

## **OVEREENKOMST**

### **inzake verkoop ruimte voor ruimte bouwtitel**

#### **ONDERGETEKENDEN:**

1. **Redacted** hierna te noemen: "de verkrijger";

en

2. De gemeente Oisterwijk, krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd de heer drs. J.F.M. Janssen, burgemeester van de gemeente Oisterwijk, hierna te noemen: "de gemeente";

hierna tezamen te noemen: "partijen".

#### **NEMEN IN OVERWEGING:**

- dat de verkrijger drie Ruimte-voor-ruimte-bouwtitels voor de realisatie van drie Ruimte-voor-ruimte-woningen gelegen op de locatie aan de Heuveldwarsstraat ongenummerd te Moergestel, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte verkavelingstekening, van de gemeente dan wel diens rechtsopvolger wenst te kopen en de gemeente bereid is vorengenoemde bouwtitels aan de verkrijger te verkopen;
- dat de verkrijger bovengenoemde locatie, kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie L, nummer 405 in eigendom heeft, hierna te noemen: "de planlocatie";
- dat de verkrijger reeds een aanvraag heeft ingediend tot afwijking van het vigerende bestemmingsplan voor de realiseren van drie Ruimte-voor-ruimte-woningen op de planlocatie;
- dat de gemeente reeds heeft aangegeven planologische medewerking te willen verlenen aan de realisatie van drie Ruimte-voor-ruimte-woningen op de planlocatie;
- dat partijen de condities en voorwaarden waaronder de verkoop van voormeld registergoed door de gemeente aan de koper zal plaatsvinden hebben beschreven in onderhavige koopovereenkomst.
- dat de bouwtitel is voor locatieontwikkeling voor derden en uitsluitend gebruikt mag worden voor de bouwkavel waarover de verkrijger, de gemeente en Ruimte voor Ruimte overeenstemming hebben bereikt.

#### **VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:**

Artikel 1. Aankoopverplichting

- 1.1 Partijen verklaren een koopovereenkomst aan te gaan, op grond waarvan de verkrijger zich verplicht van de gemeente dan wel van diens rechtsopvolger te kopen, drie Ruimte-voor-ruimte-bouwtitels, die de gemeente aan de verkrijger verkoopt.
- 1.2 De koop dient te geschieden binnen zes weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Heuveldwarsstraat ong."

Artikel 2. Koopsom en belastingen

- 2.1 De koop geschiedt tegen een koopsom van € 125.000,- per bouwtitel, exclusief BTW. In de koopsom zijn alle kosten en schade, in welke vorm of onder welke naam dan ook begrepen, behoudens voor zover in deze overeenkomst kosten en/of schade separaat worden genoemd.
- 2.2 De betaling van de koopsom dient plaats te vinden binnen 30 dagen na vaststelling van het bestemmingsplan "Heuveldwarsstraat ong." op bankrekeningnummer NL44 BNGH 0285 0063 20 van de gemeente Oisterwijk, onder vermelding van "Bouwtitel inzake Bestemmingsplan Heuveldwarsstraat ong." te Oisterwijk of diens rechtsopvolger.

Artikel 3. Registratie bouwtitels

- 3.1 2 ruimte voor ruimte bouwtitels gekoppeld aan het plan Heuveldwarsstraat ong. te Moergestel zijn 2/15e deel van de bij de provincie geregistreerde certificaten met de nummers 707 en 708, welke een totaal van 15 bouwtitels vertegenwoordigen;
- 3.2 1 ruimte voor ruimte bouwtitel gekoppeld aan het plan Heuveldwarsstraat ong. te Moergestel is gekoppeld aan de slooplocatie Hoog Heukelom 9 te Oisterwijk.

Artikel 4. Reservering bouwtitels

- 4.1 De gemeente verplicht zich het verkochte, te weten drie Ruimte-voor-ruimte-titels, beschikbaar te houden voor de planlocatie tot uiterlijk zes weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Heuveldwarsstraat ong."

Artikel 5. Algemene verkoopvoorwaarden

- 5.1 Partijen zijn overeengekomen dat voor deze overeenkomst géén toepassing zal worden gegeven aan de Algemene verkoopvoorwaarden zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk op 4 april 2006.

