

## OVERDRACHT BOUWTITEL

De ondergetekenden:

1. DE COMMANTITAIRE VENNOOTSCHAP RUIMTE VOOR RUIMTE II C.V., te dezer zake vertegenwoordigd door haar beherend vennoot, DE BESLOTEN VENNOOTSCHAP RUIMTE VOOR RUIMTE BEHEER B.V., welke te dezer zake vertegenwoordigd wordt door DE HEER H.W. SINKE, hierna te noemen, RvR;

en

2. Naam : Van Lierop OG B.V.  
Voornamen : P.A.M. van Lierop  
Geboorteplaats : Eindhoven  
Geboortedatum : 22-1-1940  
Adres : Merendreef 20  
Postcode en plaats : 5553 CD VALKENSWAARD  
E-mailadres : p.lierop@chello.nl  
Telefoon thuis : 040-2041253  
Telefoon mobiel : -  
hierna te noemen "de verkrijger".

RvR en de verkrijger hierna ook te noemen "partijen",

***zijn op grond van de navolgende overwegingen:***

1. De verkrijger is eigenaar van een perceel grond, gelegen te Valkenswaard aan de Zeelberg, kadastraal bekend als gemeente Valkenswaard sectie K nummer 912, 913 en 915. De verkrijger wenst op dit perceel drie woningen te bouwen. 3. f
2. De gemeente Valkenswaard heeft aan de verkrijger te kennen gegeven dat op deze locatie alleen woningbouw wordt toegestaan als deze plaatsvindt ter uitvoering van de zogeheten "Ruimte-voor-Ruimteregeling" als omschreven in artikel 11.2 en 11.3 van de "Verordening ruimte Noord-Brabant 2011" vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Brabant bij besluit van 17 december 2010.
3. Deze regeling beoogt te komen tot een sanering van de intensieve veehouderij ten einde een aantal belangrijke doelen in het landelijk gebied te kunnen realiseren, zoals de vermindering van mestoverschot en geuroverlast, alsmede de verbetering in de landschappelijke kwaliteiten in het buitengebied door de sloop van leegstaande stallen en het wegnemen van milieucirkels.
4. RvR is de in de provincie Noord-Brabant opererende ontwikkelingsmaatschappij die de op de provincie rustende verplichting tot financiering van de stallensloop heeft overgenomen en uit dien hoofde aanspraak kan maken op de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-kavels.

5. De verkrijger heeft zich tegen die achtergrond tot RvR gewend met het verzoek of zij bereid is één of meer van haar rechten tot het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte-kavels, hierna te noemen bouwtitel(s), aan hem over te dragen.
6. Partijen hebben daarover overeenstemming bereikt en verklaren daartoe te zijn.

**overeengekomen als volgt:**

### **TERBESCHIKKINGSTELLING BOUWTITEL**

#### **ARTIKEL 1**

- 1.1 RvR verkoopt aan de verkrijger ten behoeve van de ontwikkeling van drie woningbouwkavels op de locatie Zeelberg te Valkenswaard (kadastraal bekend als gemeente Valkenswaard sectie K nummer 912, 913 en 915 drie (3) bouwtitels.
- 1.2 De bouwtitels zijn bestemd voor eigen gebruik door de verkrijger en mogen uitsluitend worden gebruikt voor de bouwkavels waarover de verkrijger, de gemeente en RvR overeenstemming hebben bereikt.
- 1.3 De bouwtitels worden verkocht voor een koopsom van € 125.000,- per bouwtitel te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting (21%) en is per heden verschuldigd. Wijzigingen in het BTW-tarief worden doorberekend.

3 f.

