

Koopovereenkomst bovenverdieping Muntcomplex

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Hebru Vastgoed CV inzake de verkoop van en de herontwikkeling van de bovenverdieping van het Muntcomplex

De ondergetekenden:

De gemeente Weert, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de concerndirecteur de heer R. Bladder, hierna te noemen "**de gemeente**" of "**verkoper**"

Hebru Vastgoed C.V., KvK 24281055, gevestigd aan de Produktieweg 1, te 6045 JC Roermond, te deze vertegenwoordigd door haar bestuurders, d [REDACTED] hierna te noemen "**Hebru**" of "**koper**"

De gemeente en Hebru hierna gezamenlijk "**Partijen**" genoemd

in aanmerking nemende dat:

- Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V. (verder te noemen Bouwinvest) eigenaar is van het merendeel van winkelgebied van het Muntcomplex;
- De gemeente eigenaar is van enkele onderdelen van het Muntcomplex;
- De gemeente beschikt over een opstalrecht tot het hebben van het merendeel van de bovenverdieping van het Muntcomplex;
- De gemeente voornemens is delen van dit eigendom en opstalrecht te verkopen aan Hebru onder andere voor de bouw van woningen;
- Het door Hebru te ontwikkelen project bovenverdieping Muntcomplex (verder te noemen 'Muntcomplex') de ontwikkeling en de realisatie van woningen omvat inclusief het in stand houden van de concertzaal, waarbij tevens wordt gestreefd naar het vernieuwen van de gevels van het complex aan de zijde van de Beekstraat en aan de zijde van het Collegeplein;
- De gemeente de realisatie van het woningbouwprogramma binnen de in deze overeenkomst vastgestelde kaders mogelijk wil maken en daartoe slechts gebruik zal maken van haar regulerende bevoegdheid inzake stedenbouw en de bouwplannen van Hebru overeenkomstig die bevoegdheden zal beoordelen. De gemeente met deze koopovereenkomst geen beslissende invloed beoogt op het ontwerp van het woningprogramma te hebben of eisen daaraan te stellen die zodanig zijn dat zij de kenmerken van het woningbouwprogramma definiëren;
- De gemeente ter zake de realisatie van het woningbouwprogramma geen realisatieverplichting oplegt aan Hebru;
- Partijen deze overeenkomst voor wat betreft de realisatie van het woningbouwprogramma daarom niet zien als een overheidsopdracht voor werken;
- Partijen op 2 september 2020 een intentieovereenkomst hebben gesloten inzake het project Muntcomplex te Weert;
- In de intentieovereenkomst afspraken zijn gemaakt over het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek;
- Het haalbaarheidsonderzoek inmiddels is uitgevoerd en heeft uitgewezen dat er mogelijkheden zijn voor de herontwikkeling van het Muntcomplex zoals nader omschreven in deze overeenkomst;
- In goede samenwerking tussen partijen een plan is gemaakt voor de herontwikkeling van het Muntcomplex;
- Hebru delen van het opstalrecht en delen van het eigendom van het Muntcomplex van de gemeente wil kopen;
- Hebru dit opstalrecht en eigendom langjarig wil behouden en exploiteren;
- Woningbouw in het Muntcomplex volgens het opgestelde plan mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan;
- Partijen hun onderlinge afspraken wensen vast te leggen in onderhavige koopovereenkomst.

Verder in aanmerking nemend dat:

- Het Hebru bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept koopovereenkomst;
- In deze concept koopovereenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- De concept koopovereenkomst na ondertekening door Hebru ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- In een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, het college van Burgemeester en Wethouders eerst een besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
- Binnen drie maanden na de datum van ondertekening door Hebru deze overeenkomst zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad;
- Na een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan Hebru wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- Het Hebru bekend is dat er bij gebreke van een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat de overeenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen en dat partijen aan het niet tot stand komen van de overeenkomst geen rechten kunnen ontleen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook, tenzij partijen anders overeenkomen.

Verklaren het volgende te zijn overgekomen:

Artikel 1. Definities

- a. *Het plan*: het bouwplan volgens **bijlage 3**, waarin de invulling van de desbetreffende verdiepingen van het Muntcomplex is weergegeven alsmede de inspanningsverplichting met betrekking tot nieuwe gevels van het complex aan de zijde van de Beekstraat en het Collegeplein dat Hebru conform de voorwaarden beschreven in deze overeenkomst specificiert.
- b. *Verkoper*: de gemeente Weert, de eigenaar van het opstalrecht en de eigenaar van de bebouwde gronden, welke deze overdraagt en levert aan de koper.
- c. *Koper*: Hebru, de partij die het opstalrecht en die de bebouwde gronden overgedragen en geleverd krijgt van de verkoper.
- d. *Het college*: het college van Burgemeester en Wethouders.
- e. *De Gemeente*: de gemeente als publiekrechtelijk rechtspersoon.
- f. *Notariële akte*: de voor overdracht vereiste akte van levering.
- g. *Overdracht*: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de daartoe bestemde registers.
- h. *Feitelijke levering*: feitelijke ter-beschikking-stelling van de onroerende zaak.
- i. *Koopovereenkomst*: de overeenkomst tot verkoop waarop voorwaarden en bedingen van toepassing zijn en waarbij verkoper zich verbindt een onroerende zaak te leveren en koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.
- j. *Onherroepelijke omgevingsvergunning*: een door het college verleende omgevingsvergunning, waartegen geen rechtsmiddelen meer aangewend kunnen worden.
- k. *Woning*: een (deel van een) gebouw dat als zelfstandige woonruimte dient voor de huisvesting van één huishouden.
- l. *Sociale huurwoning*: categorie woningen met een huur onder de liberalisatiegrens.



