

KOOPOVEREENKOMST JACOB VAN LENNEPSTRAAT VLIJMEN

Ondergetekenden:

1. De **gemeente Heusden**, te dezen op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet krachtens volmacht van haar burgemeester rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder de heer M.G.M. van der Poel, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 9 juni 2020 en 18 mei 2021, hierna te noemen: '**gemeente**' of '**verkoper**'
2. **Stichting Woonveste**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Afrikalaan 92 te Drunen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. ing. E.W.T. van den Einden, handelend in de functie van directeur-bestuurder, hierna te noemen: '**Woonveste**' of '**koper**'

de gemeente en koper hierna gezamenlijk te noemen '**partijen**'

Partijen nemen het volgende in aanmerking:

- aan de Jacob van Lennepstraat in Vlijmen stond een schoolgebouw dat niet meer voor onderwijsdoeleinden werd gebruikt;
- het gebouw gelet op het vorenstaande op grond van de Onderwijswet in eigendom en beheer is gekomen van de gemeente;
- partijen in het kader van prestatieafspraken voornemens zijn de locatie in te zetten voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen;
- de gemeente heeft op 23 oktober 2018 besloten de Jacob van Lennepstraat definitief in te zetten voor de ontwikkeling van (maximaal) 16 grondgebonden woningen in het sociale segment;
- om de ontwikkeling te kunnen realiseren gaan partijen nu een koopovereenkomst met elkaar aan waarin afspraken worden vastgelegd over verkoop van voornoemd perceel grond van de gemeente aan Woonveste.

Partijen komen overeen:

Woonveste koopt van de gemeente een perceel grond gelegen aan de Jacob van Lennepstraat in Vlijmen, kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie H nummer 6197 (gedeeltelijk en ontstaan uit 4727 en 5953) ter grootte van circa 1.662 m². Het perceel is schetsmatig aangeduid op de aan deze overeenkomst als **bijlage 1** gehechte verkooptekening d.d. 30-03-2021, hierna aan te duiden als: '**het verkochte**'

De koop is gesloten onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1 Koopprijs

1. De koopprijs van het verkochte bedraagt € 423.435,- (zegge: vierhonderd-drieëntwintigduizendenvierhonderdvijfendertig euro), exclusief BTW (prijspeil 2021). De koopprijs is gebaseerd op een koopsom van € 28.229,- per woning.
2. Als koper meer dan 15 woningen realiseert, dan wordt de koopprijs daarop aangepast. Over de koopprijs is omzetbelasting verschuldigd naar het tarief dat geldt op de datum van juridische levering. Indien de notariële akte van levering passeert in een later jaar dan 2021, is koper de voor dat jaar door de gemeenteraad vastgestelde grondprijs voor sociale huurwoningen verschuldigd.

Artikel 2 Kosten en belastingen, verrekening baten en lasten

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, omzetbelasting, kadastrale kosten, waaronder het kadastrale recht, de kosten van de kadastrale meting en de kosten voor het uitzetten van de nieuwe perceelgrenzen zijn voor rekening van koper.
2. Alle baten en lasten ter zake van het verkochte komen voor rekening van koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht. De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de koopsom.

Artikel 3 Ligging en omvang

1. De situering en begrenzing van het verkochte is aangegeven op de aan deze overeenkomst als **bijlage 1** gehechte verkooptekening.
2. Het verkochte dient voorafgaand aan de notariële overdracht voorlopig te worden gesplitst. Verkoper levert hiervoor bij de koper en/of de notaris een GML-bestand aan met daarin de nieuwe grenzen.
3. Onder- of overmaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 4 Notariële akte van levering

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van het door koper gekozen notariskantoor Huijbregts notarissen en adviseurs gevestigd in 's-Hertogenbosch en Vlijmen.
2. Het passeren van de akte dient te geschieden:
 - a. uiterlijk op 28 mei 2021;
 - b. wanneer de grond van de betreffende fase bouwrijp is;
 - c. voordat koper aanvangt met de bouw van de in artikel 8 bedoelde woningen.