## **OVERDRACHT EN BETALING VAN DE VERGOEDING**

### **ARTIKEL 2**

- 2.1 Op het moment van overdracht dient de verkrijger de verschuldigde bedragen, zoals in artikel 1 omschreven, te hebben voldaan hetgeen dient te worden aangetoond door bijschrijving van het desbetreffende bedrag op de rekening van RvR 028.51.38.685.
- 2.2 De overdracht van de verkochte bouwtitels door RvR aan de verkrijger vindt plaats door middel van een daartoe strekkende verklaring (het Certificaat Bouwtitel) van RvR dat zij haar aanspraken op de onderhavige bouwtitel aan de verkrijger heeft overgedragen. In de desbetreffende verklaring doet RvR opgave van het mestnummer(s) respectievelijk het aantal in het kader van de "Ruimte-voor-Ruimteregeling" toegekende vierkante meters gesloopte bedrijfsruimte van de locatie(s) waaraan de bouwtitel is ontleend.
- 2.3 RvR is jegens de verkrijger tot geen verdere verplichting gehouden dan tot overdracht van de bouwtitels door afgifte van het Certificaat Bouwtitel als bedoeld in lid 2. Het risico met betrekking tot en de kosten voor het verkrijgen van planologische medewerking van de zijde van de gemeente, alsmede het risico en de kosten ten aanzien van het verkrijgen van bouwvergunning en alle overige voor de realisatie van de door de verkrijger beoogde woning(en) noodzakelijke besluiten, berust volledig bij de verkrijger.
- 2.4 RvR is, zo lang nog geen volledige betaling heeft plaatsgevonden van de in artikel 1 bedoelde koopsom, gerechtigd om aan de gemeente kenbaar te maken dat er voor het onderhavige perceel nog geen sprake is van een situatie die de vestiging van een woonfunctie op dit perceel mogelijk maakt.

## **VERPLICHTINGEN VERKRIJGER**

### **ARTIKEL 3**

- 3.1 Uiterlijk vier (4) weken voor het begin van de planologische procedure, waaronder in het kader van deze overeenkomst wordt verstaan de tervisielegging door het ter zake bevoegde gezag van de (voor)ontwerp-besluiten die voor de realisatie van het door de verkrijger beoogde bouwplan dienen te worden verleend, informeert de verkrijger RvR.
- 3.2 De aan RvR verschuldigde bedragen als in artikel 1 van deze overeenkomst bedoeld dienen uiterlijk twee (2) weken voor de tervisielegging van de betreffende (voor)ontwerp-besluiten, als in het vorige lid bedoeld, aan RvR te zijn voldaan.
- 3.3 De verschuldigdheid van de in artikel 1 en 3.2 van deze overeenkomst bedoelde betalingen vloeit rechtstreeks voort uit deze overeenkomst en zijn

verschuldigd zonder dat voorafgaande facturatie vereist is. Een factuur volgt slechts in het geval de verkrijger voldaan heeft aan het bepaalde in artikel 3.1 van deze overeenkomst. De betaling van de door de verkrijger aan RvR verschuldigde bedragen is direct en zonder voorafgaande ingebrekestelling van rechtswege opeisbaar op de dag dat de tervisielegging als in artikel 3.1 bedoeld plaatsgevonden heeft. Bij gebreke van betaling op uiterlijk die datum is de verkrijger van rechtswege in verzuim en is hij alsdan aan RvR een boeterente verschuldigd van zeven procent (7%) per jaar over al hetgeen hij aan RvR verschuldigd is, zulks vanaf de dag van verzuim tot aan de dag van algehele voldoening.

- 3.4 De verkrijger heeft na ondertekening van deze overeenkomst 1 jaar de gelegenheid tot het (laten) opstarten van de planologische procedure ten behoeve van het door hem beoogde bouwplan. Na het verstrijken van deze termijn is RvR niet langer tot levering gehouden en is zij, onverminderd haar verdere aanspraken jegens verkrijger, bevoegd de onderhavige overeenkomst te ontbinden.

## TERUGNEMING

### ARTIKEL 4

- 4.1 Indien zich een van de navolgende situaties voordoet:

- a. door het terzake bevoegde gezag geen vaststellingsbesluit wordt verleend voor de door de verkrijger beoogde woonfunctie;
- b. de door het terzake bevoegde gezag verleende vaststellingsbesluit en/of de door de verkrijger aangevraagde omgevingsvergunning naar aanleiding van een daartoe door derden aanhangig gemaakte procedure wordt herroepen, zulks echter uitsluitend in het geval het desbetreffende besluit zijn oorzaak vindt in de overweging dat de in art. 1.1 bedoelde bouwlocatie zich naar het oordeel van het terzake bevoegd gezag, dan wel de bestuursrechter, niet leent voor een bestemming "Woondoeleinden",

is de verkrijger gerechtigd aan RvR te verzoeken de op basis van deze overeenkomst verrichte prestaties ongedaan te maken en de ontvangen bedragen tegen teruglevering van de bouwtitels terug te betalen. Over het alsdan door RvR terug te betalen bedrag is RvR in dat geval geen rente verschuldigd.

