

OVEREENKOMST VAN KOOP

Onderhavige overeenkomst is opgesteld op ambtelijke titel en onder voorbehoud van positieve politiek/bestuurlijke besluitvorming door de gemeenteraad en het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk.

Kenmerk JOIN Z/19/693977 D/22/1153175

Versie: 7 september 2022

Partijen:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Land van Cuijk**, in de persoon van de heer W. Hillenaar, burgemeester van de gemeente Land van Cuijk, als zodanig deze gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigend krachtens artikel 171 van de Gemeentewet en handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk d.d.....2022, feitelijk adres (5431 BV) Cuijk, Louis Jansenplein 1 1 (postadres: Postbus 7, 5360 AA Grave), hierna te noemen: "de gemeente";

en

2.**B.V.**, gevestigd te, ingeschreven bij Kamer van Koophandel onder nummer , ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door, handelend in zijn/haar functie van bestuurder, de verder hierna te noemen: "de koper",

de Gemeente enhierna verder gezamenlijk te noemen: "Partijen".

Nemen in overweging dat:

1. De Gemeente een biedboek heeft opgesteld voor de openbare verkoop van het bouwterrein in het Centrum van Boxmeer, gelegen aan de Steenstraat/Burgemeester Verkuijlstraat te Boxmeer, kadastraal bekend: gemeente Boxmeer, sectie D, nummers 7482 (ged.), 7456 (ged.), 7068 (ged.), 7454 (ged.) en 7453 (ged.), welk terrein momenteel eigendom is van de Gemeente en hierna aangeduid wordt als "het Verkochte";
2. Voornoemd bouwterrein bestaat uit twee gedeelten, te weten de ondergrond van het te realiseren appartementencomplex ter grootte van circa 714m² en de ondergrond van het bijbehorende parkeerterrein ter grootte van circa 312m² e.e.a. zoals nader aangeduid op bijlage 1; voor wat betreft de ondergrond van de parkeerplaatsen geldt dat voor het bouwplan niet benodigde parkeerplaatsen, niet geleverd worden;
3. Voornoemd biedboek met de daarin opgenomen randvoorwaarden voor herontwikkeling en realisatie als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht en hiermee een onlosmakelijk geheel vormt;

4. Het biedboek voorziet in de bouw van maximaal 16 appartementen in historiserende bouwstijl;
5. Op het Verkochte het onherroepelijke bestemmingsplan "Wadipark en Steenstraat nabij Rochusplein", vastgesteld op 10 december 2020 van toepassing is;
6. Op het Verkochte het Beeldkwaliteitsplan Centrum Boxmeer van toepassing is;
7. Op het Verkochte de Welstandsnota Boxmeer 2014 van toepassing is;
8. Koper de beste bieding heeft uitgebracht;
9. De gemeente de door koper ingediende inschrijving heeft getoetst en geaccordeerd en dat koper het bouwplan conform deze accordering en de randvoorwaarden zoals opgenomen in het biedboek zal realiseren;
10. De gemeente bereid is het Verkochte aan de koper te verkopen;
11. Partijen de bereikte overeenstemming in deze overeenkomst wensen vast te leggen.
12. Het bouwprogramma voorziet in de realisatie van [aantal] appartementen en [aantal] parkeerplaatsen (aantallen invullen nav de inschrijving)

Partijen komen overeen als volgt:

Verkoop:

De gemeente verkoopt aan de koper, die van de gemeente koopt het Verkochte, zijnde twee gedeelten van respectievelijk circa 714m² en 312m² (totaal circa 1026 m²) van het perceel bouwgrond kadastraal bekend gemeente Boxmeer, sectie D, nummers 7482 (ged.), 7456 (ged.), 7068 (ged.), 7454 (ged.) en 7453 (ged.) een en ander zoals schetsmatig aangeduid op de tekening uit bijlage 1.

Voor wat betreft de ondergrond van de parkeerplaatsen geldt dat voor het bouwplan niet benodigde parkeerplaatsen, niet geleverd worden en buiten deze verkoop vallen;

Alle kosten en belastingen gemoeid met de overdracht, waaronder begrepen BTW, kadastraal tarief, en notariskosten zijn voor rekening van de koper.

