OVEREENKOMST VAN KOOP EN VERKOOP ONROERENDE ZAAK
WIEËNWEG 6

Partijen:

de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Brunssum, gevestigd aan het Lindeplein 1 te (6444 AT) Brunssum, hierbij op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester mevrouw W.J.F. van der Rijt – van der Kruis, daarbij handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, d.d. 28 mei 2024, hierna te noemen '**de gemeente**' of '**verkoper**';

en

Stichting Vincio Wonen, handelend onder de naam Vincio Wonen, gevestigd aan de Heisterberg 70 te (6431 JC) Hoensbroek, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14031369, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer G.J.A. Canjels, hierna te noemen '**koper**';

hierna gezamenlijk te noemen '**partijen**';

In aanmerking nemende:

a. Dat koper interesse heeft in de verwerving van het perceel met schoolgebouw, gelegen aan de Wiëenweg 6, kadastraal bekend als gemeente Brunssum (BSM02), sectie B, nummer 3308 (gedeeltelijk), ten behoeve van de ontwikkeling van een aantal levensloopbestedige woningen.
b. Dat koper een plan heeft laten opstellen voor de transformatie van het schoolgebouw door Architecten aan de Maas met de naam 'Herbestemmingsonderzoek voormalige St. Jozefschool Brunssum' van oktober 2020, welk plan na terugkoppeling met de buurt is aangepast met de naam 'Herbestemmingsonderzoek voormalige St. Jozefschool Brunssum, onderzoek aanpassing ontwerp' van maart 2023 (hierna ook te noemen: het transformatieplan).
c. Het transformatieplan, welk plan een transformatie van het pand naar zorgwoningen én woningen primair bedoeld voor mantelzorgers inhoudt alsmede het realiseren van een aantal nieuwbouwwoningen, eveneens primair bedoeld voor mantelzorgers , is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht mijnkoloniën Brunssum' (hierna: het bestemmingsplan).
d. Het bestemmingsplan geen toereikende binnenplanse afwijkingsmogelijkheid bevat en ook een planologische afwijking op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, ten tweede van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in samenhang met artikel 4 van

Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (de zgn. 'kruimelgevallenregeling') niet tot de mogelijkheden behoort.

e. De strijdigheid met het bestemmingsplan onder het huidige wettelijke regime kan worden opgeheven door het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure (ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) dan wel een uitgebreide vergunningsprocedure in de zin van artikel 2.12, lid 1, onder a, ten derde van de Wabo.

f. Dat Vincio Wonen als initiatiefnemer om haar moverende redenen de voorkeur geeft aan de uitgebreide procedure.

g. Dat in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag krachtens de uitgebreide procedure een 'goede ruimtelijke onderbouwing' is vereist, welke koper voor eigen rekening en risico opstelt/aanlevert en welke dient uit te wijzen dat de betreffende ontwikkeling ter plaatse planologisch mogelijk is.

h. Dat het wettelijk regime c.q. de ruimtelijke procedure afhankelijk is van de datum van indienen van de aanvraag nu op 1 januari 2024 naar verwachting de Omgevingswet in werking treedt welke op inhoudelijk en procedureel vlak wijzigingen met zich meebrengt;

i. Dat de gemeente in principe bereid is om planologische medewerking te verlenen aan het transformatieplan;

j. Het concept voor de transformatie is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:
   - In het bestaande gebouw worden 7 zorgwoningen gerealiseerd. Een functiewijziging van zorgwoning(en) naar reguliere woning(en) is niet toegestaan;
   - De 7 zorgwoningen in het bestaande gebouw zijn en blijven voorbehouden aan mensen met een zorgindicatie;
   - Naast de 7 zorgwoningen (die zich in het bestaande gebouw bevinden) worden er binnen het project tevens een 6-tal reguliere woningen gerealiseerd, bestaande uit 2 kopwoningen aan de zijkant van het bestaande gebouw (waarvan één nieuwbouwwoning) én 4 nieuwbouwwoningen aan de achterkant;
   - De 6 reguliere woningen zijn primair bedoeld voor mantelzorgers die zorg verlenen aan een familielid, vriend(in) of goede kennis die woonachtig is in een van de zorgwoningen;
   - Voor zover de zorg specialistisch is en dus de mantelzorg overstijgt wordt dit aanvullend aan professionals overgelaten;
   - De zorgwoningen en de tevens in het voormalige schoolgebouw gesitueerde woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Bij de 4 nieuw op te richten woningen die zich bevinden achter het voormalig schoolgebouw is het streven deze levensloopbestendig uit te voeren;
   - Alle zich binnen het project bevindende zorgwoningen en reguliere woningen vallen binnen de categorie sociale huurwoningen in het Daeb segment;
   - De tuinen tussen de woningen staan onderling in verbinding waardoor men snel de zorgwoning(en) kan bereiken, maar toch ieders privacy wordt gerespecteerd.