- 4.2 In het geval een besluit als in art. 4.1 bedoeld genomen wordt en/of in het geval er tegen een begunstigend besluit c.q. een voor de verkrijger positieve uitspraak van de bestuursrechter door derden beroep c.q. hoger beroep aangetekend wordt, is de verkrijger verplicht RvR van een dergelijk besluit c.q. een dergelijk door derden aanhangig gemaakte procedure onverwijld op de

hoogte te brengen, teneinde RvR in de gelegenheid te stellen zich over de desbetreffende procedure te beraden. Indien de verkrijger zich niet aan deze verplichting houdt dan wel naar het oordeel van RvR ten onrechte afziet van het voeren van een procedure, waarbij de benodigde vaststelling, c.q. bouwvergunning, alsnog kan worden verleend, dan wel in stand kan blijven, behoudt RvR zich het recht voor om op het in art. 4.1 bedoelde verzoek van de verkrijger afwijzend te beslissen.

De verplichting tot terugneming van de verkochte bouwtitels loopt af per 31 december 2018. Partijen zullen uiterlijk op 30 juni 2018 met elkaar in overleg treden omtrent de stand van zaken en afwikkeling ten aanzien van het in artikel 4.1a respectievelijk 4.1b genoemde vaststellingsbesluit.

## ZEKERHEDEN

### ARTIKEL 5

- 5.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de voor hem uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, waaronder met name, doch niet uitsluitend, begrepen de verplichting tot het betalen van de in artikel 1 bedoelde koopsom, verleent de verkrijger aan RvR de onherroepelijke volmacht om ten laste van de verkrijger en ten behoeve van RvR een eerste recht van hypotheek te vestigen op het in deze overeenkomst bedoelde perceel, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard sectie K nr. 912, 913 en 915. Van deze volmacht kan slechts gebruik worden gemaakt, indien de verkrijger naar het oordeel van RvR niet voldaan heeft aan de verplichtingen als bedoeld in deze overeenkomst, waaronder met name, doch niet uitsluitend, begrepen de verplichting tot betaling van de koopsom als bedoeld in artikel 3. Indien dit naar het oordeel van RvR voldoende zekerheid biedt, kan, indien het betreffende perceel reeds met een eerder recht van hypotheek belast is, op verzoek van de verkrijger ook een hypothecaire zekerheid lager in rang worden gevestigd.
- 5.2 Het bedrag, waarvoor zekerheid dient te worden gevestigd, bedraagt de door de verkrijger aan RvR verschuldigde koopsom te vermeerderen met een opslag van 20% voor renten en kosten.
- 5.3 De koopsom is, onverminderd hetgeen daartoe overigens in deze overeenkomst bepaald is, onmiddellijk opeisbaar op het moment dat door het ter zake bevoegde gezag het besluit genomen wordt dat de ontwikkeling van woningbouw op het onderhavige perceel mogelijk maakt. In de akte tot vestiging van het in dit artikel bedoelde recht van hypotheek wordt daartoe de bepaling opgenomen dat RvR bevoegd is tot uitwinning, indien de verkrijger op dat moment niet alsnog binnen 14 dagen aan zijn verplichting jegens RvR heeft voldaan."

**SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE**

**ARTIKEL 6**

- 6.1 Wijzigingen en aanvullingen op deze overeenkomst binden partijen slechts voor zover deze schriftelijk zijn vastgelegd en door de ter zake bevoegde personen zijn ondertekend.

**VERKOOPVOORWAARDEN**

**ARTIKEL 7**

- 7.1 Op deze overeenkomst zijn van toepassing aangehechte, door verkrijger per bladzijde, geparafeerde verkoopvoorwaarden.

**GESCHILLENREGELING**

**ARTIKEL 8**

- 8.1 Alle geschillen die ten aanzien van deze overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan worden ongeacht de woonplaats van de verkrijger aanhangig gemaakt bij de rechtbank 's-Hertogenbosch.

Aldus overeengekomen en ondertekend te U. Waard op 19 november 2015

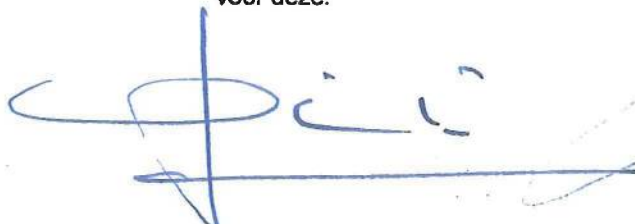
's-Hertogenbosch,

Ruimte voor Ruimte II C.V.,

de verkrijger,

voor deze:

Van Lierop OG B.V.



25-11-2015

Ruimte voor Ruimte Beheer BV  
Ir. H.W. Sinke  
Algemeen Directeur