Kadastrale splitsing:

De diverse deelpercelen zullen door de notaris aan de hand van een door de gemeente geleverd GML-bestand, middels de kadaster-applicatie SPLITS worden voorzien van voorlopige kadastrale grenzen. Feitelijke inmeting door het kadaster zal plaatsvinden nadat de nieuwbouw gereed is. Over- en ondermaat wordt in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 2.5 van de Algemene Verkoopvoorwaarden niet verrekend.

En voorts onder de volgende bijzondere voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1 Toepasselijke bepalingen/bijlagen

1. De considerans en de bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de overeenkomst.
2. De volgende stukken zijn als bijlagen aan de overeenkomst gehecht:
 - Kaart van het Verkochte;
 - Biedboek Appartementenlocatie Steenstraat nabij Rochusplein te Boxmeer
 - Algemene verkoopvoorwaarden Land van Cuijk 2022, hierna aangeduid als "*Algemene verkoopvoorwaarden*". De Algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing, tenzij daarvan in deze overeenkomst, al dan niet impliciet, wordt afgeweken. In dat geval prevaleert deze overeenkomst; Artikel 13 Bouwplicht ed. van de Algemene Verkoopvoorwaarden (bouwplicht) is niet van toepassing.
 - Door koper in het kader van de bieding ingediende visie op het project/de bouwopgave welke door de gemeente is geaccordeerd;

Artikel 2 Overdracht/akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan het notaris kantoor

Artikel 3 Koopsom

De koopprijs van het Verkochte bedraagt € excl. Belasting en Kosten Koper, zegge euro excl. Belasting en Kosten Koper.

1. Binnen 5 dagen na het sluiten van deze koopovereenkomst is de koper gehouden 10% van de koopsom te storten op de derdengeldenrekening van de notaris.
2. De betaling van de restantkoopsom, kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris op de datum van notarieel transport.
3. De koopsom zal worden geïndexeerd conform op basis van consumentenprijsindex CPI 'alle huishoudens' 2015=100, vanaf prijspeil 1 juli 2022 tot moment van afname van woningbouwkavel door marktpartij tot een maximum van 5%.
4. Deze koopprijs van de Bouwkavel is gebaseerd op de ontvangen bieding d.d. [datum]
5. Vanaf datum ondertekening van onderhavige overeenkomst tot aan het moment van juridische levering van de Bouwkavel is Koper aan de Gemeente een reserveringsvergoeding (de "Reserveringsrente") verschuldigd van 3 % (zegge: drie procent) per jaar. De reserveringsrente wordt berekend over (het niet-betaalde deel van) de Koopprijs (v.o.n). De reserveringsrente zal niet worden gerestitueerd indien het Verkochte uiteindelijk niet wordt afgenomen. Reserveringsrente wordt achteraf per jaar betaald.

6. De meeropbrengst, inclusief BTW, valt voor 28% toe aan de Gemeente. De BDB – index (structurele) wordt hierop van toepassing verklaard, inhoudende dat: de eventuele meerkosten door de indexering volgens BDB (ten opzichte van de opgenomen indexering in stichtingskostenopzet) in mindering wordt gebracht op de meerwaarde van de behaalde verkoopopbrengst. Als datum prijspeil wordt in dezen gehanteerd: datum ondertekening van de koopovereenkomst. De door koper aangeleverde overzichtstabel (bijlage 11 van het biedboek) fungeert als 0-meting.

Om aan te kunnen tonen of er sprake is van een meeropbrengst als onder lid 6 omschreven, dient koper binnen 3 maanden na de laatste notariële (deel)levering van de Bouwkavel een overzicht aan te leveren met de uiteindelijk gerealiseerde VON-prijzen, voorzien van afschriften van de met de kopers gesloten koopovereenkomsten.

