

KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

De **gemeente Meierijstad**, te dezen op grond van artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet en de Mandaatregeling Meierijstad, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H.M. Goijaarts, handelend in zijn hoedanigheid van wethouder economie, financiën en ruimtelijke ordening, en ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 14 juli 2020, hierna te noemen: "de **Gemeente**"

en

Woningcorporatie **WOONMEIJ**, statutair gevestigd te Meierijstad en kantoorhoudende te Kerkendijk 55, 5482 KG Schijndel, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16024073 in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door bestuurder, de heer M.A.W. Wonders, hierna te noemen: "**Koper**"

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

Overwegende dat:

- a) Er tussen de Gemeente en Koper prestatieafspraken zijn gemaakt d.d. 28 januari 2020;
- b) Partijen voornemens zijn om de in deze overeenkomst benoemde locatie te ontwikkelen ten behoeve van de realisatie van woningbouw in de sociale huursector en een wijkgebouw;
- c) De beoogde ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan en hiervoor een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld;
- d) De locatie betreft het gebied aanliggend aan de Papaverstraat en het Distelpad te Schijndel, zoals nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst behorende situatietekening;
- e) De Gemeente de grond wil verkopen aan Koper en ten behoeve van de realisatie van 39 sociale huurwoningen en een wijkgebouw ter grootte van circa 459 m² gebruiksoppervlak;
- f) De aan Koper te verkopen gronden deels nog zijn bebouwd (met een gymzaal, gelegen aan de Papaverstraat 13 te Schijndel). Partijen gaan er van uit dat het te bebouwen perceel waarop zich nog de gymzaal bevindt kan worden overgedragen met overdrachtsbelasting;
- g) Gezien de nog noodzakelijke detaillering van het te realiseren wijkgebouw en de nog aanwezig bebouwing wordt het plan mogelijk gefaseerd gerealiseerd;
- h) Partijen in deze overeenkomst de afspraken omtrent de verkoop van de grond en realisatie van de woningen en het te realiseren wijkgebouw willen vastleggen;
- i) Partijen voor zover nodig, deze overeenkomst tevens beschouwen als een anterieure overeenkomst.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1. Het verkochte

De Gemeente verkoopt en draagt in volle eigendom over aan Koper, die in eigendom aanneemt, drie percelen,, zoals hieronder in de tabel weergegeven en aangegeven op de bij deze overeenkomst als bijlage 2 behorende verkooptekening, hierna tezamen te noemen: "het verkochte".

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Koopsom	Tarief	Belasting	Koopsom incl. belasting
Perceel 1 g.g.b. won.							
Schijndel	H	6076 (gedeeltelijk)	ca. 1.125 m2	€ 258.750,00	21%	€ 54.337,50	€ 313.087,50
Perceel 2 App.							
Schijndel	H	6076 (gedeeltelijk)	ca. 1.153 m2	€ 320.000,00	21%	€ 67.200,00	€ 387.200,00
Perceel 3 MFA + App							
Schijndel	H	3521 (gedeeltelijk)					
Schijndel	H	3520	ca. 1.080 m2	€ 443.120,00	6%	€ 26.587,20	€ 469.707,20
Totaal			3.358 m2	€ 1.021.870,00		€ 148.124,70	€ 1.169.994,70

Artikel 2. Koopsom

- 2.1 De koopsom van het verkochte bedraagt € 1.021.870,-, exclusief overdrachts- en omzetbelasting. De overdrachts- en omzetbelasting komen voor rekening van Koper.
- 2.2 De koopsom is gebaseerd op het in de overwegingen beschreven programma en oppervlakte van het verkochte. Mocht het programma dan wel de oppervlakte van het verkochte wijzigen, zal er een nog nader overeen te komen aanpassing van de koopsom plaatsvinden. Betaling van de koopsom en eventuele andere kosten vindt plaats op het moment van de juridische levering.
- 2.3. Op perceel 3 bevindt zich op het moment van de juridische levering bestaand vastgoed, namelijk een voormalige gymzaal. De koopsom van perceel 3 wordt belast met overdrachtsbelasting. Percelen 1 en 2 zijn op zowel op het moment van ondertekening van onderhavige overeenkomst, als op het moment van de juridische levering onbebouwd. De koopsommen van perceel 1 en 2 worden belast met omzetbelasting.

