

KOOPOVEREENKOMST Kerkstraat 33A en 33B Elshout

Ondergetekenden:

1. De **gemeente Heusden**, krachtens het bepaalde in het artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw W. van Hees, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 juli 2020 met zaaknummer 00634716,

hierna te noemen: 'verkoper'/'gemeente';

verklaart te hebben verkocht aan:

■■■■ Stichting Scouting Sint Jan Elshout, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Heusden ingeschreven bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer ■■■■, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegde bestuurders ■■■■ en de ■■■■

hierna te noemen: 'koper',

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

koper koopt van verkoper het perceel grond met het daarop staande pand, gelegen te **Elshout** aan de **Kerkstraat 33A en 33B**, kadastraal bekend gemeente **Drunen, sectie K, nummer 1334**, ter grootte van circa **354 m²**, zoals schetsmatig is aangeduid met arcering op de aan deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte situatietekening, hierna aan te duiden als '**het verkochte**'/'**het registergoed**',

De koop is gesloten onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1 Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt ■■■■ kosten koper

Artikel 2 Kosten en belastingen, verrekening baten en lasten

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, overdrachtsbelasting alsmede de kadastrale kosten, 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 notariële levering. De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de koopsom.

Paraaf verkoper

Paraaf koper:

Artikel 3 Ligging en omvang

Koper verklaart bekend te zijn met de ligging van het verkochte en verlangt daarvan geen nadere omschrijving of aanduiding in het veld. Het verkochte betreft een geheel kadastraal perceel en derhalve zullen de kadastrale grenzen van het verkochte niet worden uitgezet. Onder- of overmaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht ontnemen.

Artikel 4 Notariële akte van levering

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden op **1-10-2020** of zoveel eerder of later als partijen eventueel nader zullen overeenkomen ten overstaan van (een waarnemer van) de notaris die de koper heeft aangewezen dan wel door de gemeente is aangewezen voor het geval de koper geen notaris kan of wil aanwijzen.
2. Op het moment dat voornoemde notariële akte is getekend, zal de huurovereenkomst die partijen op 02-07-2000 zijn aangegaan komen te vervallen, mits alle huurbedragen tot het moment van ondertekening van de akte door koper zijn voldaan. De gemeente is gerechtigd de eventueel achterstallige huur in te houden op de te verrekenen waarborgsom als genoemd in artikel 6 van deze overeenkomst. De reeds betaalde huur 2020 zal worden verrekenend vanaf het moment van ondertekening van de akte.

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 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 na ingebrekestelling in verzuim en is koper vanaf de datum van verzuim tot aan de datum van betaling van de betreffende koopprijs de wettelijke rente verschuldigd over de koopprijs als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Uitbetaling door de notaris aan verkoper 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 Waarborgsom/bankgarantie

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst is koper verplicht uiterlijk op **01-09-2020** bij de notaris als waarborgsom een bedrag te storten van [REDACTED].
2. In plaats van deze waarborgsom kan koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren. Deze

bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende tenminste één maand na de in artikel 4 genoemde datum haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

3. De waarborgsom zal, behoudens het in artikel 15 bepaalde, met de koopprijs worden verrekend. Over de waarborgsom wordt door verkoper en notaris geen rente vergoed.
4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 15 van overeenkomstige toepassing.
5. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt de notaris de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis is beslist aan wie hij de waarborgsom moet afdragen, zulks behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen.