Artikel 5 Betaling

1. Koper draagt er zorg voor dat de koopprijs en de overige kosten, rechten en belastingen uiterlijk op de in artikel 4 van deze overeenkomst bedoelde datum zijn bijgeschreven op de derdenrekening van de notaris.
2. Indien de juridische levering later plaatsvindt dan de in artikel 4 van deze koopovereenkomst bedoelde datum, is koper zonder ingebrekestelling in verzuim en is

koper vanaf de datum van verzuim tot aan de datum van betaling van de koopprijs een rente van 2% verschuldigd over de koopprijs.

3. Uitbetaling door de notaris aan de gemeente zal plaatsvinden, nadat de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekenen van de akte van levering en de dag van uitbetalen één werkdag kan verstrijken.

Artikel 6 Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering van het verkochte aan koper zal geschieden op de datum van het passeren van de notariële akte, tenzij koper het verkochte met schriftelijke toestemming van de gemeente eerder in gebruik heeft genomen. Aan die toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden.
2. Als de feitelijke levering eerder plaatsvindt dan de juridische levering eindigt de zorgplicht van de gemeente per het tijdstip van feitelijke levering. Het risico voor het verkochte gaat dan bij de feitelijke levering over op koper.
3. Het verkochte wordt geleverd in bouwrijpe staat waaronder partijen verstaan:
 - a. de staat waarin het zich bij het sluiten van de overeenkomst bevindt;
 - b. nadat twee op het verkochte gelegen bomen door de gemeente zijn gerooid.
4. Het verkochte zal bij de levering de feitelijke eigenschappen bezitten die voor het gebruik, als in artikel 8 van deze overeenkomst omschreven, nodig zijn.
5. Verkoper heeft een klic-melding gedaan en de resultaten hiervan aan koper toegestuurd.

Artikel 7 Juridische levering

1. Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek en van inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij voorschreven rechten werden gevestigd.
3. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat op een gedeelte van het verkochte, het perceel (voorheen) sectie H, 5953 een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht is gevestigd. Dit heeft betrekking op een gastransportleiding van Gasunie Transport Services B.V. Uit nader onderzoek is gebleken dat de betreffende leiding niet in het verkochte ligt, hetgeen Gasunie Transport Services schriftelijk heeft bevestigd. Bij het passeren van de notariële akte van levering als bedoeld in artikel 4, zal het zakelijk recht worden doorgehaald.
4. Uit voornoemde stukken blijkt dat er geen sprake is van eventuele met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf of van kwalitatieve verplichtingen of overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 8 Bouwen woningen

1. Koper is voornemens op het verkochte 15 sociale huurwoningen te bouwen. Indien koper overgaat tot het realiseren van de woningen, is koper gehouden aan de op **bijlage 2** aan deze overeenkomst aangegeven verkaveling.
2. Koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning(en) voor voornoemd gebruik en verplicht zich uiterlijk op 1 juni 2021 een ontvankelijke aanvraag hiervoor in te dienen bij de gemeente.
3. Binnen acht maanden nadat voornoemde omgevingsvergunning onherroepelijke rechtskracht heeft, dient koper met de bouw te zijn aangevangen. Onder dit laatste wordt verstaan dat minimaal de fundering is gelegd.
4. Koper zal ervoor zorgdragen dat de woningen uiterlijk binnen drieëntwintig maanden nadat voornoemde omgevingsvergunning onherroepelijk is, gebruiksklaar zijn.
5. Koper garandeert dat alle te realiseren woningen als “nul op de meter” (NOM) woningen worden gerealiseerd. Bij een “nul op de meter woning” zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energieverbruik (ruimteverwarming, -koeling, warm watergebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur (incl. verlichting) op jaarbasis per saldo nul, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij standaard gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerputgangspunten onderbouwd door Nederlandse normen (bron: Energiesprong.nl).
6. Koper is verplicht bij de bouw in ieder geval te handelen conform de hiervoor door de provincie Noord-Brabant opgelegde voorschriften ten aanzien van de bescherming van de dwergvleermuis. Koper heeft een kopie van de beschikking van 16 januari 2019 met kenmerk Z/085207, waarin de provincie ontheffing verleend als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid van de Wet natuurbescherming, ontvangen van de gemeente. Indien koper activiteiten op de locatie wil uitvoeren die afwijken van de aanvraag van de gemeente van 29 november 2018 (die aan de beschikking ten grondslag ligt) is koper zelf verantwoordelijk voor het eventueel opnieuw aanvragen van een ontheffing bij de provincie Noord-Brabant. Verkoper heeft onderzoek laten verrichten naar de realisatie van permanente voorzieningen voor vleermuizen. De resultaten zijn vastgelegd in de ‘Rapportage permanente mitigerende maatregelen voor vleermuizen’ van Econsultancy met kenmerk 8180.002 en datum 24 maart 2020. Verkoper heeft een kopie van dit rapport aan koper verstrekt.
7. Koper is ermee bekend dat er een basisschool naast het verkochte staat, als gevolg waarvan eventueel maatregelen moeten worden genomen om te voldoen aan de richtlijnen voor de geluidbelasting. Koper heeft een kopie van het in opdracht van de gemeente uitgevoerde akoestisch onderzoek ‘memo industrielawaai, Jacob van Lennepstraat te Vlijmen, met kenmerk 20200397.v01 van 24 maart 2020 ontvangen. Koper is ervoor verantwoordelijk dat een acceptabel woon- en verblijfsklimaat als bedoeld in dit rapport gewaarborgd is.