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 vanaf het moment dat het verkochte aan Koper in eigendom is overgedragen.
- 3.3. Partijen komen overeen dat naast de in artikel 2 genoemde koopsom door de Gemeente aan Koper geen andere/aanvullende anterieure bijdrage wordt gevraagd voor de ontwikkeling en realisatie van het plangebied. Koper is zich er van bewust dat voor de aanvraag van de omgevingsvergunning(en) die samenhangen met de beoogde bouw van de MFA en de woningen leges door Koper verschuldigd zijn. Deze leges zijn niet in de koopsom inbegrepen.

Artikel 4. Juridische levering

- 4.1** Het verkochte wordt geleverd, vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen, pacht, huur of gebruik. Het wordt aanvaard in de staat, waarin het zich bevindt op het tijdstip van de ondertekening van onderhavige overeenkomst, zodat de koper geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding wegens eventuele schade, voortvloeiende uit al hetgeen zich op het tijdstip van de ondertekening van deze overeenkomst in, op of aan het verkochte bevindt. Op het verkochte bevindt zich nog een voormalige gymzaal, welke in zijn geheel (ook voor zover deze zich niet op het verkochte bevindt) in opdracht van Koper gesloopt wordt.
Naast het feit dat in het kader van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan een verkennend bodemonderzoek zal worden uitgevoerd (conform de geldende wet- en regelgeving) is Koper gerechtigd om voor de juridische levering een (actualiserend) onderzoek te doen naar de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. Het bepaalde in artikel 8.1 is in dat verband van overeenkomstige toepassing.
- 4.2** De juridische levering vindt plaats middels inschrijving van de notariële akte van levering in het daartoe bestemde openbare register, welke akte wordt verleden voor een door Koper aan te wijzen notaris.
- 4.3** De Gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht van het verkochte.
- 4.4** De voor de overdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering passeert binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van het in artikel 9 bedoelde bestemmingsplan.
- 4.5** De Gemeente zijn geen lasten bekend uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW, welke de beoogde ontwikkeling belemmeren.

Artikel 5. Feitelijke levering

- 5.1** Het verkochte kan door Koper in eigen gebruik, risico en genot worden aanvaard zodra de notariële akte is gepasseerd. Het verkochte wordt door en voor rekening van Koper bouwrijp en woonrijp gemaakt.
- 5.2** De Gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het moment van de feitelijke levering.
- 5.3** De Gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend, die aan het beoogde gebruik door Koper in de weg staan.

Artikel 6. Uitzetting perceelsgrenzen

- 6.1** Op verzoek van Koper zal het verkochte door de Gemeente worden uitgezet, maar niet voordat de notariële akte is gepasseerd of Koper schriftelijke toestemming van de Gemeente heeft verkregen voor vroegtijdige feitelijke levering.
- 6.2** Koper kan het Kadaster verzoeken om het verkochte 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 de 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.

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, met uitzondering van de uiteindelijk door het Kadaster op basis van de eensluidende aanwijzing van partijen vast stellen grootte van perceel 1. Indien de grootte van perceel 1 afwijkt van de in deze overeenkomst genoemde grootte dan worden de meer of minder meters verrekend tegen een bedrag van € 230,- per vierkante meter, exclusief omzetbelasting.

Artikel 8. Bodemonderzoek

- 8.1** In het kader van het vaststellen van een nieuwe bestemmingsplan, zal Koper de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem laten onderzoeken. De bodem onder de op het verkochte aanwezige gymzaal zal zo nodig na de sloop in opdracht en voor rekening van Koper worden onderzocht. Koper heeft voor het sluiten van onderhavige overeenkomst de bodem rondom de voormalige gymzaal laten onderzoeken. De resultaten van dat onderzoek zijn opgenomen in het rapport van Milon d.d. 21 april 2020 (Verkennd bodemonderzoek Papaverstraat 13 te Schijndel, projectnummer 20201466). De conclusie in deze rapportage is dat op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit er geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie, de voorgenomen aankoop en toekomstige woningbouw. Het rapport van Milon is als bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegd.

