

Koopovereenkomst Von Suppéstraat - Tender

tussen:

DE GEMEENTE HEUSDEN

En

[•Koper]

CONCEPT

INHOUDSOPGAVE

BIJLAGEN: [NADER TE FINALISEREN]	3
PARTIJEN:	4
NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:	4
EN KOMEN HIERBIJ OVEREEN:	4
1. Definities, interpretatie en context	4
2. Doel van deze overeenkomst	5
3. Koopprijs	5
4. Ligging en omvang	6
5. Kosten en belastingen, verrekening baten en lasten	6
6. Notariële akte van levering	6
7. Betaling	6
8. Feitelijke levering, staat van het Verkochte	7
9. Juridische levering	7
10. Bouwen en vergunning	7
11. Planning	8
12. Realisatie opstellen	8
13. Woonrijp maken	9
14. Overgang, overdracht en aanspraken	9
15. Garantieverklaringen van verkoper	9
16. Tenderdocumentatie	10
17. Gedoogplicht	10
18. Vestiging kwalitatieve verplichtingen	10
19. Kettingbeding	11
20. Boetebepaling	11
21. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete	11
22. Ontbinding	12
23. Totstandkoming Overeenkomst	12
24. Algemene Termijnenwet	13
25. Nederlands recht en Forumkeuze	13
26. Cessieverbod	13
27. Wet open overheid	13
28. Didam	13

BIJLAGEN: [NADER TE FINALISEREN]

Bijlage 1 Schetsmatige weergave Verkochte
Bijlage 2 Didam-publicatie Verkochte

CONCEPT

PARTIJEN:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HEUSDEN**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17278565 en zetelende aan de (5251 ED) Julianastraat 34 te Vlijmen, op grond van artikel 171 lid 1 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 van de gemeente Heusden d.d. _____.

hierna: de "**Gemeente**", "**verkoper**";

en

- II. [**•Koper**], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [**•**] met statutaire zetel te ([**•**]) [**•**] aan de [**•**], rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder [**•**].

hierna: "**koper**";

De Gemeente en Koper worden gezamenlijk aangeduid als **Partijen** en ieder afzonderlijk als een **Partij**.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De Gemeente is eigenaar van het perceel bebouwde grond aan de Von Suppéstraat in Drunen, ter grootte van ongeveer 2.497 vierkante meter (het Verkochte);
- B. Op [**•**] heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden besloten opdracht te geven voor het uitschrijven van een openbare verkoopprocedure (tenderprocedure) voor de uitgifte van het Verkochte;
- C. Koper heeft zich ingeschreven op de tenderprocedure en is op grond van de in het selectiedocument uitgewerkte criteria het winnend aantal punten heeft gekregen, als gevolg waarvan zij als het Verkochte gegund heeft gekregen, als gevolg waarvan Partijen in overleg zijn getreden over de koopovereenkomst; en
- D. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de koop van het Verkochte, onder de voorwaarden zoals vastgelegd in deze koopovereenkomst.

EN KOMEN HIERBIJ OVEREEN:

1. DEFINITIES, INTERPRETATIE EN CONTEXT

- 1.1 In deze Overeenkomst wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de hieronder opgenomen onderstreepte termen met een hoofdletter de betekenis toegekend die daarnaast staat vermeld:

- a. Artikel: een artikel van deze Overeenkomst.