Artikel 4 Juridische levering

1. De akte van levering zal (in afwijking van het bepaalde in artikel 2.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden) passeren binnen 1 maand nadat de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, welke ziet op de realisatie van het appartementencomplex, onherroepelijk is geworden, of zoveel eerder als partijen overeenkomen.
2. Op last van ontbinding van onderhavige overeenkomst en verval van 10% aanbetaling koopprijs aan Gemeente, is koper gehouden om binnen 6 maanden na besluit van definitieve gunning, een ontvankelijke aanvraag voor de in lid 1 van dit artikel genoemde omgevingsvergunning in te dienen, welke aanvraag in overeenstemming dient te zijn met de voorwaarden als gesteld in het biedboek en door koper ingediende visie/schetsplan.
De bouw dient in een ononderbroken bouwproces voltooid te worden.
3. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan, de registergoederen tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
4. De gemeente heeft kennis gegeven van alle eventueel met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, anders dan kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend respectievelijk voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten, waarbij vooromschreven rechten werden verleend.
5. De koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en als hiervoor omschreven, en die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn respectievelijk voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 5 Feitelijke levering

1. De feitelijke levering van het Verkochte, zal, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, eindigt de zorgplicht van de gemeente en gaat het risico van het Verkochte over op de koper.
2. Het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering door de gemeente bouwrijp aan de koper worden opgeleverd. Onder bouwrijp wordt verstaan dat het Verkochte geschikt is voor de beoogde bestemming, dus onder andere is ontwaterd, en de grond niet zodanig is verontreinigd dat oprichting van bebouwing, niet mogelijk is en er zich geen funderingsresten, andere restanten van bouwkundige aard en stobben van bomen en/of struiken in of op de grond bevinden
3. Er zijn kabels of leidingen in een deel van het Verkochte aanwezig zoals o.a. het Enexis tracé aangeduid in het biedboek.

Artikel 5A Waarborg

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst in het algemeen en sub. 9 van de overwegingen in het bijzonder, is de koper verplicht bij de Gemeente een waarborgsom te storten van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro). De waarborgsom wordt overgemaakt op de bankrekening van de in artikel 2 aangewezen notaris. De rente over de waarborgsom komt ten bate aan de koper. De waarborgsom staat los van, en wordt op geen enkele wijze verrekend met de koopsom van de gronden.
2. In plaats van de waarborgsom genoemd in lid 1 kan de koper een schriftelijke bankgarantie(s) doen stellen mits de bankgarantie(s):
 - a. is/zijn afgegeven door een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse bank in de zin van artikel 1:1 Wet op financieel toezicht;
 - b. onvoorwaardelijk is/zijn;
 - c. voor de Gemeente opeisbaar is/zijn in de gevallen waarin volgens deze koopovereenkomst de waarborgsom vervalt aan de Gemeente;
 - d. voor de Gemeente overigens evenveel zekerheden biedt als een gestorte waarborgsom.
3. De gehele waarborgsom dient zeven (7) dagen voorafgaand aan de akte van levering te zijn bijgeschreven op de bank- of girorekening van de in artikel 2 aangewezen notaris. In geval bankgarantie wordt gesteld, dient deze binnen tien dagen na ondertekening van de koopovereenkomst in het bezit van de Gemeente te zijn.
4. De waarborgsom of bankgarantie vervalt zodra de appartementen gerealiseerd zijn conform de verplichtingen en randvoorwaarden zoals gesteld in deze overeenkomst en de bijlagen (naar oordeel van de Gemeente).

Artikel 6 Garanties verkoper

1. De gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.
2. Het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur zijn en/of van aanspraken van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik.
3. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van voorkeursrechten of optierechten.
4. Op het Verkochte rust geen retentierecht.
5. Aan de gemeente zijn geen nog niet ingeschreven, maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend.
6. Met betrekking tot het Verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies.