Artikel 7 Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin dit zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Koper is ermee bekend dat het dak, de gevels, de kozijnen- allen deel uitmakende van het verkochte - zich in een slechte staat van onderhoud bevinden. Het resterende deel van het verkochte bevindt zich in matige tot slechte staat van onderhoud. Tevens wordt hierbij verwezen naar het bepaalde in de artikelen 21 en 22 van deze overeenkomst.
Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van aflevering, alles behoudens het bepaalde in artikel 14.
2. Het verkochte zal bij de aflevering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 6 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
3. De aflevering van het verkochte zal in beginsel geschieden ten tijde van de in artikel 4 bedoelde notariële levering. Indien de aflevering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van aflevering tenzij anders overeen te komen.
4. De aflevering van het verkochte zal geschieden in verhuurde staat. Koper verklaart bekend te zijn met:
 - a. de wijze waarop het registergoed is verhuurd;
 - b. de inhoud van de over te nemen huurovereenkomsten, waarvan kopieën aan deze overeenkomst als bijlage 2 zijn gehecht.
5. Koper heeft het recht het verkochte vóór de aflevering in- en uitwendig te inspecteren.
6. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als: **verenigingsgebouw**.
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper nog mee dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan

Artikel 8 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, het verkochte tevens

met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken en van inschrijvingen daarvan.

Specifiek wordt hierbij nog verwezen naar de volgende erfdienstbaarheid welke is gevestigd ten behoeve van het verkochte en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie K, nummer 639 en blijkende uit een akte verleden op 26 februari 1975 verleden voor notaris J.A.C. Huijbregts en van welke akte een afschrift is ingeschreven bij het kantoor van de Dienst voor de openbare registers te 's-Hertogenbosch in register Hypotheken 4, deel 4126 nummer 1, woordelijk luidende:

'De bij deze akte te vestigen erfdienstbaarheden van uitweg: om te komen van en naar de openbare weg langs de kortste weg met inachtneming van de thans ter plaatse aanwezige hekken en dammen ten behoeve van:

kavel 07-164 (k 640 thans 1334) en ten laste van kavel 07.163. Een kopie van het resultaat van onderzoek naar erfdienstbaarheden ten laste van het perceel 639 door het Kadaster is als bijlage 3 aangehecht aan deze overeenkomst.

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 voor omschreven rechten werden gevestigd.Op het verkochte rusten blijkens vermelde laatste akte van levering alsmede het resultaat van onderzoek naar erfdienstbaarheden door het Kadaster (welke als bijlage 4 en bijlage 5 aan deze overeenkomst zijn gehecht) geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of overige lasten en beperkingen als hiervoor bedoeld.

Artikel 9 Overgang, overdracht en aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper voor zover deze voor overgang vatbaar zijn per het tijdstip van levering van het verkochte, tenzij de aflevering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en overdraagbaar zijn, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en indien de betrokken garanties overdraagbaar zijn, alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Artikel 10 Verrekening baten en lasten

Alle baten en lasten komen voor rekening van koper met ingang van de in artikel 4 bedoelde notariële levering.

De dan lopende baten en lasten, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting voor het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom van het verkochte.

Artikel 11 Garantieverklaringen van verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor bepaalde in de artikelen 7 en 8, het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 7 lid 6 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Verkoper heeft hiertoe geen nader onderzoek verricht;
- c. voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. Verkoper heeft hiertoe geen nader onderzoek verricht;
- d. het verkochte zal worden geleverd onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.
- e. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- f. aan verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan welk aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend als rijksmonument of gemeentelijk en provinciaal erfgoed als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Erfgoedwet.
- g. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet noch van vordering van het registergoed krachtens die wet.
- h. aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- i. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- j. aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.
- k. Verkoper heeft verklaard dat/ koper is ermee bekend dat: op het terrein dat ten zuidwesten van het verkochte is gelegen er plannen zijn voor het realiseren van woningbouw. Koper verklaart voldoende van deze plannen en de eventuele invloed daarvan op het verkochte op de hoogte te zijn;

Artikel 12 Asbest

1. Ten aanzien van de aanwezigheid van asbest is op 25 augustus 2015 in opdracht en voor rekening van verkoper een asbestonderzoek type A uitgevoerd door Asbest Advies Brabant. Het rapport van vermeld onderzoek is als bijlage 6 aan deze overeenkomst gehecht.
2. De aanwezigheid van asbest (zowel het in het hiervoor bedoelde onderzoek genoemde asbest alsmede eventueel extra aanwezige asbest) in het verkochte is voor risico van koper. In geval van verwijdering van de asbesthoudende stoffen/materialen dienen die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Deze verwijdering komt voor rekening en risico van koper.
3. Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien
4. Het risico dat het verkochte - als gevolg van een wijziging van regelgeving die na heden in werking treedt - niet langer geschikt is voor de huidige bestemming is voor rekening van koper.

