



KOOPOVEREENKOMST BOUWGROND BRAKELS ENG TE OEFFELT

ONDERGETEKENDEN

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Land van Cuijk**, in de persoon van M.A.H. Moorman, burgemeester van de gemeente Land van Cuijk, als zodanig deze gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigend krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, welke bevoegdheid middels het Mandaatbesluit d.d. 16 juni 2025 is doorgelegd aan de heer O. de Croon, teammanager Projectenbureau ruimte-vastgoed, en handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk d.d.....2025, feitelijk adres (5831 JX) Boxmeer, Raadhuisplein 1 (postadres: Postbus 177, 5830 AD Boxmeer), hierna te noemen: “**de Gemeente**”;
2. **X**, gevestigd te X, ingeschreven bij Kamer van Koophandel onder nummer X, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door X, handelend in zijn functie van enig bestuurder, verder hierna te noemen: “**de koper**”,

de Gemeente en de koper hierna verder gezamenlijk te noemen: “**Partijen**”.

Partijen nemen in overweging dat:

1. De Gemeente een biedboek heeft opgesteld voor de openbare verkoop van een deel van het bouwterrein “Brakels Eng” te Oeffelt gelegen aan het Stevensveld te Oeffelt. Het te verkopen terrein waarop voornoemd biedboek van toepassing is, is verdeeld over twee bouwclusters, kadastraal bekend: gemeente Boxmeer, sectie Z nummers 5320, 4585, 3596 en 4591, ook wel aangeduid als nummers 500 en 501 op bijlage 1, welk terrein momenteel eigendom is van de Gemeente en hierna aangeduid wordt als “*het Verkochte*”;
2. Voornoemd bouwterrein bestaat uit:
 - Een perceel grond met aanduiding 500 ter grootte van circa 879 m2 op bijlage 1;
 - Een perceel grond met aanduiding 501 ter grootte van circa 1230 m2 op bijlage 1;
 - Een mandelig pad ter grootte van respectievelijk circa 4 m2 en 6 m2 op bijlage 1 schetsmatig met blauw aangegeven.

3. Voornoemd biedboek met de daarin opgenomen randvoorwaarden voor herontwikkeling en realisatie als **bijlage 2** aan deze overeenkomst is gehecht en hiermee een onlosmakelijk geheel vormt;
4. Het biedboek voorziet in de bouw van maximaal 12 grondgebonden woningen aan het Stevensveld (kavel 500 en 501) en verdeeld over twee bouwclusters (**bijlage 1**).
5. Op het Verkochte het onherroepelijke bestemmingsplan "Oeffelt Brakels eng", vastgesteld op 14-12-2023 van toepassing is;
6. Op de koper géén uitsluitingsgronden van toepassing zijn, de koper voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen, de koper een geldige aanbieding heeft gedaan en het plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden;
7. De gemeente de door koper ingediende inschrijving (zie **bijlage 5**) heeft getoetst en geaccordeerd en dat koper het bouwplan conform deze accordering en de randvoorwaarden zoals opgenomen in het biedboek zal realiseren;
8. Koper de hoogste bieding heeft uitgebracht;
9. De gemeente bereid is het Verkochte aan de koper te verkopen;
10. Partijen de bereikte overeenstemming in deze overeenkomst wensen vast te leggen.
11. Het bouwprogramma voorziet in de realisatie van 12 grondgebonden betaalbare koopwoningen en als volgt is gefaseerd:
Fase 1 betreft het bouwcluster met 7 kavels (kavelnummers 514 tot en met 520), gelegen aan Stevensveld 1 tot en met 13 (oneven nummers). De bouw hiervan wordt verwacht in 2026.
Fase 2 omvat het bouwcluster met 5 kavels (kavelnummers 603 tot en met 607), gelegen aan Stevensveld 15 tot en met 23 (oneven nummers). De bouw hiervan is mogelijk vanaf 1 januari 2027.