HOOFDSTUK 1 – ALGEMEEN

Artikel 2. Omschrijving plan herontwikkeling bovenverdieping Muntcomplex

1. Hebru heeft aangegeven de bovenverdieping van het Muntcomplex te willen verbouwen volgens het plan dat als **bijlage 3** bij deze overeenkomst is gevoegd. Het plan bestaat uit de bouwdelen Beekstraat en Collegeplein. Het plan omvat de realisatie van 47 woningen en het handhaven en weer in exploitatie brengen van de concertzaal. Hebru zal zich daarnaast inspannen voor het vernieuwen van de gevels aan de zijde van de Beekstraat en het Collegeplein. Met betrekking tot het vernieuwen van de gevels is Hebru afhankelijk van de medewerking van Bouwinvest, die immers de eigenaar van een gedeelte van die gevels is, waarbij Bouwinvest wellicht voor Hebru onaanvaardbare financiële en/of andere voorwaarden zal stellen aan de vereiste medewerking tot vernieuwing. De herontwikkeling van de bovenverdieping van het Muntcomplex vindt volledig plaats in opdracht van Hebru. De gemeente draagt geen risico voor de herontwikkeling van het Muntcomplex. Mocht er om welke reden dan ook met betrekking tot de vernieuwing van de gevels geen overeenstemming tussen Hebru en Bouwinvest worden bereikt, dan laat dit onverlet dat Hebru de woningen zal realiseren. Indien er met Bouwinvest geen wilsovereenstemming wordt bereikt dan doet dat verder dus niets af aan de verkoop zoals opgenomen in deze overeenkomst.
2. Een uitgewerkt plan, waarbij een nadere detaillering van het plan volgens **bijlage 3** heeft plaatsgevonden, wordt door Hebru uiterlijk 4 maanden na het sluiten van deze overeenkomst aan de gemeente ter goedkeuring voorgelegd. De gemeente zal dit plan binnen 4 weken beoordelen.

Artikel 3. Doel van de overeenkomst

1. Doel van de overeenkomst is het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen, teneinde te komen tot verkoop van de bouwdelen Beekstraat en Collegeplein en realisatie van het onder artikel 2 omschreven plan.
2. Partijen verplichten zich om, op basis van het in deze overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid, zich tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de overeenkomst zoals verwoord in dit artikel en de hiervoor in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren.

HOOFDSTUK 2 – OPSTALRECHTEN EN GRONDOVERDRACHTEN

KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING

De gemeente verklaart te willen verkopen aan Hebru, die verklaart te willen kopen:

BOUWDEEL BEEKSTRAAT

A. Opstalrecht

Het recht van opstal tot het hebben van het bouwdeel Beekstraat gelegen boven de winkels in het winkelgebied Muntpassage en ingang aan de Beekstraat te Weert, bestaande uit het ontmoetingscentrum voor ouderen "De Roos, en de huisvesting van het Regionaal Instituut voor Cultuur en Kunsteducatie, inclusief concertzaaltje, met gevels, daken, technische ruimten, nooduitgangen, schachten, kabels, leidingen en al hetgeen daartoe verder behoort op de begane grond en een tot drie bouwlagen daarboven, kadastraal bekend gemeente Weert **sectie O**, nummers **2355**, groot 26 centiare, **2518** ongeveer groot 93 centiare, **2522**, ongeveer groot 17 are 72 centiare en **2524**, ongeveer groot 1 are 57 centiare, zoals in gele kleur is aangegeven op bijgevoegde tekening (**bijlage 1**),

B. Eigendom

Het eigendom van enkele bebouwde delen grond behorende tot het Muntcomplex, bouwdeel Beekstraat, gelegen aan de Beekstraat, bestaande uit het perceel gemeente Weert, **sectie O** nummer **2517** groot 31 centiare, belast met een erfdienstbaarheid ten behoeve van Bouwinvest en het perceel gemeente Weert, **sectie O**, nummer **2362**, groot 28 centiare zoals in groene kleur is aangegeven op bijgevoegde tekening (**bijlage 1**),

BOUWDEEL COLLEGEPLEIN

C. Opstalrecht

Het recht van opstal tot het hebben van het bouwdeel Collegeplein gelegen boven de winkels in het winkelgebied Muntpassage en met ingang aan het Collegeplein te Weert, bestaande uit de huisvesting van het Regionaal Instituut voor Cultuur en Kunsteducatie, met gevels,

daken, technische ruimten, nooduitgangen, schachten, kabels, leidingen en al hetgeen daartoe verder behoort op de begane grond en een bouwlaag daarboven, kadastraal bekend gemeente Weert **sectie O**, nummers **2529**, ongeveer groot 15 are 67 centiare en **2538**, ongeveer groot 17 centiare, zoals in blauwe kleur is aangegeven op bijgevoegde tekening (**bijlage 1**),

D. Eigendom

Het eigendom van enkele bebouwde delen grond behorende tot het Muntcomplex, gelegen aan het Collegeplein, bestaande uit het perceel gemeente Weert, **sectie O** nummer **2345**, groot 6 centiare en het perceel gemeente Weert, **sectie O**, nummer **2346**, groot 32 centiare zoals in paarse kleur is aangegeven op bijgevoegde tekening (**bijlage 1**),

De opstalrechten A. en C. zijn nader omschreven in de akte van 30 september 2019 (**Bijlage 2**).