k. De woningcorporatie draagt dit concept ook naar de toekomst toe uit bij de toewijzing van woningen tenbehoeve van mantelzorgers, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving.

l. Het begrip mantelzorg wordt als volgt gedefinieerd: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

m. Voor de toewijzing van woningen ten behoeve van mantelzorger(s) spreken partijen het volgende af:

1. Vincio Wonen of diens rechtsopvolger is verplicht de reguliere woningen gekoppeld te verhuren met (een van de) zorgwoningen binnen het project;
2. Vincio Wonen of diens rechtsopvolger is verplicht de reguliere woningen toe te wijzen aan mantelzorgers voor de bewoners van de zorgwoningen binnen het project;
3. Van de in het eerste en tweede lid genoemde verplichting(en) kan, na toestemming van het college van burgemeester en wethouders, worden afgeweken indien toewijzing aan (een) mantelzorger(s), ondanks inspanningen die redelijkerwijs van Vincio Wonen of diens rechtsopvolger mogen worden gevergd, binnen twee maanden na een mutatie aantoonbaar niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld ten gevolge van wet- en regelgeving dan wel vanwege het ontbreken van een actuele behoefte en/of het niet gelijktijdig beschikbaar komen van een woning en zorgwoning binnen het project;
4. Vincio Wonen of diens rechtsopvolger dient het college van burgemeester en wethouders in het kader van een toestemmingsverzoek als bedoeld in het derde lid in kennis te stellen van de verrichte aantoonbare inspanningen om de woningen toe te wijzen aan mantelzorgers;
5. Indien conform het derde lid wordt afgeweken van de verplichting om de woningen toe te wijzen aan mantelzorgers voor de bewoners van de zorgwoningen binnen het project, kan een woning in de reguliere verhuur binnen het Daeb segment worden aangeboden om leegstand te voorkomen;
6. De verplichting genoemd in het eerste en tweede lid herleeft na elke huuropzegging, ook indien de woning direct voorafgaand aan deze huuropzegging reeds is bewoond door een of meerdere huurder(s) zonder relatie met een bewoner van een van de zorgwoningen.

n. Dat er op 26 november 2021 een inloopavond heeft plaastgevonden waarin het oorspronkelijke plan is uitgelegd aan de buurtbewoners. In eerste instantie zou dit betekenen dat ter hoogte van dit perceel er een reconstructie van de Wieënweg zou plaatsvinden middels een wegversmalling waardoor een aantal bestaande langsparkeerplaatsen zouden komen te vervallen.
Na consultatie binnen de buurt wil de overgrote meerderheid de bestaande situatie van de Wieënweg gehandhaafd zien (dus geen gedeeltelijke wegversmalling) in combinatie met de nieuwe parkeerplaatsen links en rechts van het gebouw. Dit is aanleiding voor de woningcorporatie om op 29-03-2022 te komen met een aangepast schetsvoorstel qua parkeren
De aanpassing van het plan wordt gecommuniceerd via de voorzitter van Buurtnetwerk Zuid. Vanwege het feit dat intern de inschatting wordt gemaakt dat vooral de mensen aan

de Wieënweg en PC Hooftstraat 1 en 3 hiermee te maken hebben, wordt specifiek met deze groep teruggekoppeld. Hier komen op dat moment geen nieuwe bezwaren uit naar voren.
In de 2de helft van 2022 komen er vanuit de P.C. Hooftstraat meerdere berichten dat zij positief staan bij het feit dat een partij bereid is om een herontwikkelingstraject voor de bestaande school op te pakken, doch dat zij vooral nog een aantal bedenkingen hebben bij de nieuwe bebouwing en ontsluiting aan de achterzijde van het complex, hetgeen grenst aan de P.C. Hooftstraat. Hierover hebben nieuwe gesprekken c.q. contacten met omwonenden plaatsgevonden en zij vragen expliciet aandacht voor het handhaven van en aansluiten op het karakter van een beschermd stads- en dorpsgezicht, de groene omgeving, het respecteren van de privacy van de achterburen en sociale veiligheid.
Aan de hand van deze input zijn gemeente en woningcorporatie gezamenlijk gaan bekijken of zij tegemoet kunnen komen aan hun wensen. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerp maart 2023. Op 29 maart 2023 zijn de aangepaste plannen gepresenteerd en besproken in een 2-tal bewonersbijeenkomsten met de buurt (een met de P.C. Hooftstraat en een met de Wieënweg).