Artikel 13 Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Afgezien van het hiervoor 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 14 Risico-overgang, beschadiging

1. Het registergoed komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de aflevering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper. Tot dat moment is verkoper verplicht het registergoed ten genoegen van koper naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden.
2. Indien het registergoed 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 registergoed in de staat waarin dit zich alsdan bevindt, alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de

overeengekomen koopprijs – alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde 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.
3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 15 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 overeenkomst 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:
 - a. ontbinding van deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst;
 - b. het vorderen van nakoming van deze koopovereenkomst.
3. Wanneer 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 tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
 - indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper te betalen uit de bij de notaris door koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
 - indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen casu quo de bankgarantie aan hem te retourneren.

Artikel 16 Meerwaardeclausule/antispeculatiebeding

1. De koopprijs voor het verkochte bedraagt [REDACTED] kosten koper. Deze koopprijs is gebaseerd op de huidige bestemming van het verkochte, zijnde 'maatschappelijke en culturele voorzieningen'.
2. Indien koper binnen vijftien jaar na de levering als bedoeld in artikel 4 een (principe)verzoek bij de gemeente indient voor een plan voor de renovatie, verbouw en/of ontwikkeling van het verkochte waartoe een planologische maatregel is vereist en het verkochte daardoor meer waard wordt, is koper die betreffende meerwaarde op de koopprijs aan de gemeente verschuldigd (prijsspeil 2020).
3. Voornoemde meerwaarde wordt bepaald aan de hand van een taxatie door een door koper ingeschakelde onafhankelijke taxateur binnen 3 weken en wordt schriftelijk aan de gemeente meegedeeld.
4. De gemeente heeft het recht binnen 6 weken na ontvangst van voornoemde taxatie een contra-expertise uit te laten voeren door een door haar ingeschakelde onafhankelijke taxateur. Indien de door voornoemde taxateur vastgestelde waarde naar het oordeel van de gemeente beduidend afwijkt van de door koper bepaalde waarde, zullen partijen hun taxateurs vragen een derde taxateur te benoemen, die samen met de andere taxateurs een definitieve meerwaarde zal vaststellen binnen 6 weken. Deze waarde zal door de taxateurs schriftelijk aan partijen worden gecommuniceerd en is bindend voor partijen. Koper is alsdan verplicht deze meerwaarde aan verkoper te betalen.
5. De meerwaarde moet uiterlijk 30 dagen nadat deze schriftelijk is gecommuniceerd door koper aan verkoper worden voldaan, dan wel indien dit later is, 14 dagen nadat de planologische maatregel onherroepelijke rechtskracht heeft gekregen.
6. De koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper de verplichting tot het betalen van een meerwaarde zoals hiervoor genoemd bij overdracht van (een gedeelte van) het verkochte alsmede bij de vestiging van een zakelijk recht (met uitzondering van een recht van hypotheek) aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. In de notariële akte tot overdracht of vestiging van het zakelijk recht moet de verplichting woordelijk worden opgenomen en als kettingbeding (derdenbeding) aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde worden opgelegd op straffe van een direct opeisbare boete van € 50.000,- (vijftigduizend euro) ten behoeve van verkoper. Daarbij heeft verkoper de mogelijkheid eventueel meer geleden schade van koper te vorderen die zij lijdt als gevolg van het niet opleggen van deze verplichting aan rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
7. Na verloop van vijftien jaar na de levering als bedoeld in artikel 4 zal het kettingbeding komen te vervallen. Dit vindt uitzondering als op dat moment een planologische maatregel in procedure is in welk geval het kettingbeding vervalt op het moment dat de planologische maatregel onherroepelijk is geworden en de meerwaarde is betaald, of vaststaat dat er geen zicht is op een onherroepelijke maatregel in verband met bezwaar en beroep van derden en de planologische procedure wordt beëindigd.