Artikel 7 Bodem/asbest

1. De gemeente heeft de bodem van het gebied waarbinnen het Verkochte is gelegen laten onderzoeken. Van een verontreiniging van de bodem van het Verkochte en/of het grondwater, die het door de koper voorgenomen gebruik in de weg staan, is daarbij niet gebleken. Het ter zake beschikbare onderzoeksrapport en toelichtende memo vanuit de ODBN zijn als **bijlage 8** aan het biedboek gehecht. De koper aanvaardt de resultaten en bevindingen als vermeld in de betreffend onderzoeksrapport en toelichtende memo.
2. De koper is gerechtigd binnen drie maanden na ondertekening van deze overeenkomst een (aanvullend) bodem-/asbestonderzoek te laten uitvoeren. De kosten van dit onderzoek komen ongeacht de gevolgen van het onderzoek ten laste van de koper.
3. Voor zover uit het rapport van het (aanvullend) bodem-/grondwateronderzoek blijkt dat de bodem van het Verkochte of het grondwater verontreinigd is en sanering met het oog op het aan beide partijen bekende voorgenomen gebruik door de koper van het Verkochte noodzakelijk is, heeft de koper het recht deze overeenkomst te ontbinden door een schriftelijke mededeling aan de notaris uiterlijk binnen drie maanden na ondertekening van deze overeenkomst, op straffe van verval van het recht de koopovereenkomst op deze grond te ontbinden. De koper heeft dit recht op ontbinding niet wanneer de gemeente alsdan kenbaar maakt de sanering en/of de kosten daarvan voor haar rekening te zullen nemen.
4. Indien de koper geen gebruik maakt van haar recht om onderzoek te laten uitvoeren als bedoeld in lid 2 van dit artikel, dan wel niet tijdig gebruik maakt van haar recht op ontbinding als omschreven in lid 3 van dit artikel, gaat het risico op eventuele bodem-/asbestverontreiniging over op de koper. De koper zal de gemeente in dat geval vrijwaren voor alle eventuele aanspraken van derden wegens bodem-/asbestverontreiniging van het Verkochte c.q. het grondwater.

Artikel 8 Baten en lasten

Alle baten en lasten (met uitzondering van de lopende zakelijke lasten) komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van ondertekening van de akte van levering. De lopende zakelijke lasten komen voor rekening van de koper vanaf 1 januari van het jaar volgend op de datum van de juridische levering.

Artikel 9 Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de gemeente 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), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op de koper per tijdstip van het passeren van de akte tot levering. De gemeente verplicht zich haar bekende gegevens ter zake aan de koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij deze overgang c.q. overdracht van aanspraken voor rekening van de koper te doen mededelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Artikel 10 Medewerking gemeente

1. De gemeente zal zich inspannen om binnen de wettelijke termijnen een besluit te nemen op de door de koper in te dienen aanvragen om vergunningen en toestemmingen met betrekking tot de op het Verkochte te realiseren bebouwing.
2. De in lid 1 omschreven inspanningsverplichting van de gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De in lid 1 van dit artikel vastgelegde inspanningsverplichting van de gemeente kan dan ook niet leiden tot aansprakelijkheid van de gemeente. Onder meer kan de gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.
3. Onderhavige overeenkomst laat evenmin onverlet dat de gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun, in het bijzonder het Besluit voor aanbestedingsregels en overheidsopdrachten en de artikelen 107 en 108 VWEU, na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de gemeente uit hoofde van deze overeenkomst.
4. De gemeente draagt zorg voor tijdige woonrijpe oplevering van in art. 11 genoemde parkeerplaatsen, e.e.a. zoals bepaalt in paragraaf 3.7 van het biedboek.

Artikel 11 Parkeerplaatsen/Kettingbeding

1. De te [...] realiseren parkeerplaatsen behoren bij de appartementen en zijn onlosmakelijk verbonden met de appartementen en het complex als geheel.
 - Per appartement dient minimaal één parkeerplaats door de Koper mede verkocht te worden. Parkeerplaatsen worden nimmer los van een appartementsrecht verkocht.
 - Minimaal 0,3 parkeerplaatsen per appartement worden als algemeen/gemeenschappelijke ruimte en als onverdeeld eigendom (als zijnde bezoekers parkeerplaatsen) in de splitsingstekening aangeduid (te weten...parkeerplaatsen), dezeparkeerplaatsen mogen nimmer los, dan wel met een appartementsrecht mede verkocht worden.
2. Voornoemde zal middels een kettingbeding notarieel worden vastgelegd. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming voor wat betreft de vestiging en/of naleving van voornoemd kettingbeding wordt door de koper of een opvolgende eigenaar/overtreder of nalatige ten behoeve van de Gemeente een boete verbeurd van € 25.000,- (zegge: vijf-en-twintig duizend euro) voor elke parkeerplaats welke betrokken is bij de overtreding, te betalen binnen 14 dagen na daartoe strekkende aanmaning door de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van vergoeding van meer geleden schade. Het boetebedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd conform CPI "alle huishoudens" 2015=100.