Zie onderstaand ontwerp maart 2023:

De 2 nieuwe woningen aan de rechterzijde richting P.C. Hooftstraat worden conform ontwerp van maart 2023 verlaagd (ca. 1,5m lager dan bestaand schoolgebouw) aangelegd.

o. Uit een intern informeel overleg met de welstand op 24 april 2023 worden de volgende aandachtspunten c.q. uitgangspunten meegegeven:

Dakkapel:

- geen dakkapellen aan de voorzijde bij de 4 nieuwe woningen, zeker niet in de vorm van een doorgetrokken voorgevel in het dakvlak.
- alleen een ondergeschikte kleine dakkapel aan de achterzijde, volledig gelegen in het dakvlak en rekening houdende met de privacy van de achterburen.

Scheidingsmuur:

- hoge muur met gemetselde poort aan de zijkant aan de P.C. Hooftstraat vervangen door een lagere keermuur en deze min. 0.5m terugplaatsen in de achtergevel en geen gemetseld verbindingselement met de “bijgebouwen” toepassen. Deze “los” plaatsen t.o.v. hoofdgebouw.
- verbindingsmuur ca. 0.5m terugplaatsen ten opzichte van de zijgevel van de hoofdmassa. Daarbij geen ronde boog toepassen.

p. Dat koper alle eventuele kosten van voor het tot stand komen van de planologische wijziging (uitgebreide omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging) voor zijn rekening neemt.

q. Dat koper zorgt voor de aanleg en het onderhoud van het terrein aan weerszijden inclusief de groene aankleding en eventuele keermuurvoorzieningen. Aan de linkerzijde worden 14 niet-openbare parkeerplaatsen gerealiseerd en toegewezen aan de nieuwe bewoners. Aan de rechterzijde wordt het bovenste gedeelte overgedragen aan de koper om de 2 nieuwe woningen te kunnen ontsluiten incl. het “middenpad”. Het is niet de bedoeling om dit voorterrein te gebruiken om te kunnen parkeren danwel om hier een oprit te maken voor de nieuwe woningen. Dit gebied wordt gebruikt als ontsluiting te voet of per fiets en wordt voor het overgrote deel door de koper groen aangekleed. De gemeente Brunssum streeft erna zoveel mogelijk groen terug te brengen. Daarom dat wij verwachten dat het op het ontwerp van maart 2023 ingetekende groen ook daadwerkelijk groen blijft. In het bijzonder geldt dit voor de achtertuinen van de 4 nieuwe woningen (huidige speelplaats) evenals het groen aan de voorzijde van de woningen.
Het onderste gedeelte blijft openbaar gebied en dus eigendom van de gemeente. Hier worden door de gemeente een 5-tal openbare parkeerplaatsen aangelegd en onderhouden welke via de Wieënweg bereikbaar zijn. Deze openbare parkeergelegenheid alleen te bestemmen voor de voertuigcategorie of groep voertuigen vallende onder personenauto’s middels verkeersbord E08. Dit bord geeft een parkeerverbod aan voor andere voertuigen dan personenauto's.

r. De parkeerplaatsen worden omzoomd met een aantrekkelijke groene afscherming/aankleding in de vorm van hagen/heesteraanplant aan de straatzijde tussen trottoir en parkeerplaats en aan de zij erfgrenzen. Aan de achterzijde van het complex conform tekening groenaanplant en boom/bomen.

s. De infrastructurele aanpassigen van het nieuwe iets terugliggend trottoir aan de voorkant aan de Wieënweg worden uitgevoerd en bekostigd door de gemeente.
Koper neemt alle kosten voor zijn rekening ten aanzien van het aansluiten van het herontwikkelde complex aan de omliggende infrastructuur.

t. Een aantal bestaande bomen blijven gehandhaafd:
- de platanen aan de voorzijde van het perceel aan de Wieënweg;
- de boom aan de rechterzijde van het perceel aan de P.C. Hooftstraat;
- de boom aan de achterzijde van het schoolgebouw.