Artikel 9 Realisatie opstallen

Als koper overgaat tot bebouwing van het verkochte, zijn de volgende voorschriften van toepassing:

1. De voor de bouwwerkzaamheden in te richten bouwplaats zal gelegen zijn op het verkochte of op een door de gemeente aan te wijzen deel van de openbare ruimte grenzend aan het verkochte. In het laatste geval kan precario geheven worden.

2. Indien gebruik van de openbare ruimte gewenst is, legt koper voorafgaand aan het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, een voorstel voor de bouwplaatsinrichting en een uitvoeringsplanning ter beoordeling voor aan de gemeente. Koper neemt de betreffende openbare ruimte pas in gebruik nadat de gemeente hiervoor toestemming heeft gegeven en akkoord is met de bouwplaatsinrichting en uitvoeringsplanning.
3. De bij de bouw van de woningen betrokken personen zullen parkeren op het verkochte of op de openbare weg mits het overige verkeer hierdoor niet wordt gehinderd.
4. In zijn algemeenheid moet de overlast voor de aangrenzende percelen tot een minimum beperkt blijven.
5. De bouwplaats moet schoon en opgeruimd zijn en blijven.
6. Koper dient voorzieningen te treffen opdat bouwafval en zwerfvuil op een adequate manier wordt opgevangen en afgevoerd.
7. Koper dient sanitaire voorzieningen te treffen voor het personeel dat gedurende de bouw aanwezig is.
8. Koper dient voorzieningen te treffen tegen diefstal van bouwmaterialen en andere goederen. Verkoper is niet aansprakelijk voor enige vorm van diefstal en/of vernieling.
9. Opslagruimtes mogen niet voor bewoning worden gebruikt.
10. De openbare weg moet te allen tijde vrijgehouden worden, bermen en wegen mogen niet gebruikt worden voor opslag of verwerking van materiaal of voor het deponeren van bouwafval.
11. Personeel van aannemers en onderaannemers mag alleen verblijven op het verkochte.
12. Indien bij het laden en lossen van bouwmaterialen de doorgang op de openbare weg wordt belemmerd, dient koper de omwonenden daarvan minimaal één (1) dag van tevoren hierover te informeren.
13. Indien bij werkzaamheden op de bouwplaats de eigenaars van de aangrenzende percelen ernstige (geluids)hinder ondervinden, dient koper de eigenaars van de aangrenzende percelen minimaal één (1) dag van tevoren hierover te informeren.
14. Koper is verplicht bij bouwactiviteiten vrijkomende milieugevaarlijke stoffen, waaronder begrepen klein chemisch afval, op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en met inachtneming van de op grond van publiekrechtelijke voorschriften geldende verplichtingen op de bouwplaats op te slaan en te doen inzamelen en verwijderen.
15. Uitkomende grond uit de bouw kavels vervalt aan de koper en mag niet achterblijven op (toekomstig) openbaar terrein.