De verkoop van de delen A, B, C en D vindt verder plaats onder de specifieke voorwaarden en bedingen zoals in de onderhavige overeenkomst nader is bepaald.

Ten aanzien van het gebruik van de bouwdelen Beekstraat en Collegeplein heeft de gemeente meegedeeld dat het haar niet bekend is dat het gebruik ten behoeve van woningen c.q. concertzaal op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

KOOPPRIJS

Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat deze verkoop en koop van de bouwdelen Beekstraat en Collegeplein geschiedt voor een koopprijs van € 1.120.000,- (zegge: één miljoen honderdtwintigduizend euro) exclusief kosten koper. Het bedrag van de koopprijs wordt door Hebru voldaan door storting bij de notaris.

De gemeente verstrekt aan Hebru bij het passeren van de notariële akte een kwitantie voor de betaling van de koopprijs, de daarover verschuldigde omzetbelasting en voor de overige verschuldigde kosten.

Artikel 4. Feitelijke levering en staat van het verkochte

1. De feitelijke levering van het verkochte aan koper vindt gelijktijdig plaats met notariële levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich ten tijde van de ondertekening van de akte van levering zal bevinden. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.
3. Het verkochte zal worden geleverd
 - a. vrij van beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - b. met kwalitatieve verplichtingen, beperkte zakelijke rechten, waaronder die uit hoofde van erfdiensbaarheden en - indien die zouden bestaan, andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
4. Koper verklaart op basis van door verkoper verstrekte informatie en diens eigen onderzoek volledig bekend te zijn met betrekking tot de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en verklaart deze nadrukkelijke te aanvaarden. Daarnaast aanvaardt koper alle overige lasten en beperkingen met betrekking tot het registergoed die uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, die koper uit nader onderzoek kenbaar zouden kunnen zijn en ook eventuele onbekende lasten.
5. Met betrekking tot het verkochte zijn in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek geen besluiten gepubliceerd als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Evenmin is verkoper bekend met het bestaan van dergelijke besluiten.
6. Het verkochte is door verkoper gebruikt als ruimten voor maatschappelijk gebruik hetgeen partijen beschouwen als het normale gebruik van het verkochte. Verkoper is niet bekend dat dit gebruik op publiek- en privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. Verkoper is niet bekend dat het verkochte gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen of met vergunningen in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen. Koper is voornemens om het verkochte, na verbouwing, deels te gaan gebruiken voor woondoeleinden en deels voor wat betreft de concertzaal voor maatschappelijke doeleinden. Het risico dat het verkochte niet de eigenschappen bezit voor een gebruik dat afwijkt van het voormalige maatschappelijke gebruik en het risico van verkrijging van eventueel voor een dergelijk afwijkend gebruik benodigde vergunningen of toestemming van overheidswege, komt geheel voor rekening van koper.

7. Met betrekking tot het verkochte is nog geen energielabel opgesteld. Verkoper is verplicht op haar kosten een dergelijk label te laten opstellen en koper zo spoedig mogelijk daarna een kopie daarvan te verstrekken. Verkoper is verplicht ter gelegenheid van de ondertekening van de akte van levering van het verkochte het originele energielabel aan koper te overhandigen. De gemeente doet geen aanpassingen aan het pand om een beter label te verkrijgen.
8. Het verkochte wordt aanvaard in huidige staat, toestand en hoogteligging, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht behoudens rechten van nutsbedrijven, ten tijde van het passeren van de akte van levering. Vanaf dat tijdstip komen de baten Hebru ten goede en draagt zij het risico van het verkochte.
9. Het voortgezet gebruik van de Gemeente als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van deze overeenkomst tot aan het tijdstip van de feitelijke levering (aflevering) wordt geacht geen wijziging te brengen in de staat van het verkochte.

Artikel 5. Overdracht en aanvaarding

1. De akte van levering wordt gepasseerd binnen vier weken nadat deze overeenkomst tot stand is gekomen, maar niet eerder dan nadat de in artikel 2 lid 2 genoemde goedkeuring van het gedetailleerde bouwplan door de gemeente heeft plaatsgevonden en de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 14 lid 2 is verleend.
2. De akte van levering wordt verleden door MHK Notarissen te Weert.

Artikel 6. Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en levering van het verkochte, waaronder ook begrepen de kosten van de akte van levering en de kadastrale meting, zijn voor rekening van Hebru.
2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum van overdracht voor rekening van Hebru.

Artikel 7. Betaling koopsom

Op de dag van het passeren van de akte van levering dient de volledige koopsom, de eventuele verschuldigde rente en/of boete evenals de verschuldigde belasting door Hebru te worden voldaan.

Artikel 8. Milieu / aantasting onroerende zaak

1. Aan verkoper is niet bekend of het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voormelde normale gebruik of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.
2. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
3. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
4. Het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende materialen bevinden, anders dan in de rapportages van bureau AMK Oirschot (rapporten 2016-49 en 2016-49a d.d. 26 februari 2016, rapport 2017-185V1 d.d. 12 juni 2017) is aangegeven.
5. Het risico van en voortvloeiend uit de aanwezigheid van verontreiniging, tanks of asbesthoudende materialen in het verkochte komt voor rekening van koper. Dit lijdt uitzondering indien de opgave door verkoper in dit artikel niet te goeder trouw is geschied.