u. Voor alle bomen die blijven staan tijdens de bouwactiviteiten gelden de volgende bepalingen:
- Stambescherming aanbrengen middels bouwhekken.
- Geen verkeer/activiteiten binnen de kroonprojectie van de bomen.
- Wanneer er naast of onder een boom gewerkt dient te worden komt er een bomenwacht bij die aangeeft wat wel of niet kan (voetpad/parkeerplaatsen)
- Voor aanvang van de werken worden de bomen belucht en voorzien van bemesting zodat ze afweer kunnen opbouwen voor mogelijke wortelreductie en de diverse bouwactiviteiten.
- Monitoring van de bomen drie jaren naar einde van de bouwactiviteiten waarbij er een halfjaarlijkse rapportage komt zodat we tijdig kunnen ingrijpen wanneer de conditie achteruit gaat.

v. In de nabijheid van de erfgrens aan de achterzijde van het perceel staan een 2-tal bomen op aangrenzende percelen binnen 2 meter van de erfgrens. Koper zal nu en in de toekomst het bestaan van deze bomen accepteren en de bomen dulden. De koper is zich er van bewust dat er aan de achterzijde sprake kan zijn van overhangende takken van bestaande bomen en struiken. Deze worden zoveel als mogelijk teruggesnoeid, edoch wordt de aanwezigheid van het groen aan de zijden van de betreffende aangrenzende percelen zoveel als mogelijk gerespecteerd. De gemeente kan niet garanderen dat alles wat overhangt wordt weggehaald.

komen als volgt overeen:

De gemeente verklaart te hebben verkocht en in eigendom te zullen overdragen aan de koper voornoemd, die verklaart te hebben gekocht en in eigendom te zullen aannemen het perceel, kadastraal bekend gemeente Brunssum (BSM02), sectie B nr. 3308 (gedeelte), groot ca. 3.181 m^2, gelegen aan de Wieënweg 6 te Brunssum, een en ander conform de bij deze overeenkomst behorende en daarvan deel uitmakende situatietekening, nr. 2021_013, 21 juni 2023 (Bijlage 1), in totaal verder genoemd als 'het verkochte', tegen de totale prijs van € 210.000,00 (zegge: TWEEHONDERDTIENDUIZEND EURO) exclusief BTW en kosten koper, een en ander onder voorbehoud

a. namens gemeente Brunssum: van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders, alsmede onder voorbehoud van het besluit van de gemeenteraad dat hij geen wensen of bedenkingen heeft en voorts onder de volgende voorwaarden, bepalingen en bedingen.
b. namens Vincio Wonen: van goedkeuring van de Raad van Commissarissen van Vincio Wonen én van financiering van het Bouwplan met borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) overeenkomstig het borgstelsel voor woningcorporaties van het WSW.

Artikel 1: Algemene verkoopvoorwaarden en overige van toepassing zijnde documenten

1. De Algemene voorwaarden voor het aan- en verkopen van onroerende zaken door de gemeente Brunssum, (hierna: 'algemene verkoopvoorwaarden'), vastgesteld door de gemeenteraad, d.d. 13 december 1994, zijn uitdrukkelijk van kracht en maken integraal en onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst. De algemene verkoopvoorwaarden zijn opgenomen in Bijlage 2.
2. Daar waar deze koopovereenkomst strijdig is met de algemene verkoopvoorwaarden, prevaleren de bepalingen uit deze koopovereenkomst.

Artikel 2: Akte van levering en betaling koopsom

1. De notariële akte van levering dient te zijn gepasseerd 1 maand na de onherroepelijke vaststelling van de omgevingsvergunning danwel de wijziging van het bestemmingsplan.
2. Indien de koper niet meewerkt aan het passeren van de akte van levering binnen de daarvoor gestelde termijn, dan verbeurt hij aan de gemeente een - na ingebrekestelling en na verloop van de daarin te stellen termijn - direct opeisbare boete van € 1.000 (zegge: duizend euro) voor elke volle week waarmee de hiervoor gestelde termijn van één maand wordt overschreden.
3. De koopsom moet worden voldaan bij het passeren van de in voorgaand lid genoemde akte van levering.