Artikel 12 Schade aan (gemeentelijke) eigendommen

Schade die als gevolg van het grondwerk alsmede de overige bouwwerkzaamheden aan gronden en/of opstallen van de Gemeente of van derden ontstaat, is voor rekening van de koper. Drie weken voorafgaand aan de werkzaamheden zal door de koper een nulmeting (voorzien van digitaal fotomateriaal) van de directe omgeving van de bouwplaats worden uitgevoerd die aan de Gemeente wordt overhandigd ter accordering.

Artikel 13 Ingebrekestelling

1. Een partij is in verzuim als zij, na door de wederpartij in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft aan zijn/haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. In dat geval is de wederpartij gerechtigd deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden door een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

2. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van een toerekenbare tekortkoming en deze tekortkoming betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering en/of het betalen van de koopsom, verbeurt de nalatige partij aan de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Als de wederpartij geen gebruik maakt van zijn/haar recht op ontbinding als bedoeld in lid 1 van dit artikel en nakoming verlangt, verbeurt de nalatige partij mits de tekortkoming betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering en/of het betalen van de koopsom aan de wederpartij na afloop van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van acht dagen een zonder rechterlijke tussenkomst en direct opeisbare boete van drie promille van de koopprijs per dag tot aan de dag van nakoming, onverminderd het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Als de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt, dan is deze boete verschuldigd tot aan de dag van ontbinding.
4. Als de nalatige partij, na in gebreke te zijn gesteld, binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van acht dagen alsnog aan zijn/haar verplichtingen voldoet, is zij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 14 Recht op ontbinding

1. Indien de koper in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van de onderneming of surseance van betaling aanvraagt, niet binnen 6 maanden na besluit van definitieve gunning een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning in dient, of het bouwplan niet realiseert binnen twee jaar na onherroepelijk worden van voornoemde omgevingsvergunning, heeft de Gemeente het recht de overeenkomst zonder ingebrekestelling onmiddellijk te ontbinden door middel van een buitengerechtelijke verklaring, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van de kosten en schaden in welke vorm dan ook te eisen.
2. De overeenkomst is van rechtswege ontbonden indien vaststaat dat een van de voor het project benodigde onherroepelijke besluiten (o.a. omgevingsvergunning) niet verkregen kan worden.
3. Partijen zijn bevoegd de overeenkomst te ontbinden indien de andere Partij tekortschiet in een op haar rustende contractuele verplichting die op grond van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek de ontbinding rechtvaardigt, mits de andere partij een termijn van 30 dagen is gegund om in geval van een tekortkoming alsnog aan haar contractuele verplichtingen te voldoen.
4. Aan ontbinding kan de koper geen enkel recht ontlenen op vergoeding van kosten, schade, kosten en interesten. Het vorenstaande geldt niet indien de Ontwikkelaar de overeenkomst ontbindt wegens een aan de Gemeente te verwijten tekortkoming van haar verplichtingen.

5. Indien de overeenkomst ontbonden wordt wegens een aan de koper te verwijten tekortkoming is de gemeente vrij om met bieder 2 (op het biedboek) verder te contracteren op basis van de door bieder 2 gedane inschrijving.

Artikel 15 Onvoorziene omstandigheden

1. In het geval zich onvoorziene omstandigheden voordoen voor één van beide Partijen op grond waarvan de andere partij ongewijzigde voortzetting van de overeenkomst niet kan verlangen, treden Partijen met elkaar in overleg omtrent het wijzigen van de overeenkomst.