Artikel 9. Informatieplicht verkoper, onderzoekplicht koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in deze overeenkomst vermelde bijzondere lasten en beperkingen alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek.

Artikel 10. Risico-overgang, beschadiging en verzekering

1. Het verkochte komt pas voor risico van koper, zodra de notariële akte tot levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico door

die feitelijke levering overgaat op koper. Zulks geldt onverkort indien koper in verzuim is, onverminderd de schadevergoedingsplicht op grond van het in artikel 26 bepaalde. Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte naar herbouwwaarde (onroerende zaak) casu quo nieuwwaarde (roerende zaken) verzekerd te houden.

2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het passeren van de notariële akte zoals aangegeven in artikel 5:
 - a. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich dan bevindt, alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs – alle rechten, welke verkoper ter zake van de vorenbedoelde schade uit hoofde van verzekering, en/of uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden,
 - of
 - b. verkoper verklaart de schade vóór het passeren van de notariële akte zoals aangegeven in artikel 5, dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan – zo nodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden, mits schriftelijk met bericht van ontvangst en binnen acht dagen na verloop van bedoelde termijn van vier weken. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

HOOFDSTUK 3 – VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Artikel 11. Vluchtroute

1. In het bouwdeel Beekstraat is een trappenhuis gelegen op perceel gemeente Weert sectie O nummer 2522, waarvan de gemeente rechthebbende is op grond van het opstalrecht. Dit trappenhuis doet dienst als vluchtroute vanuit het Munttheater en vanuit het bouwdeel Beekstraat naar buiten op maaiveldniveau. Om deze vluchtroute ook in de toekomst beschikbaar te houden als vluchtroute voor het bouwdeel Beekstraat vestigt de gemeente ten behoeve van Hebru een recht van erfdiensbaaerheid op de 1^e verdieping, ten behoeve van Hebru voor het gebruik van het trappenhuis en voorportaal zoals gearceerd is aangegeven op **bijlage 1B**.
2. Hebru realiseert op zijn kosten een scheidingswand met vluchtdeur, tussen het gearceerde gedeelte en bouwdeel Beekstraat, zoals aangegeven op **bijlage 1B** voor het bereikbaar maken van de vluchtroute vanuit bouwdeel Beekstraat.
3. Het vestigen van de erfdiensbaaerheid vindt gelijktijdig plaats met de overdracht van het opstalrecht en het eigendom zoals beschreven in hoofdstuk 2. De kosten voor het vestigen van de erfdiensbaaerheid zijn voor rekening van Hebru.

HOOFDSTUK 4 - PLANONTWIKKELING

Artikel 12. Bouwprogramma

1. Het programma behelst de bouw van 47 woningen in de categorie sociale huur en de daarbij behorende inpandige fietsenstallingen en overige voorzieningen.
2. Het programma behelst tevens het zo mogelijk vernieuwen van de gevels van het bouwdeel Beekstraat en het bouwdeel Collegeplein gelegen aan respectievelijk de Beekstraat en het Collegeplein, waarover met Bouwinvest definitieve wilsovereenstemming moet worden bereikt. Mocht deze overeenstemming tussen Hebru en Bouwinvest niet worden bereikt, dan blijft deze overeenkomst voor al het overige in stand.
3. Het programma behelst tevens de handhaving van de concertzaal en het opnieuw in exploitatie brengen hiervan. Verwezen wordt naar artikel 19.
4. Hebru heeft de gemeente medegedeeld bij de realisatie van de woningen en vernieuwing van de gevels zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Hebru



zal zich daarvoor inspannen, mits het technisch en financieel haalbaar is, wat uitsluitend ter beoordeling is van Hebru.

5. Hebru heeft de gemeente medegedeeld woningen zo veel als mogelijk te bouwen die voldoen aan de eisen van het Handboek Woonkeur 2015.