Partijen hebben een koopovereenkomst gesloten inzake de verkoop / koop en op basis van het aan deze overeenkomst als bijlage gehecht biedboek die onderdeel uitmaakt van de openbare verkoopprocedure van de hieronder omschreven percelen bouwgrond:

Verkoop:

De gemeente verkoopt aan de koper, die van de gemeente koopt het Verkochte, onderdeel zijnde van fase 1 en 2 van het project Brakels Eng te Oeffelt, ter grootte van in totaal circa 2110 m2 van het perceel bouwgrond kadastraal bekend gemeente Boxmeer, sectie Z nummers 5320, 4585, 3596 en 4591 zoals op bijlage 1 schetsmatig aangegeven inclusief een perceel grond op bijlage 1 in blauw aangegeven dat in de zin van een mandelig perceel tot gemeenschappelijk nut zal dienen als achterpad ten behoeve van de te realiseren woningen e.a.a. zoals in artikel 4 nader aangegeven;

En verklaren verder te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Toepasselijke bepalingen/bijlagen

De considerans en de bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de overeenkomst.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht

De akte van eigendomsoverdracht zal worden verleden ten overstaan van notaris:

..... te:

uiterlijk één maand na onherroepelijke omgevingsvergunning voor iedere afzonderlijke fase (zie onder 11) of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. Deze koopakte zal getekend door beide partijen gedeponneerd worden bij de notaris.

Artikel 3 Koopsom

1. De koopprijs van het Verkochte bedraagt € X,- excl. Belasting en Kosten Koper, zegge X euro excl. Belasting en Kosten Koper. Alle met de overdracht verband houdende kosten zijn voor rekening van Koper.
2. 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.
3. De betaling van de restantkoopsom, kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris op de datum van notarieel transport.
4. De koopsom zal worden geïndexeerd conform op basis van consumentenprijsindex CPI 'alle huishoudens' 2015=100, vanaf prijspeil 1 september 2025 tot moment van afname van woningbouwkaavel door marktpartij tot een maximum van 5%. Met dien verstande dat negatieve inflatie nimmer zal leiden tot een lagere koopsom dan hierboven genoemd.
5. Deze koopprijs van de Bouwkaavel is gebaseerd op de ontvangen bieding d.d. X 2025.
6. Vanaf datum ondertekening van onderhavige overeenkomst tot aan het moment van juridische levering van de Bouwkaavel 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.
7. 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 6 biedingsformulier) fungeert als 0-meting

8. 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 Mandelig pad

1. Onderdeel van de te verkopen grond omvat tevens de verkoop van een strook grond zoals op bijlage 1 in blauw is aangegeven wat zal worden bestemd als mandelig terrein en zal dienen tot gemeenschappelijk nut van de eigenaars van de betaalbare koopwoningen in onderhavig project en tot gemeenschappelijk nut van de niet in deze verkoop begrepen uitgifte van de zuidelijk gelegen nog door de gemeente aan een woningbouwvereniging over te dragen kavels met de nummers 521 t/m 527 en 608 t/m 612.
2. De specifiek hieraan toe te kennen uit te geven m2 zullen na uitmeting en definitieve inrichting worden bepaald om uiteindelijk een verhouding te kunnen geven aan ieders onverdeeld aandeel in het mandelig perceel.
3. Voorts zal hiervoor een erfdienstbaarheid van uitpad dienen te worden gevestigd over het toekomstige nog aan te leggen mandelige perceel om te komen van- en te gaan naar de openbare weg, welke erfdienstbaarheid zal inhouden het recht om over gemeld paden en mandelig terrein te gaan, te voet, met een kruiwagen, kinderwagen, fiets, bromfiets of ander dergelijk voertuig aan de hand -mits met uitgeschakelde motor- alles onder bepaling dat het onderhoud van het dienend erf voor gezamenlijke rekening komt van de eigenaren van de betreffende dienende erven.

Artikel 5

1. Er geldt voor elk van de 12 in fase 1 en 2 uit te geven woningen een maximale VON-prijs van € 405.000,- (zegge: vierhonderdvijfduizend euro), zijnde de thans geldende grens voor de kwalificatie als "betaalbare koop".
2. Koper is gehouden deze prijs in de te sluiten koop/-aannemingsovereenkomsten overeen te komen, in die zin dat hieruit af te leiden valt dat er ook daadwerkelijk sprake is van een betaalbare koopwoning (inclusief keuken, badkamer en toilet).
3. De door de marktpartij in te vullen vrij-op-naamprijzen (VON-prijzen) op het inschrijf- en biedingsformulier fungeren als nulmeting. Deze prijzen worden vastgelegd in de koopovereenkomst. Indien de uiteindelijke VON-prijzen, bijvoorbeeld als gevolg van meerwerk, stijgen ten opzichte van de inschrijfprijzen, wordt de grondprijs opgehoogd op basis van een vooraf vastgestelde grondquote. De marktpartij dient deze overeengekomen VON-prijzen aantoonbaar te maken via de individuele koopovereenkomsten van de woningen. Koper zal 4 weken voorafgaand aan de juridische levering middels overlegging van de betreffende koop/-aannemingsovereenkomsten vorenstaande dienen aan te tonen.
4. Bij niet nakoming van de hiervoor onder lid 3 omschreven verplichting verbeurt de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van € 15.000,00 per woning waarop de niet nakoming betrekking heeft.