Indien uit (een van) de uit te voeren bodemonderzoeken blijkt dat de bodem van het verkochte niet geschikt is voor het beoogde gebruik, dan zal de bodem dusdanig voor rekening van de Gemeente worden gesaneerd dat deze alsnog geschikt is voor het beoogde gebruik. Indien de kosten voor de totale sanering - op basis van een door de Gemeente opgevraagde offerte - hoger zijn dan € 150.000,-, dan heeft de Gemeente het recht om deze overeenkomst middels een aan Koper gericht aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden. Indien de Gemeente de overeenkomst op grond van deze bepaling ontbindt, hebben Partijen over een weer geen aanspraak op vergoeding van kosten, rente of schade(n), hoe ook genaamd. Voor zover Koper reeds sloopkosten heeft gemaakt voor de sloop van de gymzaal worden deze aan de Koper vergoed.

Artikel 9. Bestemmingsplan

- 9.1** Voor de door partijen beoogde realisatie van woningen en een wijkgebouw is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Partijen komen overeen, dat Koper voor eigen rekening en risico een ontwerpbestemmingsplan laat opstellen, in het kader waarvan Koper ook opdracht verstrekt voor alle voor het te wijzigen bestemmingsplan uit te voeren onderzoeken. Deze opdracht verstrekt Koper binnen vier maanden nadat onderhavige overeenkomst in werking treedt.
- 9.2** Het in het eerste lid van dit artikel op te stellen ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken zal Koper ter toetsing voorleggen aan de Gemeente. Eventuele noodzakelijke aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan of de daarbij behorende onderzoeken zullen in opdracht en voor rekening van Koper worden uitgevoerd.
- 9.3** Zodra de Gemeente het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken in orde heeft bevonden, zal de Gemeente - bij wijze van inspanningsverplichting - het

ontwerpbestemmingsplan zo spoedig als mogelijk in procedure brengen. De Gemeente zal hier voor geen kosten in rekening brengen.

- 9.4** In de procedure om tot een gewijzigd bestemmingsplan te komen, behoudt de Gemeente haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden, hetgeen nadrukkelijk door Koper wordt erkend. Dit betekent dat wanneer de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en bevoegdheid een besluit neemt, welke niet in het voordeel is van de uitvoering van deze overeenkomst, er aan de zijde van de Gemeente geen sprake zal zijn van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming. In dat geval kan Koper geen aanspraak maken op vergoeding van schade, rente of kosten, hoe ook genaamd.
- 9.5** Koper is ermee bekend en aanvaardt dit nadrukkelijk dat, gezien de te volgen wettelijke procedure om tot een gewijzigd bestemmingsplan te komen en de (rechts)middelen die derden hiertegen kunnen inzetten, ondanks dat de Gemeente zich hiervoor zal inspannen de Gemeente niet kan garanderen dat een in procedure te brengen ontwerpbestemmingsplan ook onherroepelijk zal worden. Indien tegen het vaststellingsbesluit beroep wordt ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en dit raadsbesluit door de Raad van State wordt vernietigd, zal er aan de zijde van de Gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. In dat geval kan Koper geen aanspraak maken op vergoeding van schade, rente of kosten, hoe ook genaamd.