Artikel 13. Wijziging programma

1. Indien de woningen, waarvoor de grondwaarde is bepaald op basis van de categorie "sociale huur", binnen een periode van 10 jaar na aanvang bewoning worden omgezet naar de categorie koopwoningen, wanneer de huur van de sociale huurwoningen boven de liberalisatiegrens uitkomt, wanneer de woningen worden gewijzigd in beleggershuur of wanneer Hebru woningen toevoegt, zal Hebru de gemeente daarvan in kennis stellen en binnen vier weken aan de gemeente een bijbetaling doen op de koopsom. De omvang van de bijbetaling bestaat uit het verschil tussen een nieuw uit te voeren taxatie gebaseerd op het programma zoals aangegeven in deze overeenkomst en een nieuw uit te voeren taxatie met als peildatum de datum van de omzetting. Indien Hebru besluit tot omzetten naar een andere categorie zal in gezamenlijke opdracht van de gemeente en Hebru en voor rekening van Hebru een taxatie worden uitgevoerd die voldoet aan het dan geldende grondprijnsbeleid van de Gemeente Weert alsmede (paragraaf 4.2.3.2 van) de Mededeling betreffende het begrip staatssteun van de Europese Commissie (Pb EU 2016, C 262), inhoudende een externe door een onafhankelijke en erkende deskundige uitgevoerde taxatie op grond van verschillende waarderingssystemen (waaronder bijvoorbeeld de residuele grondwaarde). Indien deze taxatie leidt tot een lagere koopsom dan welke is opgenomen in deze overeenkomst, vindt geen terugbetaling plaats door de gemeente aan Hebru.
2. Hebru is binnen deze periode van 10 jaar verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in artikel 13 lid 1 opgenomen verplichting tot bijbetaling, bij een overdracht in eigendom van het bovengenoemd onroerend goed, alsmede verlening van enig zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de gemeente Weert op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband hiermede, om het in die leden bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, dit in de vorm van een kettingbeding, behoudens de vervanging van de naam van de koper door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot en de gemeente daarvan in kennis te stellen.
3. Hebru is bij elke overtreding of niet nakoming van het in de vorige leden bepaalde in verzuim door het enkele feit van de overtreding of de niet nakoming zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, in welk geval door haar telkens een direct opvorderbare boete van € 200.000,- wordt verbeurd ten behoeve van de gemeente met de bevoegdheid van deze de eventueel meer geleden schade van Hebru te vorderen, en onverminderd het recht van de gemeente tot nakoming van deze overeenkomst te vorderen.
4. Hebru en opvolgende partijen zijn verplicht van haar rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen zijn gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger(s) ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger(s) gelijke verplichtingen opleggen op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichtingen.

Artikel 14. Bestemmingsplan en vergunningen

1. De plannen volgens deze overeenkomst passen binnen het vigerende bestemmingsplan Binnenstad 2017.
2. Hebru dient de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen en het vernieuwen van de gevels, dat laatste mits er met Bouwinvest een definitieve wilsovereenstemming is bereikt over het vernieuwen van de gevels, in binnen 4 maanden nadat deze overeenkomst tot stand is gekomen.
3. De gemeente zal, nadat deze overeenkomst door partijen is getekend en nadat alle gegevens zijn ingediend om te komen tot een omgevingsvergunning, deze met de grootst mogelijke zorgvuldigheid in behandeling nemen en toetsen.
4. Een negatieve toets/beoordeling houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders niet akkoord gaat met de ingediende gegevens. Hebru moet zorgdragen voor aanpassing c.q. aanvulling van deze gegevens, zodat het college van Burgemeester en Wethouders hiermee akkoord kan gaan. Het is aan het college van Burgemeester en Wethouders als bevoegd bestuursorgaan om binnen het wettelijke kader van de te verlenen omgevingsvergunning aan Hebru te verzoeken om aanvullende plannen, vooronderzoeken en onderzoeken. Wanneer Hebru niet in voldoende mate aan het verzoek van het college van Burgemeester en Wethouders om aanvulling c.q. aanpassing van de gegevens

tegenoet komt, kan dit leiden tot het buiten behandeling laten van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Partijen zijn op de hoogte dat het plan dat als **bijlage 3** bij deze overeenkomst in gevoegd, informeel is voorgelegd aan de monumenten-welstand commissie en daar positief is ontvangen.

5. Hebru is zich bewust van de noodzaak van de vergunningsprocedure, de behandeling van mogelijk ingekomen zienswijzen en de afhandeling van bezwaar- en beroepsprocedures en stelt derhalve de gemeente niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen in de planontwikkeling of het niet tot ontwikkeling kunnen brengen van de plannen, onder de voorwaarde dat de gemeente zich binnen haar wettelijke kaders inspant om de omgevingsvergunning aan Hebru te verlenen.
6. Indien het publiekrechtelijke traject leidt tot wijzigingen dan komen de eventuele consequenties geheel voor risico en rekening van Hebru. Dergelijke wijzigingen vormen geen reden voor ontbinding van de onderhavige overeenkomst, tenzij door deze wijzigingen de planontwikkeling financieel of anderszins voor Hebru onuitvoerbaar wordt. Partijen zullen alsdan in onderling overleg trachten de plannen zodanig aan te passen dat de vereiste goedkeuring van het college van Burgemeester en Wethouders alsnog wordt verkregen.
7. Indien deze overeenkomst op grond van de aanbestedingsregels dan wel enige andere regelgeving wordt aangetast, dan zullen partijen met elkaar in overleg treden over de (financiële) gevolgen daarvan.

Artikel 15. Waterhuishouding en riolering

De gemeente is voornemens om het Collegeplein opnieuw in te richten en om daarbij voorzieningen op de te nemen voor de berging en infiltratie van hemelwater. Het is wenselijk om het hemelwater dat afkomstig is van het Muntcomplex af te voeren op dit systeem en niet op de gemeentelijke vuilwaterriolering. Hebru spant zich in om voor het bouwdeel Collegeplein het hemelwater en vuilwater gescheiden in het openbaar gebied aan te bieden zodat de gemeente bij herinrichting van het Collegeplein het vuilwater en hemelwater afzonderlijk kan opvangen. Dit betreft een inspanningsverplichting en geen resultaatsverbintenis.