Artikel 3: Faillissement van de koper

Indien vóór het passeren van de akte van levering, de koper in staat van faillissement wordt verklaard of hem surséance van betaling is verleend, dan wel zijn roerende en/of onroerende zaken geheel of ten dele in beslag genomen zijn, alsook indien om welke reden ook een bewindvoerder over zijn persoon of vermogen is benoemd, vindt géén eigendomsoverdracht plaats en is de koopovereenkomst van rechtswege en zonder tussenkomst van de rechter geheel ontbonden, zonder dat enige sommatie of ingebrekestelling zal zijn vereist.

Artikel 4: Kosten van deze overeenkomst

Alle kosten en rechten van de koopovereenkomst en van de levering, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 5: Aanvaarding en risico

1. De koper kan het aan hem verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden per datum van de notariële akte van levering, of vanaf zoveel eerder als partijen nader overeenkomen.
2. Het verkochte is voor risico van de koper vanaf de datum van de akte van levering of vanaf zoveel eerder als de feitelijke in gebruik name door de koper plaatsvindt.

Artikel 6: Toestand waarin het verkochte wordt overgedragen

1. Het verkochte wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt ("as-is") op de datum van de akte van levering. Bij eerdere ingebruikneming wordt het overgedragen in de toestand waarin het zich bevond op de datum van ingebruikneming.
2. Het verkochte wordt overgedragen vrij van hypotheken en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen, evenwel vrij van pacht. Deze rechten en verplichtingen - althans voor zover bekend - worden in de akte van levering opgenomen en door de koper uitdrukkelijk aanvaard. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
3. Het pand zal niet gesaneerd aan Vincio Wonen worden overgedragen. Dus de eventuele verwijdering en sanering van de mogelijk aanwezige asbest komt voor rekening van Vincio Wonen.

Artikel 7: Bestemmingsplan

Koper wordt geacht zich op de hoogte te hebben gesteld, dan wel heeft zich op de hoogte gesteld van het vigerende bestemmingsplan en overige regelgeving. Op de opstal is het beschermd stads- en dorpsgezicht van toepassing (het object valt binnen het bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht mijnkoloniën Brunssum", vastgesteld 14 april 2015 en bestemd als "Maatschappelijk").

Artikel 8: Over- of ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven oppervlakte van het verkochte wordt niet verrekend.

Artikel 9: Lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen komen voor rekening van de koper vanaf 1 januari van het jaar volgende op de datum van de akte van levering.

Artikel 10: Afpaling/afsluiting van het verkochte

De koper doet ten behoeve van de gemeente, afstand van zijn rechten om op gezamenlijke kosten het verkochte af te palen of af te sluiten, als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 11: Toestand van de bodem

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de over te dragen grond, is géén vooronderzoek verricht. Aan verkoper is geen reden bekend om aan te nemen, dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven in relatie tot de bestemming van de grond, zijnde school (Maatschappelijk), schadelijk zijn te achten voor het milieu of anderszins onaanvaardbaar zijn.

Artikel 12: Opschortende voorwaarde

1. Deze overeenkomst zal worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat door de gemeente een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van de transformatie van het pand naar levensloopbestendige woningen, of woningen die als zodanig gebruikt kunnen gaan worden, zoals globaal weergegeven in het rapport van Architecten aan de Maas 'Herbestemmingsonderzoek voormalige St. Jozefschool Brunssum, onderzoek aanpassing ontwerp' van maart 2023; de koper zal ter verkrijging van de vergunning al het hem mogelijke verrichten. Deze overeenkomst treedt pas in werking en partijen zijn dus pas aan de daaruit voortvloeiende verbintenissen gebonden, zodra de opschortende voorwaarde is vervuld.
2. Wordt een vergunning niet geleverd voor een nog in gezamenlijkheid te bepalen datum, dan wordt de koopovereenkomst ontbonden.
3. In geval 1 en/of 2 draagt iedere partij zijn eigen reeds gemaakte kosten.

Artikel 13: Planschade

1. Koper verklaart de eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschade die het gevolg is van de planologische wijziging (omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging) volledig aan de gemeente te compenseren. Koper heeft ervoor gekozen géén planschaderisico-analyse uit te laten voeren ter vaststelling c.q. raming van de mogelijke voor vergoeding in aanmerking komende planschade.
2. De gemeente zal koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening die voortvloeit uit de verleende omgevingsvergunning of wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente zal koper bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken waarbij onverminderd het bepaalde uit artikel 6.4a lid 2 Wro geldt dat koper belanghebbende is bij een besluit van het college op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1.

3. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade, die voortvloeit uit het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning of wijziging van het bestemmingsplan, dit schriftelijk aan de koper meedelen. Koper verplicht zich het desbetreffende bedrag, binnen twee weken na de verzending van de mededeling, over te maken naar de in die mededeling genoemde bankrekening van de gemeente.
4. Bij niet of niet tijdige nakoming van de verplichtingen in dit artikel is koper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,- ten behoeve van de gemeente met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van koper te vorderen.

Artikel 14: Schade openbare ruimte, groenvoorzieningen, wegen en overige infrastructuur

1. Teneinde ontstane schades aan de openbare ruimte, groenvoorzieningen, wegen en overige infrastructuur te kunnen bepalen zal vóór aanvang en ná beëindiging van de werkzaamheden in het plangebied door partijen een gezamenlijke 0-meting plaatsvinden van de bestaande toestand van de openbare ruimte in de directe omgeving van het plangebied.
2. De 0-meting zal uiterlijk één week voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden plaatsvinden en uiterlijk één week na beëindiging van de werkzaamheden in het plangebied door de koper van het verkochte.
3. De koper zal alle noodzakelijke maatregelen voor eigen rekening en risico nemen om beschadigingen aan openbare ruimte, groenvoorzieningen, wegen en overige infrastructuur te voorkomen.
4. Schade aan de openbare ruimte, groenvoorzieningen, wegen en overige infrastructuur binnen en in de directe omgeving van het plangebied als gevolg van de bouwactiviteiten dient op eerste aanzegging van de Gemeente en voor rekening en risico van de koper te worden hersteld.
5. Ter meerdere zekerheid van het in lid 4 van dit artikel bepaalde, zal de koper voor aanvang van de bouwactiviteiten een waarborgsom van een bedrag van € 10.000,00 (zegge: tienduizendeuro) storten op bankrekeningnummer: NL68 BNGH 0285 0015 23 ten name van de gemeente Brunssum onder vermelding van "Waarborgsom ontwikkeling Wieënweg".
6. De gemeente stort de waarborgsom van € 10.000,00 terug indien er na oplevering van het verkochte geen beschadigingen zijn waargenomen aan de openbare ruimte, groenvoorzieningen, wegen en overige infrastructuur, dan wel dat de beschadigingen zijn hersteld ten genoegen van de gemeente. De terugsorting zal alsdan binnen 30 dagen geschieden.
7. Zo nodig dienen bestrating e.d. op kosten van de koper tijdelijk te worden opgenomen en in depot te worden gezet waarvoor de koper verantwoordelijk blijft. Bij beschadiging of ontvreemding dient de koper voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor vervanging van deze materialen.

Artikel 15: Overdracht contractpositie

1. Het is Vincio Wonen niet toegestaan aan één of meer derden rechten of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen, behoudens schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. Deze verplichting geldt vervolgens ook voor de rechtsopvolger(s) die, na goedkeuring, treedt in de rechten en verplichtingen van zijn rechtsvoorganger.
2. Vincio Wonen is verplicht om voor een periode van minimaal 15 jaar, te rekenen vanaf het moment dat de (zorg)woningen in gebruik worden genomen, de huursituatie in stand te houden, behoudens schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
3. In de gevallen als bedoeld in het eerste en tweede lid is Vincio Wonen gehouden de verplichtingen uit hoofde van deze bepalingen bij wijze van kettingbeding op te nemen in de Overeenkomsten dan wel akten met derden, op straffe van verbeurte van een direct opeisbare dwangsom ten bedrage van € 25.000,- (zegge vijfentwintigduizendeuro) voor elke niet-nakoming of overtreding. Het kettingbeding als bedoeld in de vorige volzin komt te vervallen 15 jaar nadat het Project volledig is opgeleverd.
4. Daarnaast verbeurt Vincio Wonen voor elke gehele dan wel gedeeltelijke dag dat zij met het hiervoor bepaalde in gebreke blijft, een direct opeisbare en niet voor (rechterlijke) matiging vatbare boete ten bedrage van € 1.000,= per dag (zegge: éénduizendeuro), tevens met bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 16: Considerans

Het gestelde in de considerans wordt geacht deel uit te maken van de overeenkomst.

Artikel 17: Notariskeuze

De akte van levering wordt gepasseerd voor notariskantoor ter keuze van koper.