- b. Bestemmingsplan: het bestemmingsplan 'Von Suppéstraat, Drunen', onderdeel van het omgevingsplan Heusden.
 - c. Bouwprogramma: het voor rekening en risico van Koper te realiseren bouwprogramma bestaande uit 12 grondgebonden woningen, waarvan 4 woningen in het betaalbare segment (met een verkoopprijs van maximaal € 420.000 (prijspeil 2026) vastgesteld door het Rijk en overgenomen in de Woondeal en de gemeentelijke Woonzorgvisie). Deze prijs is gebaseerd op prijspeil 2026. Indien de woningen in 2027 of later worden verkocht wordt de koopprijs gebaseerd op het alsdan geldende prijspeil.
 - d. Inschrijving: de inschrijving van Koper op de tenderprocedure, d.d. [●].
 - e. Overeenkomst: deze overeenkomst tussen de Gemeente en Koper.
 - f. Overdrachtsdatum: de datum waarop de notariële akte van levering van het Verkochte Oost en/of het Verkochte West zal worden gepasseerd bij de notaris (Artikel 6.1).
 - g. Project: alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van deze koopovereenkomst, waaronder de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma.
 - h. Tender: de door de Gemeente doorlopen openbare verkoopprocedure met als doel het selecteren van een koper voor het Verkochte op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.
 - i. Tenderdocumenten: het selectiedocument van de Tender, inclusief alle bijlagen.
 - j. Verkochte: een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie L, nummers 1848, met een totale oppervlakte van circa 2.497 m², zoals indicatief aangegeven op de als **Bijlage 4** aangehechte tekening.
 - k. Woonrijp: [●]het in definitieve vorm afwerken van onder meer de openbare ruimte, gereed voor gebruiksdoeleinden (wonen), het Woonrijp maken omvat in ieder geval: het aanleggen van omliggende groenvoorziening, het aanleggen van 24 openbare parkeerplaatsen (mits de stedenbouwkundige invulling daar aanleiding toe geeft, kan dit ook naar beneden worden afgeschaald), het aanleggen van trottoir of wandelpaden, het plaatsen van brandkranen. Alles voor zover van toepassing op het Verkochte en het omliggende terrein.
- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Verwijzingen naar wettelijke bepalingen betreffen verwijzingen naar wettelijke bepalingen zoals deze luiden bij het aangaan van deze Overeenkomst.

2. DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST

- 2.1 Partijen hebben tot doel met deze Overeenkomst de tussen hen gemaakte afspraken vast te leggen over de verkoop het Verkochte door de Gemeente aan Koper, met inachtneming van hetgeen daaromtrent bepaald is in deze Overeenkomst.

3. KOOPPRIJS

- 3.1 De koopprijs van het Verkochte bedraagt € [●] (zegge: [●] euro), te vermeerderen met overdrachtsbelasting, zulks naar het tarief dat geldt op de Overdrachtsdatum.

4. LIGGING EN OMVANG

- 4.1 De situering en begrenzing van het Verkochte zal door de verkoper ter plaatse worden aangegeven (door middel van buizen of piketten) in het terrein. Na levering van het Verkochte is het de verantwoordelijkheid van Koper om de situering en begrenzing van het Verkochte te borgen in overeenstemming met deze koopovereenkomst.
- 4.2 Onder- of overmaat van het Verkochte zal aan geen van Partijen enig recht verlenen.

5. KOSTEN EN BELASTINGEN, VERREKENING BATEN EN LASTEN

- 5.1 Alle kosten van de overdracht van het Verkochte, waaronder onder meer begrepen de notariskosten, overdrachtsbelasting, kadastrale kosten (waaronder het kadastrale recht), de kosten van de kadastrale meting zijn voor rekening van koper.
- 5.2 Alle baten en lasten ter zake van het Verkochte komen voor rekening van koper met ingang van de Overdrachtsdatum. De dan lopende baten en lasten zullen tussen Partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de koopsom, via de derdengeldenrekening van de notaris.

6. NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING

- 6.1 De voor de overdracht vereiste akte(n) van levering voor het Verkochte zal worden verleden ten overstaan 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. Het passeren van de akte van levering voor het Verkochte zal geschieden uiterlijk binnen 6 maanden nadat de in artikel 10.2 bedoelde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
- 6.2 De Gemeente is bereid mee te werken dat de Koper het Verkochte voorafgaand aan de Overdracht kadastraal laat inmeten of splitsen, onder de voorwaarde dat Koper alle directe en indirecte kosten hiervoor draagt. De Gemeente is bereid om mee te werken aan het passeren van de akte van levering in een ABC-constructie, waarbij al dan niet omgekeerd wordt gepasseerd.

7. BETALING

- 7.1 Koper draagt er zorg voor dat de koopprijs en de overige kosten, rechten en belastingen uiterlijk op de Overdrachtsdatum zijn bijgeschreven op de derdenrekening van de notaris.
- 7.2 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.

8. FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE

- 8.1 De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte aan koper zal geschieden in de feitelijke, juridische, fiscale, technische en milieukundige staat waarin het Verkochte zich op de Overdrachtsdatum. Het Verkochte zal voetstoots aan Koper worden geleverd, welke afspraak de verplichtingen van Verkoper uit hoofde van deze Overeenkomst en de uitdrukkelijk in deze Overeenkomst beschreven garanties onverlet laat. In de Koopovereenkomst wordt uitdrukkelijk verwezen naar de tenderdocumentatie, waarmee Partijen vaststellen dat Verkoper heeft voldaan aan enige informatieplicht (voor zover aanwezig).
- 8.2 Voor alle duidelijkheid: het Verkochte wordt geleverd in haar huidige staat, bebouwd, niet zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
- 8.3 De (feitelijke) aflevering van het Verkochte zal geschieden op de desbetreffende Overdrachtsdatum.
- 8.4 De aflevering van het Verkochte zal geschieden vrij huur of pacht en/of enig ander gebruiksrecht.

9. JURIDISCHE LEVERING

- 9.1 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 hypotheek en van inschrijvingen daarvan.
- 9.2 Partijen stellen vast dat Verkoper heeft kennisgegeven 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 3:16 van het Burgerlijk Wetboek.
- 9.3 Het Verkochte komt eerst voor risico van Koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico vanaf het moment van de feitelijke ingebruikneming overgaat op de koper.

10. BOUWEN EN VERGUNNING

- 10.1 Koper is voornemens om op het Verkochte een 12-tal grondgebonden woningen te realiseren, conform het door Koper ingediende plan in de tenderprocedure (**Bijlage [•]**).
- 10.2 Koper is bekend met de huidige aan het Verkochte toebedeelde functies. Het vigerende omgevingsplan is bij de Gemeente in te zien. Koper verplicht zich om binnen 26 weken na ondertekening van deze koopovereenkomst een volledige en ontvankelijke omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen om de ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 10.1 planologisch mogelijk te maken.
- 10.3 De in artikel 10.2 bedoelde termijn wordt door Koper benut om voor zijn eigen rekening en risico de Inschrijving uit te werken tot een ontwerp op basis waarvan de omgevingsvergunning kan

worden aangevraagd. Koper is ervoor verantwoordelijk dat het Project (en het Bouwprogramma) in overeenstemming is met de Inschrijving. Het is Koper niet toegestaan om een ander Bouwprogramma te realiseren (aan te vragen) dan de Inschrijving, ongeacht of dit wel of niet binnen het Bestemmingsplan past.

- 10.4 Indien Koper niet binnen zes maanden na de Overdrachtsdatum is gestart met de bouwwerkzaamheden op het Verkochte ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma heeft de Gemeente een recht van terugkoop van Koper ten aanzien van het Verkochte, tegen dezelfde Koopprijs en voorwaarden (voor zover deze voorwaarden niet zien op de Inschrijving). Onder “gestart met de bouwwerkzaamheden” verstaan Partijen: de eerste (sloop)werkzaamheden welke gericht zijn op het bouwrijp maken van het Verkochte. De Gemeente dient voormeld recht van terugkoop schriftelijk aan Koper in te roepen. Het recht van koop vervalt ten aanzien van de delen van het Verkochte waarvan de juridische levering aan individuele kopers / eindgebruikers heeft plaatsgevonden.

11. PLANNING

- 11.1 Partijen hebben voor de uitvoering van het Project een Planning opgesteld, welke onderdeel uitmaakt van deze Overeenkomst. In geval van een (dreigende) overschrijding of wijziging van de Planning, dient de Partij die hiervoor verantwoordelijkheid draagt de andere Partij per omme gaande te informeren. Partijen zullen als gevolg hiervan in overleg treden over de implicaties die de vertraging heeft voor het Project en indien nodig aanvullende afspraken maken.