Artikel 16. Start en voltooiing van de bouw

1. Hebru zal binnen zes maanden na de datum van onherroepelijke omgevingsvergunning starten met de bouw van de woningen en het vernieuwen van de gevels. Als Hebru niet binnen deze termijn is gestart met de bouw van de woningen heeft de gemeente het recht op teruglevering van het opstalrecht en eigendom conform het gestelde in artikel 25.
2. Hebru streeft ernaar met de realisatie van het plan gereed te zijn binnen een jaar na start bouw met een uitloop van maximaal zes maanden.
3. Indien Hebru door overmacht situaties, zoals faillissementen van aannemers (niet limitatief), de in de leden 1 en 2 van dit artikel genoemde termijnen niet kan halen, treden partijen in overleg en maken afspraken over een nieuw tijdstip waarop de bouw start en de realisatie van het plan moet zijn afgerond. Hebru zal zich aantoonbaar tot het uiterste inspannen om de start van de bouw en de realisatie van het plan alsnog zoveel mogelijk binnen genoemde periode af te ronden. In het geval dat er sprake is van overmacht situaties geldt de terugleverplicht van artikel 25 en de boetebepaling van artikel 26 niet gedurende de periode tot de nieuw overeengekomen data waarop de genoemde activiteiten gereed moeten zijn.

HOOFDSTUK 5 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 17. Beheer van het complex

1. Zowel de gemeente als Hebru hebben aangegeven veel belang te hechten aan een goed beheer van de bouwdelen Beekstraat en Collegeplein. Risico's op overlast moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. De doelstelling is het realiseren van een goede (leef-) omgeving, die ook langdurig goed zal blijven. Dit in het belang van de bewoners, de eigenaar van de woningen, ondernemers, omwonenden, bezoekers, en gemeente.
2. Hebru heeft aangegeven een huisreglement te zullen opstellen en dit te verankeren in de te sluiten huurovereenkomsten. Dit om een consequent en rationeel beleid te kunnen toepassen. Bewoners en andere gebruikers van het pand worden betrokken bij het realiseren van een aantrekkelijke woonomgeving. Bijvoorbeeld door zich zelf passend te gedragen maar ook door onregelmatigheden consequent bij de huismeester te melden. Hebru heeft aangegeven dat de huisregels bestaan uit verboden en/of verplichtingen.



Bijvoorbeeld: rookverbod in het gehele gebouw en een stallingsverplichting voor fietsen in de fietsenstalling, afgesloten en met huisnummer op het stuur. De huisregels worden per e-mail (reproduceerbaar) aan iedere bewoner, minimaal eenmaal per jaar verstrekt. Het zich niet houden aan de regels kan betekenen dat aan de bewoners door Hebru een boete wordt opgelegd. Ernstige overtredingen, zoals bijvoorbeeld het gebruik van verdovende middelen in het gebouw, leidt tot onmiddellijke buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst.

3. Hebru stelt in het pand een huismeester aan. Deze zal wekelijks -maar wel steekproefsgewijs- controles uitvoeren. De huismeester functioneert op basis van een goed-maar-streng-vaderschap. Onregelmatigheden zal hij professioneel aanpakken: uitzoeken, waar mogelijk aanspreken en vastleggen. Hebru bepaalt of een boete wordt opgelegd. Daarnaast zal de huismeester zo veel als redelijkerwijs van hem kan worden verwacht bereikbaar zijn per WhatsApp en e-mail. Communicatie zal reproduceerbaar verlopen.
4. Hebru draagt zorg voor het wekelijks reinigen van de gemeenschappelijke ruimtes zoals gangen en fietsenstallingen. De reinigingsdienst meldt eventuele onregelmatigheden -ook weer reproduceerbaar- per email of app bij de huismeester.
5. Kosten van genoemde reinigingen en huismeestercontroles zijn onderdeel van de servicekosten die bij de bewoners in rekening worden gebracht.