Artikel 10. Bouwrijp maken

- 10.1** Het verkochte wordt door en voor rekening van Koper bouwrijp gemaakt.
- 10.2** De in het kader van de beoogde ontwikkeling binnen het op als bijlage 4 aangeduide plangebied te realiseren openbare ruimte wordt door en voor rekening van de Gemeente aangelegd. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte wordt met Koper afgestemd.
- 10.3** De Gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht of voor de waterdoorlatendheid van de bodem van het verkochte of de daarop van invloed zijnde omstandigheden. Koper dient zelf zorg te dragen voor de benodigde onderzoeken en maatregelen die verband houden met de realisatie van het programma (inclusief hemelwaterberging, waarbij partijen nog overleg zullen voeren over de wijze waarop de hemelwaterberging kan plaatsvinden). Koper dient ook zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor het aan- of afvoeren van grond.
- 10.4** Onder bouwrijp maken van de openbare ruimte wordt verstaan:
- het verrichten van grondwerken.
 - het saneren van de bodem en het grondwater en het dempen van oppervlaktewateren conform de gestelde eisen;
 - aansluitingsmogelijkheden voor de afvoer van vuilwater. Het realiseren van de huisaansluitingen behoort niet tot het bouwrijp maken. De aansluitkosten hiervan komen voor rekening van Koper;
 - openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) zijn of worden aangelegd, zodat het verkochte ontsloten wordt en bereikbaar is vanaf de openbare weg;
 - voorzien van hoofdleidingen voor water en elektra, aangelegd door de nutsbedrijven, zodanig dat de mogelijkheid wordt geboden aan Koper om zelf bij de nutsbedrijven voorzieningen aan te vragen. Het realiseren van de huisaansluitingen behoort niet tot het bouwrijp maken. De aansluitkosten hiervan komen voor rekening van Koper.

Artikel 11. Woonrijp maken

- 11.1** Het verkochte wordt door en voor rekening van Koper woonrijp gemaakt.
- 11.2** De Gemeente maakt een ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte buiten het verkochte en draagt voor haar rekening zorg voor de realisatie.
- 11.3** Onder woonrijp maken van de openbare ruimte valt het inrichten van de openbare ruimte, waaronder in ieder geval wordt verstaan:
- het aanleggen van de bovengrondse infrastructuur;
 - aanleg van (parkeer)verhardingen en groenvoorzieningen;
 - het aanbrengen van openbare verlichting;
 - het aanbrengen van straatmeubilair;

- aanleggen en inrichten van benodigde blusvoorzieningen;

Artikel 12. Ontwikkeling en realisatie woningen en wijkgebouw

- 12.1** Koper is verplicht op het verkochte 39 sociale huurwoningen te (laten) bouwen volgens de daartoe door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning(en). De maximale sociale huurprijs (liberalisatiegrens) bedraagt € 737,14 (conform prijspeil 2020).
- 12.2** Partijen moeten nog overeenstemming bereiken over de exacte oppervlakte van het te realiseren wijkgebouw en de voorwaarden waaronder de gemeente het wijkgebouw van Koper gaat huren. Vooralsnog gaan partijen uit van een gebruiksoppervlak van 459 m². Koper zal het te bouwen wijkgebouw (gebruiksklaar, exclusief losse inventaris) aan de Gemeente voor een termijn van minimaal 20 jaren tegen een bedrag van € 50,- per vierkante meter per jaar verhuren. Partijen opteren daarbij voor een niet met omzetbelasting belaste verhuur. Mochten partijen op enig moment kiezen voor een met omzetbelasting belaste huur, of mocht er op enig moment van rechtswege sprake zijn van een met omzetbelasting belaste huur, dan zal de huursom met omzetbelasting worden verhoogd. De huursom zal gedurende de looptijd van de huurovereenkomst met een vast percentage van 1,3% per jaar worden verhoogd. Daarbij verleent Koper de Gemeente het recht om na genoemde termijn van 20 jaren de huurovereenkomst met een zelfde termijn van 20 jaren en onder gelijkblijvende condities van Koper te huren. De hoogte van de huursom voor de 2^e termijn van 20 jaar zal als volgt bepaald worden:
1. Indien de consumentenprijsindex alle huishoudens (hierna: CPI-index) zoals berekend door het Centraal Bureau voor de Statistiek gedurende de looptijd van de eerste 20 jaar hoger is dan de index waarmee de huursom is aangepast, dan is de huursom voor jaar 21 gelijk aan de huursom van jaar 20 verhoogd met de CPI-index van jaar 20. Vervolgens zal, in tegenstelling tot de verhoging van de huur gedurende de eerste 20 jaar, de huur jaarlijks verhoogd worden met de CPI-index van het voorgaande jaar;
 2. Indien de CPI-index gedurende de looptijd van de eerste 20 jaar lager is dan de index waarmee de huursom is aangepast, dan zal voor jaar 21 de huursom worden bepaald door de aanvangshuur van jaar 1 te verhogen met de CPI-index van de eerste 20 jaar. Vervolgens zal, in tegenstelling tot de verhoging van de huur gedurende de eerste 20 jaar, de huur jaarlijks verhoogd worden met de CPI-index van het voorgaande jaar.
- Voor beide berekeningen geldt: jaar van inwerkingtreding van de huurovereenkomst is index = 100.