Artikel 16 Vrijwaring Hoge Raad-arrest Montferland

1. Partijen zijn van mening dat de Gemeente bij het aangaan van deze overeenkomst niet in strijd handelt met het Hoge Raad-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) (Montferland).
2. Als de Gemeente door een derde wordt aangesproken vanwege mogelijk handelen in strijd met het in het Hoge Raad-arrest voor het aangaan van de overeenkomst gegeven beoordelingskader, is de Gemeente bevoegd de overeenkomst te beëindigen. In geval van beëindiging kan koper geen aanspraak maken op vergoeding van schade en/of gemaakte kosten. Koper doet reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk afstand van al haar rechten in dit verband.
3. Als de Gemeente geen gebruik maakt van deze beëindigingsbevoegdheid en een derde een juridische procedure start tegen de Gemeente op de grond dat niet aan het in het Hoge Raad-arrest gegeven beoordelingskader is voldaan en op grond van een (rechterlijke) uitspraak, al dan niet bij wege van een voorlopige voorziening, wordt geoordeeld dat deze overeenkomst nietig is en/of de Gemeente deze overeenkomst niet (meer) geheel/gedeeltelijk kan/mag nakomen en/of geheel/gedeeltelijk moet opschorten en/of geboden wordt alsnog een andersoortige selectieprocedure te doorlopen en daaraan op passende wijze openbaarheid te geven, dan is de Gemeente alsnog gerechtigd de overeenkomst geheel/gedeeltelijk te beëindigen en/of niet langer na te komen. Koper heeft in die situatie geen recht op vergoeding van schade en/of kosten (hoe ook genaamd en uit welken hoofde dan ook). Koper doet reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk afstand van al haar rechten in dit verband.
4. Koper vrijwaart de Gemeente voor alle schade en/of kosten van derden waarvoor de Gemeente aansprakelijk wordt gesteld, voor zover die verband houdt met of een gevolg is van het niet doorlopen van een selectieprocedure voorafgaand aan deze overeenkomst en/of het handelen in strijd met het Hoge Raad-arrest.

Artikel 17 Kosten onderzoek notaris

1. Ingeval van ontbinding wegens vervulling van een ontbindende voorwaarde/beroep op een recht van ontbinding komen de door de notaris verrichte uitgaven (zoals kosten kadaster) voor rekening van de (nalatige) partij die oorzaak is van de ontbinding.
2. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg is het honorarium voor de door de notaris verrichte werkzaamheden en zijn de ter zake daarvan verrichte uitgaven voor rekening van de gemeente en de koper, ieder voor de helft.

Artikel 18 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

Het Verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt. In dat geval gaat het risico met ingang van die dag over op de koper.

Artikel 19 Contractsoverneming

Het is de koper niet toegestaan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, de haar uit deze overeenkomst toekomende rechten en verplichtingen over te dragen aan een derde.

Artikel 20 Termijnen

Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 21 Woonplaatskeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de hiervoor in artikel 2 genoemde notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 22 Inschrijving koopovereenkomst

Partijen zijn over en weer bevoegd, indien en zodra één van hen dat wenst of zij beiden dat wensen, de notaris opdracht te geven deze koopovereenkomst in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van deze overeenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst. Partijen verlenen elkaar hierbij ter zake over en weer onherroepelijk volmacht. De aan de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van degene die de inschrijving in voorkomend geval verlangd.

Artikel 23 Geschillen

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Ieder geschil tussen partijen ter zake van deze overeenkomst zal worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Hertogenbosch.

Artikel 24 Faillissement en beslag

Indien koper voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen of indien op koper de schuldsaneringsregeling definitief van toepassing is, alsmede wanneer er voor het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Reeds betaalde delen van de koopprijs zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 25 Bekendheid inhoud overeenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Aldus opgemaakt en getekend:

te

d.d.

te

d.d.

de gemeente,
de burgemeester van de gemeente
Land van Cuijk

de koper,

.....
W. Hillenaar

.....

Bijlagen:

1. Uitgifte tekening op kadastrale ondergrond en uitgifte tekening op luchtfoto;
2. Biedboek d.d. 7 september 2022;
3. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Land van Cuijk 2022 (tevens bijlage 14 van het biedboek);
4. Door gemeente geaccordeerde en door koper ingediende visie;
5. Rapport Verkennend Bodemonderzoek incl. memo (tevens bijlage 8 van het biedboek).