Artikel 18. Vernieuwen gevels en afstemming Bouwinvest

Partijen streven ernaar om de gevels van de bouwdelen Beekstraat en Collegeplein te vernieuwen tot maaiveldniveau. Deze gevels zijn deels eigendom van Bouwinvest en kunnen dus zonder toestemming van Bouwinvest (of diens rechtsopvolger) door Hebru niet worden vernieuwd. Hebru en Bouwinvest hebben intentie-afspraken gemaakt over het vernieuwen van de gevels door Hebru en deze intentie-afspraken zijn schriftelijk vastgelegd en als **bijlage 5** bij deze overeenkomst gevoegd. Zodra de bouwplannen voor het vernieuwen van de gevels door Hebru in detail zijn uitgewerkt en er met Bouwinvest een definitieve wilsovereenstemming is bereikt, op basis van **bijlage 3** van deze overeenkomst, worden deze bouwplannen door Hebru aan de gemeente ter goedkeuring aangeboden conform artikel 2. Na schriftelijke goedkeuring door de gemeente vormen deze uitgewerkte bouwplannen een onderdeel van deze overeenkomst. Indien de uitgewerkte bouwplannen niet de goedkeuring van de gemeente kunnen krijgen wordt dit schriftelijk aan Hebru medegedeeld, waarbij de gemeente aan zal geven welke wijzigingen zij voorstelt. Het is vervolgens aan Hebru om te beoordelen of met deze wijzigingen wordt ingestemd en of deze technisch en financieel haalbaar zijn. Een eventuele afkeuring van de bouwplannen door de gemeente kan alleen op redelijke en gemotiveerde gronden plaatsvinden, waarbij de eisen van redelijkheid en billijkheid in acht zullen worden genomen. Een gewijzigd plan en/of gecorrigeerd plan wordt vervolgens door Hebru binnen vier weken na deze mededeling voorgelegd aan de gemeente en Bouwinvest. Hebru zal zich tot het uiterste aantoonbaar inspannen om de goedkeuring van Bouwinvest te verkrijgen voor het vernieuwen van de gevels. Deze goedkeuring dient te zijn verkregen alvorens Hebru de omgevingsvergunning aanvraagt zoals aangegeven in artikel 14 lid 2. Indien Hebru deze goedkeuring van Bouwinvest verkrijgt zal Hebru de gevels vernieuwen en krijgt Hebru een korting op de koopprijs van € 132.500,-. Hebru dient daartoe een document te overleggen waaruit de goedkeuring van Bouwinvest onomstotelijk blijkt. Indien Hebru deze goedkeuring van Bouwinvest niet verkrijgt en/of Bouwinvest voorwaarden stelt die voor Hebru onaanvaardbaar zijn, zoals een onvoorwaardelijke vrijwaring en/of een instemming van alle huurders van Bouwinvest (niet limitatief), dit ter uitsluitende beoordeling van Hebru, dan deelt Hebru dit aan de gemeente mede en zal Hebru de gevels niet vernieuwen, waarbij deze koopovereenkomst voor het overige in stand zal blijven. Alsdan verkrijgt Hebru geen korting op de koopprijs. Indien er door Hebru en Bouwinvest geen overeenstemming kan worden bereikt over de vernieuwing van de gevels, dan zal Hebru de omgevingsvergunning aanvragen teneinde enkel de woningen te kunnen realiseren. In het laatste geval staat het de gemeente vrij om de gevels zelf te vernieuwen en daarover met Bouwinvest afspraken te maken. Hebru staat daar alsdan volledig buiten. De gemeente kan van deze mogelijkheid gebruik maken binnen een periode van 2 maanden nadat Hebru aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt dat er definitief geen overeenstemming met Bouwinvest is bereikt. Indien de gemeente overeenstemming bereikt met Bouwinvest vraagt zij een omgevingsvergunning aan voor het vernieuwen van de gevels en vernieuwt zij de gevels voor eigen rekening en risico gedurende de periode dat Hebru de woningen realiseert.

Artikel 19. Concertzaal

Zoals gesteld in artikel 12 is behoud van de concertzaal onderdeel van het programma. Hebru heeft aangegeven de concertzaal te willen handhaven en deze opnieuw in exploitatie te nemen. Daartoe heeft Hebru een intentieovereenkomst gesloten met een exploitant. De afspraken tussen Hebru en deze exploitant zijn schriftelijk vastgelegd en als **bijlage 4** bij deze overeenkomst gevoegd. Hebru en deze exploitant hebben de intentie om een stichting op te richten waarin Hebru partner/bestuurslid wordt. Indien de samenwerking met deze exploitant eindigt zal Hebru zich aantoonbaar inspannen om een nieuwe exploitant te vinden voor samenwerking in deze stichting.

Artikel 20. Vrijwaring naar aanleiding van verbouwwerkzaamheden

1. Hebru is aansprakelijk voor de schade die door de uitvoering van het project aan de gemeente en/of derden wordt toegebracht. Hebru vrijwaart de gemeente voor iedere aansprakelijkheid van de gemeente jegens derden als gevolg van werkzaamheden, handelen of nalaten van Hebru bij het project betrokken derden.
2. Voor aanvang van de verbouwwerkzaamheden laat Hebru door een daartoe bevoegd expertisebureau een opname doen van het openbaar gebied in de omgeving van de bouwlocatie inclusief de wegen in de directe omgeving waarover aan- en afvoer van materiaal en materieel plaatsvindt. De rapportage wordt door Hebru ter beschikking gesteld aan de gemeente vóór aanvang van de verbouwwerkzaamheden. Na afloop van de werkzaamheden doen partijen een opname van dit openbaar gebied. Hebru is verplicht de gebreken welke zijn ontstaan tijdens de periode tussen deze twee opnames, als gevolg van de werkzaamheden, direct na de 2^e opname voor zijn rekening te herstellen.

Artikel 21. Communicatie

De externe communicatie met belanghebbenden en omwonenden vindt na gezamenlijk overleg tussen Hebru en de gemeente plaats. Hebru en gemeente beslissen gezamenlijk over de wijze en frequentie van externe communicatie. De gemeente en Hebru houden elkaar op de hoogte van vragen en opmerkingen van derden die verband houden met de plannen.

Artikel 22. Organisatie en overleg

Gemeente en Hebru stellen een werkoverleg in teneinde afstemming en voortgang te bespreken. Deelnemers aan dit werkoverleg zijn de vertegenwoordiger(s) van de gemeente en van Hebru. De partijen zullen indien nodig op ad-hoc basis extra deelnemers aan het werkoverleg laten deelnemen. Deze werkoverleggen worden voorgezeten door een vertegenwoordiger van Hebru en vinden regelmatig plaats, maar minimaal 1x per maand en duren voort tot het project is afgerond.