Artikel 10 Garantieverklaring van verkoper

1. Verkoper staat er voor in dat:
 - zij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte;
 - voor zover haar bekend in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;
 - aan haar van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd;
 - het verkochte niet is betrokken in een ruilverkaveling- casu quo herinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;
 - ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
 - zij aan koper die informatie heeft verstrekt die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

2. Afgezien van het hiervoor in deze overeenkomst bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 11 Milieu

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in, op of aan het verkochte, is onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het milieutechnisch onderzoek van Verhoeven milieutechniek B.V. met projectnummer B19 7463 en datum 4 juli 2019.
2. In dit onderzoek is de toestand van de bodem en het grondwater omschreven, waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan realisatie van het beoogde, in deze koopovereenkomst omschreven, gebruik van de grond. Koper heeft een kopie ontvangen van het betreffende rapport. Verkoper heeft, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover dat aan haar bekend is, geen reden om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond of grondwater zouden bevinden. Op basis daarvan heeft verkoper geen reden om aan te nemen dat de grond niet geschikt is voor woningbouw.
3. Verkoper heeft een aanvullend grondonderzoek naar P-FAS (poly- en perfluoralkylstoffen) en een infiltratieonderzoek op het verkochte laten uitvoeren. De uitkomst van dit onderzoek is vastgelegd in een rapport van Verhoeven milieutechniek B.V. met projectnummer B19.7577/Brfrpp-01/JB en datum 19 december 2019. Koper heeft een kopie ontvangen van het betreffende rapport.
4. Op basis van de aangetroffen gehalten voor de PFAS parameters voldoet de grond aan de functieklassering "landbouw/natuur" (achtergrondwaarde) uit het tijdelijk handelingskader. Er bestaan voor wat betreft PFAS geen bezwaren voor toepassing elders, behoudens grondwaterbeschermingsgebieden. Met betrekking tot het hergebruik van grond op een andere locatie, zijn de regels van het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Artikel 12 Woonrijp maken

1. De gemeente draagt zorg voor het woonrijp maken. Onder woonrijp maken wordt verstaan het aanbrengen van definitieve verharding, plantvakken, verlichting en inrichtingselementen voor zover van toepassing en naar het oordeel van de gemeente.
2. Indien als gevolg van de regels met betrekking tot geluidbelasting (als bedoeld in artikel 8.7) maatregelen in de openbare ruimte moeten worden genomen zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een erfafscheiding, dan wordt dit door en voor rekening en risico van Woonveste uitgevoerd.

Artikel 13 Erfdienstbaarheid in verband met aanbrengen hagen, hekken en muren

1. Ten laste van het verkochte (als dienend erf) en ten behoeve van de aangrenzende openbare wegen (als heersend erf) zal in de akte van levering van het verkochte worden gevestigd een erfdienstbaarheid inhoudende dat de eigenaars en/of de gebruikers van het dienende erf moeten dulden dat op het dienende erf, daar waar het perceel grenst

aan de openbare ruimte tegen de erfgrens aan, door de koper hekken, hagen of muren worden aangebracht conform de als **bijlage 3** bijgevoegde tekening en die door de perceeleeigenaar in stand gehouden dienen te worden.

2. Gaashekwerk aan de achterzijde en op drie plaatsen (zoals zichtbaar op **bijlage 3**) aan de zijkant van de woningen wordt beplant met een groenblijvende klimplant en/of heder. Het gaashekwerk wordt geplaatst op de erfgrens, waarbij een ruimte van 15 cm op het perceel van koper moet worden gereserveerd ten behoeve van de groenblijvende klimplant. Voor gaashekwerk dient een breedte van 15 cm vanaf en langs de perceelsgrens op het verkochte te worden gereserveerd.
3. Aan de voorzijde van de woningen worden door koper kleine lage hagen (circa 60-80 cm) geplant waarvoor een breedte van 50 cm vanaf en langs de perceelsgrens op het perceel van koper wordt gereserveerd en de planten op 25 cm afstand van de perceelsgrens op het verkochte aangebracht worden.

Artikel 14 Afvoer vuilwater

Verkoper (in de openbare ruimte) en koper (op het verkochte) zijn verplicht een stelsel aan te leggen ten behoeve van de afvoer van vuilwater. Ter voorkoming van overlast in de woning dient het vuilwaterriool in de woning te worden voorzien van een deugdelijke ontluchting (dakdoorvoer).