- 12.3** Koper dient binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een volledige conform het vigerende bestemmingsplan voor vergunning vatbare aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen in te dienen. Voor deze aanvraag is Koper de geldende leges verschuldigd.
- 12.4** Koper kan pas starten met de bouw van de woningen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, er over een bruikbare omgevingsvergunning wordt beschikt en het verkochte in eigendom aan Koper is overgedragen.
- 12.5** De te bouwen woningen en het wijkgebouw dienen binnen 18 maanden na de dag dat sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de in Artikel 12 genoemde woningen en wijkgebouw te zijn voltooid, rekening houdende met het moment waarop met de bouw kan worden gestart, zulks op straffe van een boete van € 125,00 per dag per woning.
- 12.6** De bouw wordt mogelijk gefaseerd gerealiseerd, waarbij de bouwblokken van perceel 1 en perceel 2 als eerste worden gerealiseerd.
- 12.7** Eventuele schade die wordt veroorzaakt aan nutsvoorzieningen gelegen in het (toekomstige) openbaar gebied of aan eigendommen van de Gemeente, veroorzaakt tijdens de door/vanwege koper uitgevoerde bouwwerkzaamheden op het verkochte, zijn voor rekening en risico van Koper.
- 12.8** De te realiseren woningen dienen minimaal veertig jaren na het gereedkomen in stand te worden gehouden als sociale huurwoningen, op straffe van een zonder gerechtelijke tussenkomst en niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van € 25.000,- per woning.

Artikel 13. Overdracht contractpositie

- 13.1** Het is Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan zijn contractpositie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde.
- 13.2** Onder overdracht van contractpositie wordt mede verstaan de overdracht van (een gedeelte van) het verkochte aan een derde, die deze gronden voor eigen rekening en risico gaat ontwikkelen.
- 13.3** De Gemeente zal haar toestemming aan de overdracht van de contractpositie in beginsel niet verlenen omdat het hier woningen betreft ten behoeve van de sociale huursector.
- 13.4** De Gemeente beslist schriftelijk omtrent een verzoek om toestemming binnen 3 maanden nadat zij het verzoek heeft ontvangen. Het verzoek moet schriftelijk worden ingediend, met toevoeging van de noodzakelijke bescheiden die de Gemeente in staat stellen de financiële positie van de door koper voorgestelde contractspartij te beoordelen. De Gemeente kan nadere voorwaarden aan een eventuele toestemming verbinden.

Artikel 14. Publiekrechtelijke taken

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

Artikel 15. Kettingbeding

- 15.1** Koper is verplicht het bepaalde in art. 4, 7, 8, 9, 12 en 13 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. 4, 7, 8, 9, 12 en 13 bepaalde woordelijk op te nemen in de notariële akte. De verplichting tot opnemingsvervalft, zodra aan de beschreven verplichtingen is voldaan.
- 15.2** 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. 4, 7, 8, 9, 12 en 13 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.
- 15.3** Indien Koper in strijd handelt met het bepaalde in dit artikel, is deze een direct opeisbare, zonder rechterlijke tussenkomst boete verschuldigde ten gunste van de gemeente ter hoogte van € 25.000,- per woning waarvoor een of meerdere van de in het eerste en tweede lid van dit artikel opgenomen artikelen 4, 7, 12 en 13 niet bij wijze van kettingbeding ten gunste van de gemeente aan de desbetreffende koper is doorgelegd. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om eventueel meer geleden schade te vorderen van Koper.

Artikel 16. Wanprestatie en verzuim

- 16.1** 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.
- 16.2** 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.
- 16.3** Het in artikel 16.2 bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen en een schadevergoeding te eisen.
- 16.4** 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, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van de boete bedraagt tien procent van de koopsom.