Artikel 23. Overdracht contractverplichting

Indien Hebru zijn rechten uit deze overeenkomst aan een derde wenst over te dragen, heeft hij zulks de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Ingeval Hebru zijn contractuele positie jegens de Gemeente middels contractoverneming aan een derde wenst over te dragen is de Gemeente bevoegd om aan het verlenen van haar medewerking voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de nakoming van de over te dragen verplichtingen door de rechtsopvolger van Hebru. De voorwaarden als bedoeld in de vorige volzin mogen uitsluitend betrekking hebben op het veilig stellen van de positie van de gemeente en kunnen betrekking hebben op de vereisten die de gemeente stelt aan haar contractspartijen. De gemeente neemt in haar beoordeling de vraag mee of de aansprakelijkheid afdoende is geregeld.

Artikel 24. Ingebrekestelling, faillissement e.d.

1. Indien een der partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst kan de andere partij hem in gebreke stellen. De ingebrekestelling geschiedt schriftelijk per aangetekende brief, waarbij aan de eerste partij een redelijke termijn van ten minste 10 werkdagen wordt gegund om alsnog zijn verplichting na te komen. Deze termijn is een fatale termijn. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft, is de andere partij in verzuim.
2. Indien Hebru in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van de onderneming of surseance van betaling aanvraagt, dan wel indien er beslag gelegd wordt op registergoederen of essentiële onderdelen van de bedrijfsvoering van Hebru die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering en nakoming van deze

overeenkomst, heeft de gemeente het recht de overeenkomst met die partij na ingebrekestelling zoals bedoeld in artikel 24 lid 1 te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van kosten en schaden, in welke vorm dan ook te eisen.

Artikel 25. Beëindiging van de overeenkomst

1. De overeenkomst wordt als geëindigd beschouwd als alle afspraken op grond van deze overeenkomst door partijen zijn nagekomen. Partijen zullen alsdan volledig jegens elkaar zijn gekweten en zij zullen dan dus over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.
2. De overeenkomst wordt eveneens als geëindigd beschouwd indien de start van de bouw zoals vermeld in artikel 16 niet heeft plaatsgevonden binnen de in dat artikel gestelde termijn.
3. Indien en voor zover de overeenkomst conform lid 2 van dit artikel eindigt heeft de gemeente een eerste recht van overdracht van de bouwdelen Beekstraat en Collegeplein per datum beëindiging. Op het moment dat de gemeente van haar recht op (terug)levering van de bouwdelen gebruikmaakt, is Hebru per direct verplicht haar medewerking te verlenen aan levering. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de (terug)verkoop en de levering van beide bouwdelen zijn voor rekening van Hebru. Als koopprijs voor de bouwdelen zal de gemeente de prijs betalen die Hebru overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst aan de gemeente heeft betaald.

Artikel 26. Wanprestatie/boetebepaling

Indien door Hebru of de gemeente, na deugdelijk ingebreke te zijn gesteld zoals bedoeld in artikel 24, niet dan wel niet tijdig aan hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst wordt voldaan, heeft dit tot gevolg dat de nalatige partij (zonder dat ingebrekestelling vereist is) een direct en zonder enige rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeurt van € 1.000,- per dag, tot een maximum van € 200.000,-, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij op verdere schadevergoeding. Betaling van de hier genoemde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 27. Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, waaronder die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Limburg, locatie Roermond, doch niet eerder dan nadat partijen met elkaar in overleg zijn getreden over een regeling in der minne. Het in dit artikel gestelde laat onverlet dat partijen te allen tijde gerechtigd zijn zodanige conservatoire maatregelen te treffen en/of een voorziening in kort geding te vorderen.

Artikel 28. Slotbepalingen

1. Al hetgeen overwogen in de considerans maakt integraal onderdeel uit van deze koopovereenkomst.
2. Alle besluiten, planbescheiden, contracten, beschrijvingen en bijlagen die in deze overeenkomst worden vermeld, gelden als tussen partijen bekend en vormen, tenzij in deze anders is bepaald, een integrerend onderdeel van deze overeenkomst.
3. Deze overeenkomst en alle overige privaatrechtelijke afspraken tussen partijen, laten onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente.
4. De gemeente behoeft geen uitvoering te geven aan de bepalingen in deze overeenkomst indien privaot- of publiekrechtelijke regelgeving en/of beginselen van behoorlijk bestuur en/of regelgeving van de overheid, waaronder onherroepelijk geworden uitspraken van de rechter, zich hiertegen verzetten, dan wel conflicteren. Publiekrechtelijk handelen van de gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, zal dan ook nooit een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen.
5. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van Burgemeester en Wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
6. Indien deze overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend is, blijven partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden, onder de gehoudenheid van partijen om het ongeldige of onverbindende gedeelte zo mogelijk te vervangen door geldige dan wel verbindende bepalingen waarvan de inhoud en rechtsgevolgen zoveel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

7. Indien deze overeenkomst door derden wordt aangevochten en daardoor ongeldig wordt verklaard en niet in stand blijft, zullen partijen zich alsdan tot het uiterste inspannen en daartoe in overleg treden, om een zodanige overeenkomst te sluiten die wel rechtsgeldig is.

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

Bijlage 1: door de gemeente aan Hebru te verkopen opstalrecht, eigendom en te vestigen erfdienstbaarheid

Bijlage 2: akte van opstalrecht d.d. 30 september 2019

Bijlage 3: plan voor herontwikkeling van de bovenverdieping en vernieuwen van de gevels

Bijlage 4: intentieovereenkomst concertzaal

Bijlage 5: intentieovereenkomst Hebru-Bouwinvest

Aldus overeengekomen te Weert op 2021

Gemeente Weert

Hebru Vastgoed C.V.

De heer R. Bladder