12. REALISATIE OPSTALLEN

- 12.1 Als koper overgaat tot bebouwing van het Verkochte, zijn de volgende voorschriften van toepassing:
- (i) Koper beoogt een continu bouwproces te realiseren.
 - (ii) De voor de bouwwerkzaamheden in te richten bouwplaats zal gelegen zijn op het Verkochte. Het is in principe niet toegestaan de bouwplaats op een deel van de openbare ruimte grenzend aan het Verkochte aan te leggen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper en zonder eventueel benodigde vergunningen. Partijen treden in overleg over de inrichting van de bouwplaats.
 - (iii) De bij de bouw van de in artikel 10 bedoelde opstal betrokken personen zullen parkeren op het Verkochte, niet op de openbare weg.
 - (iv) In zijn algemeenheid moet de overlast voor de aangrenzende percelen tot een minimum beperkt blijven.
 - (v) De bouwplaats moet schoon en opgeruimd zijn en blijven.
 - (vi) Koper dient voorzieningen te treffen opdat bouwafval en zwerfvuil op een adequate manier wordt opgevangen en afgevoerd.
 - (vii) Het plaatsen van containers voor opslag van materialen en gereedschappen is uitsluitend toegestaan binnen de perceelsgrenzen.
 - (viii) Het plaatsen van een bouwkeet of ander onderkomen voor personeel van aannemers of onderaannemers is uitsluitend toegestaan binnen de perceelsgrenzen.
 - (ix) 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.

- (x) Koper is verplicht bij bouwactiviteiten vrijkomende milieugevaarlijke stoffen, waaronder begrepen klein chemisch afval, op milieuhygiënische verantwoorde wijze en met inachtneming van de op grond van publiekrechtelijke voorschriften geldende verplichtingen op de bouwplaats op de slaan en te doen inzamelen en verwijderen.
- (xi) Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verkrijging van de voor realisatie van het Project eventueel vereiste privaatrechtelijke toestemmingen/erfdienstbaarheden/afspraken.
- (xii) Koper zal voor zijn eigen rekening en risico de aansluitingen voor nutsvoorzieningen (water, riolering, elektriciteit) realiseren. De Gemeente neemt daarbij géén coördinerende rol op zich. De Gemeente zal informatie overleggen over de bestaande stroomaansluiting die aanwezig is op het Verkochte zodat Koper hier zelf een contract voor kan afsluiten na de Overdrachtsdatum.

13. WOONRIJP MAKEN

- 13.1 Indien afronding van het Project nadert gaat de Gemeente zorgdragen voor het Woonrijp maken buiten het Verkochte, waaronder de aanleg van openbare parkeerplaatsen, vergelijkbaar met Bijlage 15 van het selectiedocument. Een andere invulling van de omliggende openbare ruimte is mogelijk als de inschrijving daar aanleiding toe geeft. Hiervoor dient de grond die daarvoor bestemd is vrij te zijn van bebouwing en schoon en leeg te zijn. Hier draagt Koper zorg voor, voor zover van deze gronden gebruik is gemaakt tijdens de realisatie van de opstellen als bedoeld in artikel 12.
- 13.2 Gemeente streeft er naar dat het Woonrijp maken zoveel mogelijk gelijk loopt met de oplevering van het Project.
- 13.3 Voor zover het nodig is om het Verkochte Woonrijp te maken gebeurt dit door en voor rekening en risico van Koper.

14. 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.

15. GARANTIEVERKLARINGEN VAN VERKOPER

- 15.1 De Gemeente staat ervoor in dat:
 - zij bevoegd is tot verkoop van het Verkochte;

- aan haar van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
 - het Verkochte niet is betrokken in een ruilverkaveling- casu quo herinrichtingsplan en niet ter onteigening zijn aangewezen;
 - ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- 15.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar de feiten en omstandigheden dat naar geldende verkeersopvattingen door hem behoort te geschieden, voor zijn rekening en risico komen.

16. TENDERDOCUMENTATIE

- 16.1 Verkoper heeft documentatie over het Verkochte ter beschikking via de tenderprocedure, zie **Bijlage [•]**. Deze documentatie wordt geacht deel uit te maken van de koopovereenkomst. Koper aanvaardt deze documentatie en de informatie die zij bevat over de staat van het Verkochte uitdrukkelijk.

17. GEDOOGPLICHT

- 17.1 Koper is jegens de Gemeente:
- (i) verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het Verkochte is aangebracht kan worden onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het Verkochte kan worden aangebracht en onderhouden;
 - (ii) verplicht al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht, bevestigd te laten;
 - (iii) 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.
- 17.2 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.
- 17.3 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.

18. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

De in deze Overeenkomst 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 Verkochte 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.

Ten aanzien van de doorverkoop door Koper van de bouwkavels/woningen zal een zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod door de gemeente worden bedongen in de vorm van een kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding, in de vorm en onder de voorwaarden zoals deze huidig gelden in het woonbeleid van de gemeente (Beleidsregels zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod nieuwbouwwoningen gemeente Heusden 2026, <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR761883/1>).

19. KETTINGBEDING

- 19.1 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.
- 19.2 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.

20. BOETEBEPALING

- 20.1 Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze Overeenkomst 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 (vgl. bijvoorbeeld Artikel 21.2), in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- 20.2 De boete bedraagt € 50.000,= vermeerderd met € 500,= voor elke dag dat deze niet of niet-volledige nakoming voortduurt, met een totaalmaximum van € 100.000,00.
- 20.3 Naast het vorderen van de krachtens deze Overeenkomst 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 de meer geleden schade te vorderen.

21. INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

- 21.1 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.

21.2 Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden. De wederpartij heeft in dat geval daarnaast de keuze tussen:

- ontbinding van deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst;
- het vorderen van nakoming van deze Overeenkomst.

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 € 50.000,-. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

22. ONTBINDING

22.1 In aanvulling op het bepaalde in art. 6:265 BW, heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien (alternatief):

- (a) de koper voor het passeren van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft verkregen;
- (b) de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij hem alsnog een termijn van acht dagen voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de juridische overdracht; of
- (c) de koper geen volledige en ontvankelijke omgevingsvergunning heeft aangevraagd binnen de daarvoor gestelde termijn als bedoeld in artikel 10.2 van deze Koopovereenkomst.

De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de Gemeente de Overeenkomst op grond van het bovenstaande ontbonden acht, is voldoende om de ontbinding te bewerkstelligen.

23. TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Deze Overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) als (cumulatief):

- (i) Partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de gehele inhoud van deze Overeenkomst, en;
- (ii) het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente een besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft genomen; en
- (iii) deze Overeenkomst namens alle Partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend.

24. ALGEMENE TERMIJNENWET

Op het bepaalde in deze Overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

25. NEDERLANDS RECHT EN FORUMKEUZE

Op het bepaalde in deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. De rechtbank Oost-Brabant is bevoegd om kennis te nemen van geschillen inzake deze Overeenkomst

26. CESSIEVERBOD

- 26.1 Het is Koper niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst (of die daaruit voortvloeien) geheel of gedeeltelijk over te dragen – hieronder is begrepen een wijziging in de aandeelhoudersstructuur van Koper ten opzichte van de aandeelhoudersstructuur op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst.
- 26.2 Het verbod als bedoeld in dit artikel heeft goederenrechtelijke werking in de zin van artikel 3:83 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- 26.3 De Gemeente kan aan de schriftelijke toestemming als bedoeld in dit artikel voorwaarden verbinden.

27. WET OPEN OVERHEID

- 27.1 Op de inhoud van deze overeenkomst is de Wet open overheid (Woo) van toepassing. Partijen constateren dat deze overeenkomst in beginsel openbaar is. Dit lijdt uitzondering als sprake is van de situaties zoals genoemd in hoofdstuk 5 van de Woo. Partijen bepalen dat de Gemeente 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.
- 27.2 Het bovenstaande laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van burgemeester en wethouders in het kader van een verzoek op basis van de Woo.

28. DIDAM

- 28.1 Partijen hebben kennisgenomen van het Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778). Op grond hiervan rustte op de Gemeente de verplichting om het voornemen tot het sluiten van deze Overeenkomst en de verkoop van het Verkochte aan koper gemotiveerd bekend te maken, op zodanige wijze dat eenieder daarvan kennis kan nemen. Partijen stellen vast dat de gemeente aan deze verplichting heeft voldaan door het voeren van de Tender.

– ondertekening op het volgende blad –

CONCEPT

ONDERTEKENING

Aldus **OVEREENGEKOMEN** en in _____ ondertekend, op _____.

De gemeente Heusden

Door: mevrouw W. van Hees

Functie: Burgemeester gemeente Heusden

[•]

Door: [•]

Functie: [•]

CONCEPT