Artikel 15 Hydrologisch neutraal bouwen

1. Koper is verplicht hydrologisch neutraal te bouwen. Dit betekent dat het hemelwater op eigen terrein opgevangen moet worden. Koper en zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel is verplicht tot het aanleggen en in stand houden van een afwaterings-/infiltratiesysteem voor hemelwater op hun eigen perceel. Een aansluiting voor hemelwater op het riool is dan ook niet toegestaan.
2. De eis voor de opvang van hemelwater is 60 mm per m² verhard oppervlak. Om de goede werking van gemeld hemelwaterafwateringssysteem te bevorderen is het voorts verboden om vloeistoffen in de grond te lozen of op enigerlei wijze te doen terechtkomen die het grondwater kunnen doen vervuilen.

Artikel 16 Gedoogplicht

1. Koper is jegens de gemeente:
 - a. verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht kan worden onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond kan worden aangebracht en onderhouden;
 - b. verplicht al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht, bevestigd te laten;
 - c. verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1, welke de gemeente of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
2. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor de schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
3. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 bedoelde zaken zal door de gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt op haar of zijn kosten worden hersteld of, als de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.

Artikel 17 Vestiging kwalitatieve verplichtingen

De in deze koopovereenkomst opgenomen verplichtingen, waarbij de koper op zich neemt iets te dulden of iets niet te doen, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd, blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.

Daarbij wordt bepaald dat degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte onder welke benaming ook zal/zullen verkrijgen, mede gebonden is/zijn.

Aangezien van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die wordt ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek inzake de vestiging van de kwalitatieve verplichting.

Artikel 18 Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit deze overeenkomst voortvloeien en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid 1 bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel de in lid 1 bedoelde verplichtingen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 19 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze koopovereenkomst verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare boete, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel een afzonderlijke boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
2. De boete bedraagt:
 - a. 5 procent van de koopprijs, dan wel ter keuze van verkoper;
 - b. € 150,-- voor elke dag dat deze niet of niet-volledige nakoming voortduurt.
3. Naast het vorderen van de krachtens deze koopovereenkomst verschuldigde boete, behoudt verkoper het recht om bij niet of niet-volledige nakoming van enige verplichting op grond van de overeenkomst alsnog nakoming dan wel vergoeding van meer geleden schade te vorderen.

Artikel 20 Risico-overgang, beschadiging

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend.

2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 4 genoemde datum van levering:
 - a. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade jegens derden kan doen gelden;
Of:
 - b. verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 4 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 21 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden.
De wederpartij heeft in dat geval de keuze tussen:
 - ontbinding van deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst;
 - het vorderen van nakoming van deze koopovereenkomst.
3. Indien het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan 10% van de koopsom. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
4. Ingeval de koper vóór het passeren van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft verkregen, is verkoper bevoegd de overeenkomst te ontbinden.
5. Voor ontbinding op grond van dit artikel is geen ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.

Artikel 22 Slotbepalingen

1. Deze koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan na besluitvorming van het college en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door alle partijen ondertekend te worden.

Artikel 23 Wet openbaarheid van bestuur

1. Voor de inhoud van deze overeenkomst is de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) van toepassing. Partijen constateren dat deze overeenkomst in beginsel openbaar is.
2. Dit lijdt uitzondering als sprake is van de situaties zoals genoemd in artikel 10 Wob. Partijen bepalen dat verkoper ernaar zal streven de financiële bepalingen in deze overeenkomst niet openbaar te maken. Koper zal, behoudens wettelijke verplichtingen of noodzakelijk om deze overeenkomst na te komen, geen enkele informatie verstrekken aan derden ten aanzien van de inhoud van deze overeenkomst.
3. Het bovenstaande laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van burgemeester en wethouders in het kader van een verzoek op basis van de Wob.

Bijlagen:

1. Verkooptekening d.d. 30-03-2021;
2. Verkavelingstekening Jacob van Lennepstraat met kenmerk VO-1-0-01 d.d. 13-01-2020;
3. Situatietekening met maatvoering en erfafscheidingen d.d. 21-02-2020.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Verkoper:

Koper:

Gemeente Heusden
M.G.M. van der Poel
wethouder

Woonveste
E.W.T. van den Einden
directeur