Artikel 6. Overdracht contract positie

- 6.1 Het is de verkrijger, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden.
- 6.2 De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Redacted

Redacted

#### Artikel 7. Kettingbeding

- 7.1 De verkrijger is verplicht van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze ook aan de in Artikel 1 en Artikel 2 van deze overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn gebonden en dat deze hun rechtsopvolger(s) ten behoeve van de gemeente gelijke verplichtingen opleggen
- 7.2 Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de gemeente van de verkrijger, zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete van € 250.000,-, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

#### Artikel 8. Verzuim.

- 8.1 Indien een partij nalatig is in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, dient de wederpartij hem schriftelijk in gebreke te stellen. In de ingebrekestelling zal een termijn van acht werkdagen worden gesteld, waarbinnen de nalatige partij zijn gebrek alsnog kan herstellen, zonder dat hij in verzuim is. Indien de nalatige partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht werkdagen nalatig blijft in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim jegens de wederpartij.
- 8.2 Indien de nalatige partij in verzuim is, is de nalatige partij, naast een schadevergoeding ten gevolge van de niet tijdige nakoming, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter grootte van 10 procent van de totale koopsom met een minimum van € 1.000,- (zegge: duizend euro) aan de wederpartij verschuldigd, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de verplichting aan hem niet kan worden toegerekend. De nalatige partij is tevens verplicht zijn verzuim zo spoedig mogelijk te herstellen en zijn verplichtingen uit de overeenkomst alsnog na te leven.
- 8.3 Indien de nalatige partij, na door de wederpartij in gebreke te zijn gesteld, binnen de in lid 1 genoemde termijn alsnog zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade te vergoeden ten gevolge van de niet tijdige nakoming, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst niet aan hem kan worden toegerekend.

#### Artikel 9. Ontbindende voorwaarden

- 9.1 Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden:
- Dat de planologische planprocedure als bedoeld in deze overeenkomst door de gemeente niet in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit, dat daardoor geen planologisch besluit kan worden genomen, dan wel niet onherroepelijk kan worden;
  - Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming/uitkomst ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.

Redacted

Redacted

- c. In geval zich een situatie voordoet waarin sprake is van een mogelijke ontbinding krachtens dit artikel, verplichten partijen zich terzake allereerst gezamenlijk te beraden over de mogelijkheid de overeenkomst zodanig aan te passen dat een ontbinding kan worden vermeden.
- 9.2 Een ontbindende voorwaarde gaat slechts in vervulling indien een van de partijen zich daarop beroept. Dit beroep dient te geschieden bij aangetekend schrijven aan de wederpartij.

#### Artikel 10. Wet Bibob

- 10.1 De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- a. Er sprake is van een ernstig gevaar dat deze overeenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten.
  - b. Er sprake is van een ernstig gevaar dat met deze overeenkomst, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd.
  - c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de verkrijger in relatie staat tot strafbare feiten.
  - d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten een strafbaar feit is gepleegd.
  - e. De verkrijger heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 10.2 De begrippen ernstig gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 10.3 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 10, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

#### Artikel 11. Wijziging

Indien een partij, na ondertekening van deze overeenkomst, wijziging of aanvulling ervan wenst, formuleert zij daartoe een voorstel. Het voorstel wordt tussen partijen besproken en maakt, indien alle partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van de overeenkomst.

#### Artikel 12. Geschillen

- 12.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de

Redacted

Redacted

overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij wordt getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.

- 12.3 Alle geschillen die naar aanleiding van de overeenkomst tussen partijen ontstaan en die door partijen niet in der minne zijn beslecht, worden aanhangig gemaakt bij de bevoegde rechter.

#### Artikel 13. Tussentijdse beëindiging

De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven te ontbinden, wanneer ontwikkelaar in staat van faillissement is geraakt, surseance van betaling aanvraagt of wordt ontbonden.

#### Artikel 14. Onvoorziene omstandigheden

13.1 Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, treden de partijen met elkaar in overleg, teneinde te bezien wat de gevolgen hiervan zijn voor de overeenkomst en maken eventueel aanvullende of nieuwe afspraken met elkaar, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de bedoeling die partijen met de onderhavige overeenkomst hebben;

13.2 De termijn waarbinnen een oplossing wordt gezocht is zes maanden. Na ommekomst van deze termijn heeft ieder der partijen het recht om de overeenkomst (eenzijdig) op te zeggen.

#### Artikel 15. Bijlagen

15.1 De bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen in de overeenkomst.

#### Artikel 16. Exclusiviteit

16.1 Met ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle (eventueel) eerder tussen partijen mondeling of schriftelijk gemaakte afspraken ter zake de in deze overeenkomst vastgelegde koop.

#### Artikel 17. Overige bepalingen

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

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend:

Datum: 15-5-2023

De koper,

Datum: 23-5-'23

De gemeente,

Redacted

Bijlagen:

- Verkavelingstekening

Redacted

Redacted

Redacted

## Bijlage 1

### Verkavelingstekening