Artikel 17. Opschortende voorwaarden

- 17.1** Partijen komen overeen dat onderhavige overeenkomst wordt gesloten onder de voorwaarde, dat de gemeenteraad voor de beoogde herontwikkeling van het in overweging d) bedoelde gebied formeel besluit om een grondexploitatie te openen.
- 17.2** Partijen komen overeen dat de in artikel 12.2 bedoelde huurovereenkomst pas in werking treedt op het moment dat de gemeenteraad het voor het aangaan van de huurovereenkomst benodigde middelen (huurpenningen voor de eerste huurtermijn van 20 jaren) beschikbaar heeft gesteld.
- 17.3** In het geval de gemeenteraad besluit om wel een grondexploitatie te openen (zoals bedoeld in het eerste lid), maar geen middelen beschikbaar stelt voor het aangaan van de huurovereenkomst, dan zal de in artikel 2, lid 1 opgenomen koopsom worden aangepast aan het alsdan te realiseren woningbouwprogramma.

Artikel 18 Ontbindende voorwaarden

- 18.1** Indien Koper niet binnen de in artikel 9.1 genoemde termijn opdracht heeft verstrekt tot het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan, dat de door partijen beoogde ontwikkeling mogelijk maakt, kan de Gemeente deze overeenkomst ontbinden. De Gemeente zal dat niet doen, dan nadat de Koper in gebreke is gesteld en een aanvullende redelijke termijn heeft gekregen om alsnog de in artikel 9.1 bedoelde opdracht te verstrekken.
- 18.2** Indien de in artikel 17, eerste lid genoemde opschortende voorwaarde niet uiterlijk op 1 maart 2021 in vervulling is gegaan, zal onderhavige overeenkomst van rechtswege ontbonden zijn en kan deze ook niet meer in werking treden.
- 18.3** Deze overeenkomst kan door ieder van de Partijen ontbonden worden wanneer er niet uiterlijk 31 december 2022 een onherroepelijk bestemmingsplan van kracht is op basis waarvan de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. In dat geval kan geen van de partijen jegens de ander partij aanspraak maken op vergoeding van schade, rente of kosten, hoe ook genaamd.
- 18.4** Gedeeltelijke ontbinding is mogelijk indien Partijen niet voor 1 maart 2021 overeenstemming hebben bereikt over de ontwikkeling van perceel 3 waarop onder meer het beoogde wijkgebouw wordt gerealiseerd. De gedeeltelijke ontbinding heeft dan betrekking op de afspraken met betrekking tot perceel 3.
- 18.5** Deze overeenkomst kan (geheel of gedeeltelijk) door de Gemeente ontbonden worden indien het saneren van de grond voor het geschikt maken voor het beoogde doel naar aanleiding van het bodemonderzoek meer dan € 150.000,- bedraagt. In dat geval kan geen van de partijen jegens de ander partij aanspraak maken op vergoeding van schade, rente of kosten, hoe ook genaamd.
- 18.6** De mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen dient goed gedocumenteerd en beargumenteerd te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour".

Artikel 19. Faillissement en beslag

- 19.1** Gemeente 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 Koper, of
 - er gerechtelijke schuldsanering van Koper 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 Koper wordt gelegd.

Artikel 20. Geschillenregeling

- 20.1** Geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de koopovereenkomst worden zoveel mogelijk in onderling overleg tussen partijen beslecht.
- 20.2** Er is sprake van een geschil wanneer een van beide partijen aangeeft dat het een geschil betreft.
- 20.3** Indien het in het eerste lid bedoelde overleg niet tot een voor partijen aanvaardbaar resultaat leidt, zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter op grond van de wettelijke bepalingen.

Artikel 21. Overige bepalingen

- 21.1** Op de in de koopovereenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 21.2** Op de koopovereenkomst en alle andere overeenkomsten of regelingen die daaruit voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 21.3** 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: Situatietekening plangebied Vossenbergh;
Bijlage 2: Verkooptekening;
Bijlage 3: Rapport Milon d.d. 21 april 2020;
Bijlage 4: Gebied openbare ruimte.

Aldus overeengekomen en op 21 juli 2020 in tweevoud te Veghel ondertekend.

Koper,

De Gemeente,

De heer M.A.W. Wonders

De heer J.H.M. Goijaarts