeente en Koper.
3. Er niet uiterlijk binnen zeven dagen na ondertekening van deze overeenkomst, doch voor het sluiten van de hiervoor onder 2 bedoelde huurovereenkomst, een gebruiksovereenkomst is gesloten tussen de Gemeente en SKIPOV.

15.3 De mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen dient goed gedocumenteerd en beargumenteerd te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour".

15.4 Onderhavige overeenkomst is van rechtswege ontbonden indien de kerk, staande en gelegen aan de Esdonkstraat 2-4 te Eerde, met de daarbij behorende gronden niet uiterlijk op 1 maart 2022 juridisch is geleverd aan Koper.

Artikel 16. Faillissement en beslag

Een Partij is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, indien:

- er sprake is van (aanvraag van) faillissement of (aanvraag van) surseance van betaling van de andere Partij, of
- er gerechtelijke schuldsanering van de andere Partij is aangevraagd, of
- verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, alsmede bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, of
- executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van de andere Partij wordt gelegd.

Artikel 17. Planschade

Planschade welke voort zou vloeien uit de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging die de realisatie van de school en de appartementen mogelijk maakt komen voor rekening van de Gemeente.

Artikel 18. Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten, zodanig wijzigen dat van (een der) partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de koopovereenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt, zullen partijen gezamenlijk tot een regeling proberen te komen. Indien niet binnen 90 dagen na aanvang van het overleg tot overeenstemming is gekomen, is de geschillenregeling van toepassing.

Artikel 19. Geschillenregeling

19.1 Geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de koopovereenkomst worden zoveel mogelijk in onderling overleg tussen partijen beslecht.

19.2 Indien het bepaalde in het vorige lid niet tot een voor partijen aanvaardbaar resultaat leidt, zal het worden voorgelegd aan de bevoegde rechter op grond van de wettelijke bepalingen.

Artikel 20. Overige bepalingen

20.1 Op de in de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

20.2 Op de koopovereenkomst en alle andere overeenkomsten of regelingen die daaruit voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

20.3 Tot wederopzegging door de gemeente heeft de Koper het recht om de grond, welke eigendom is van de gemeente en waar voor rekening en risico van de Koper het speelterrein ter grootte van circa 330 m² behorende bij het te realiseren kinderdagverblijf wordt aangelegd en wordt onderhouden te gebruiken. Voor dit gebruik is de Koper geen vergoeding aan de gemeente verschuldigd. Het speelterrein is nader aangeduid op de als **bijlage 4** bij deze overeenkomst behorende situatietekening. Het gebruik zal in ieder geval door de gemeente worden beëindigd indien deze niet meer wordt gebruikt ten behoeve van het in de te herbouwen Pastorie te realiseren kinderdagverblijf. Direct na beëindiging van het gebruik worden de op de grond aangebrachte voorzieningen, zoals bijvoorbeeld verhardingen, door de Koper op zijn kosten verwijderd en wordt het vrijkomende terrein met graszaad ingezaaid.

20.4 De bijlagen behorende bij deze koopovereenkomst vormen een geheel met deze koopovereenkomst. In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in deze koopovereenkomst en het bepaalde in de bijlagen prevaleert het bepaalde in deze koopovereenkomst. De bijlagen zijn in rangorde opgesomd, bij tegenstrijdigheid prevaleert de bovenste bijlage.
Deze bijlagen zijn:
- Bijlage 1: Verkooptekening
- Bijlage 2: Grondprijsberekening
- Bijlage 3: Huurovereenkomst
- Bijlage 4: Situering speelterrein

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Veghel op …….. 2021.

Samenwerking Heilige Antonius Abt Kerk B.V.,	De gemeente,
Dhr. A.W.M. Verhoeven	Mevr. drs. J.C.M. van der Pas - Van Nuland
……	…..……
Dhr. H.H.C.T. Verouden	
……	
Dhr. J.P.A.M. van den Tillaart	
……	