5. De in lid 1 genoemde betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) vanaf 1 januari 2026.

Artikel 6 Waarborg

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst in het algemeen, 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 woningen gerealiseerd zijn conform de verplichtingen en randvoorwaarden zoals gesteld in deze overeenkomst en de bijlagen (naar oordeel van de Gemeente).

Artikel 7 Algemene verkoopbepalingen Land van Cuijk 2022

1. De verkoop geschiedt onder de bij deze overeenkomst behorende Algemene Verkoopvoorwaarden Land van Cuijk 2022 welke als bijlage 3 zijn aangehecht.
2. Partijen verklaren volledig op de hoogte te zijn van de in artikel 3 lid 1 genoemde Algemene Verkoopvoorwaarden en de bij deze verkoop behorende bijzondere bepalingen welke van toepassing zijn op de onderhavige verkoop met uitzondering van de navolgende bepalingen welke uitdrukkelijk niet van toepassing zijn:
Artikel 7 lid 3
Artikel 12
Artikel 13 lid 2

Artikel 8 Feitelijke levering

1. De feitelijke levering van het Verkochte, zal, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering.
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.

Artikel 9 Juridische levering / ontbindende voorwaarden

1. Verkoper levert de eigendom van het verkochte:
 - a. onvoorwaardelijk;
 - b. niet bezwaard met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:15 lid 1 BW gaan over en weer alle bijzondere lasten en beperkingen, ook de lasten en beperkingen die niet in deze overeenkomst zijn vermeld, per datum van het passeren van de akte over op koper, die deze uitdrukkelijk aanvaarden.
3. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/ of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 10 Baten en lasten

Alle baten en lasten van het verkochte komen voor rekening van koper per datum transport.

Artikel 11 Overmaat, ondermaat

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 5.4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden niet verrekend.

Artikel 12 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 13 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

Het verkochte is met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft gevonden, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen één week na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. Koper verklaart uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgelegde koopsom - het verkochte aan koper aflevert in de staat waarin het zich dan (dus mét schade) bevindt, met alle rechten welke verkoper inzake het onheil – op grond van verzekering, of anderszins – ten opzichte van derden toekomen, dan wel,
- b. Verkoper verklaart de schade binnen vier weken ná het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de feitelijke/ juridische levering zo nodig wordt uitgesteld tot de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken; vindt herstel niet naar behoren plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden.

Verkoper is verplicht om koper onmiddellijk in kennis te stellen van beschadiging of (gedeeltelijk) verloren gaan van het verkochte.

Artikel 14 Milieukundige toestand

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 is als **bijlage 4** aan het biedboek, gehecht (zie ook bijlage 4 van deze overeenkomst). De koper aanvaardt de resultaten en bevindingen als vermeld in de betreffend onderzoeksrapport.
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 15 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 de in de openbare ruimte gelegen parkeerplaatsen, e.e.a. zoals bepaalt in paragrafen 3.4 van het biedboek.

Artikel 16 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 17 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 18 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, 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. Indien dit aan de orde is wordt de aanbesteding van 10% van de koopsom door de gemeente terugbetaald aan de koper.

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 bidder 2 (op het biedboek) verder te contracteren op basis van de door bidder 2 gedane inschrijving.

Artikel 19 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 20 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.

Artikel 21 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 22 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 23 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 24 Termijnen

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

Artikel 25 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 26 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

aanbieding 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 27 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 28 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 29 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.

Bijlage(n):

1. Situatietekening
2. Biedboek d.d. X
3. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Land van Cuijk 2022
4. Rapport Verkennend Bodemonderzoek;
5. Inschrijfformulier ingediend door koper;
6. Biedingsformulier ingediend door koper, inclusief 0-meting V.O.N. prijzen;
7. Nota van inlichtingen;
8. Tekening peilhoogten; 8b; Publicatie;

Datum:

Datum:.....

De verkoper,

De kopers,

Gemeente Land van Cuijk
De heer O. de Croon
Teammanager Projectenbureau ruimte-vastgoed