Artikel 18: Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Limburg.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Brunssum op …….

de gemeente, **de koper,**

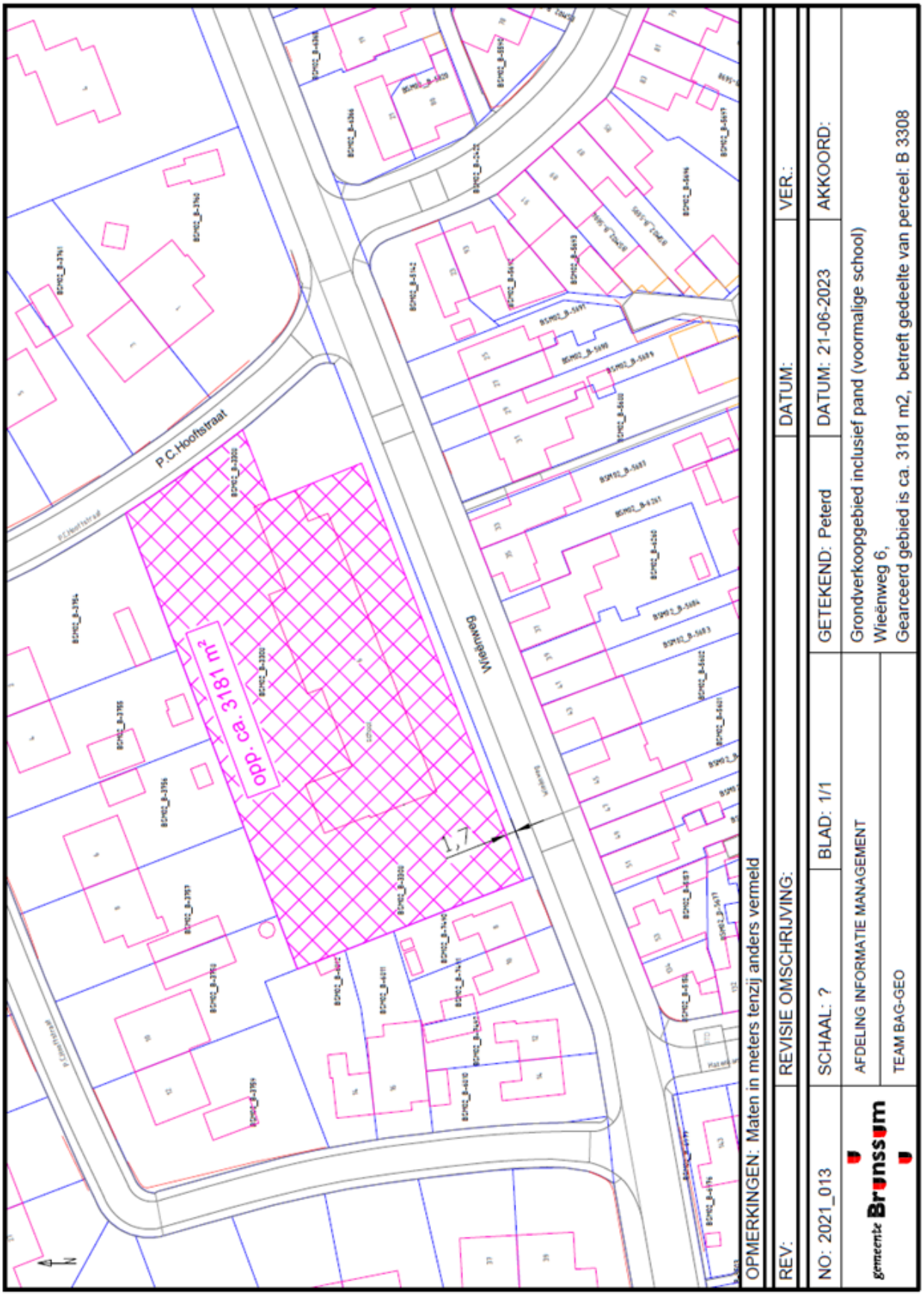
---------- ----------

Mevrouw W.J.F. van der Rijt De heer G.J.A. Canjels

Bijlagen

1. Verkooptekening nr. 2021_013, 21 juni 2023
2. Algemene voorwaarden voor het aan- of verkopen van onroerende zaken door de gemeente Brunssum 1994

Bijlage 1: Verkooptekening nr. 2021_013, 21 juni 2023



Bijlage 2: Algemene voorwaarden voor het aan- of verkopen van onroerende zaken door de gemeente Brunssum 1994