Artikel 17 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht kan worden onderhouden (specifiek wordt hierbij verwezen naar de als bijlage 7 aangehechte klic-melding) en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond kan worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht, bevestigd te laten.
3. De koper is 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.
4. 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.
5. Alle schade die het 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 18 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 de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete.
2. De boete bedraagt:
 - a. Tien procent van de koopprijs, dan wel ter keuze van de gemeente.
 - 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 de gemeente 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 19 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 de onroerende zaak (grond) en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de grond onder bijzondere titel of algemene titel zal/zullen verkrijgen.

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

Aangezien van deze 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 vesting van de kwalitatieve verplichting.

Artikel 20 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 (€ 20.000,00) 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 in 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 21 Nooit feitelijk gebruikt

Verkoper heeft het registergoed nooit zelf feitelijk gebruikt en kan koper derhalve niet informeren over de eigenschappen casu quo gebreken van het registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het registergoed zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen nadrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor rekening en risico van de koper komen.

Artikel 22 Ouderdom

Het is koper bekend dat het op het verkochte gelegen pand meer dan 50 jaar oud is. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 7 van deze overeenkomst en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) het verkochte daaraan dient aan te passen. Dit geldt met name ten aanzien van de staat van de vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.,

Artikel 23 Energieprestatiecertificaat

Verkoper beschikt over een energieprestatiecertificaat waarvan een kopie aan koper ter hand is gesteld (bijlage 8).

Artikel 24 Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen)worden in de navolgende gevallen:

Paraaf verkoper

Paraaf koper:

- a. als koper niet vóór **01-09-2020** een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het verkochte tot een totale hoofdsom van tenminste **€ 60.000,-** van en onder de bij de erkende geldverstrekende instellingen gebruikelijke bepalingen, en ter zake van de overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) niet voor voormelde datum is verleend. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten;
 - b. Ingeval de koper vóór het passeren van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft verkregen, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.
 - c. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 2 heeft de gemeente het recht om de overeenkomst te ontbinden als de koper, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe waarbij hem alsnog een termijn van twee maanden voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de overdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.
2. Op vervulling van de in lid 1 sub a van dit artikel gemelde voorwaarde kan slechts koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan verkoper en de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de dag na de voor de desbetreffende voorwaarde in lid 1 genoemde datum in het bezit van verkoper en de notaris te zijn.

Artikel 25 Totstandkomingsvoorwaarde

Deze overeenkomst 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.

Artikel 26 Twee of meer (ver)kopers

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

- a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 27 Voorbehoud toetsing BIBOB-procedure

1. Op deze Overeenkomst is de "Beleidsregel wet Bibob gemeente Heusden 2015" van toepassing. Door ondertekening verklaart Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - Er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - Er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met het Verkochte, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
 - De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
3. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 28 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.

Artikel 29 Domiciliekeuze

Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst domicilie, ten kantore van de in artikel 4 van deze koopovereenkomst bedoelde notaris.

Bijlagen:

1. Situatietekening d.d. 09-06-2020;
2. Huurovereenkomst KPJ Drunen-Elshout
3. Resultaat van onderzoek naar erfdienstbaarheden ten laste van perceel 639 door het Kadaster;
4. Resultaat van onderzoek naar erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte door het Kadaster;
5. Laatste akte van levering;
6. Rapport asbestonderzoek;
7. Klic-melding;
8. Energielabel Kerkstraat 33 a/b Elshout

Aldus opgemaakt en in tweevoud getekend:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Gemeente Heusden

drs. W. van Hees
burgemeester





Paraaf verkoper

Paraaf koper: