

<<OPTIE OPNEMEN ALS DE BESTEMMING GEWIJZIGD MOET WORDEN VOOR REKENING  
VAN KOPER **Anterieure>> k/Koopovereenkomst**  
**[Locatie/Project]**

tussen

**Gemeente Zuidplas**

en

**[Koper]**

(in vervolg op de reserveringsovereenkomst d.d. **[datum]**)

Koper: **[naam]**

Datum ondertekening: **[datum]**

Kenmerk gemeente Zuidplas: A23.001625

**CONCEPT** versie **[nummer]** d.d. **[datum]**

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze overeenkomst kunnen dus geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Zuidplas niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan én deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van gemeente Zuidplas is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan deel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente Zuidplas is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt mee te wegen in de besluitvorming. Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen, bedenkingen en/of instemming van de Gemeenteraad van gemeente Zuidplas.

## INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. DEFINITIES.....	4
Artikel 1.1 Definities .....	4
HOOFDSTUK 2. ANTERIEURE AFSPRAKEN .....	9
Artikel 2.1 Planologische maatregel.....	9
Artikel 2.2 Exploitatiebijdrage.....	11
Artikel 2.3 Planschade .....	12
Artikel 2.4 Publicatie sluiten Overeenkomst .....	14
HOOFDSTUK 3. VERKOOP EN KOOP VAN HET VERKOCHTE .....	14
Artikel 3.1 Verkoop en koop .....	14
Artikel 3.2 Koopsom .....	14
Artikel 3.3 Overdracht .....	16
Artikel 3.4 Levering .....	16
Artikel 3.5 Bodem.....	18
HOOFDSTUK 4. LOCATIEONTWIKKELING .....	22
Artikel 4.1 Aanvraag vergunningen.....	22
Artikel 4.2 Realisatie .....	23
Artikel 4.3 Vervreemden van het Verkochte .....	25
Artikel 4.4 Woonrijp maken openbare ruimte buiten het Verkochte .....	26
Artikel 4.5 Woonrijp maken .....	27
Artikel 4.6 Levering Openbare ruimte aan de Gemeente .....	29
HOOFDSTUK 5. BESTEMMING EN GEBRUIK.....	30
Artikel 5.1 Bestemming en gebruik .....	30
Artikel 5.2 Sociale huurwoningen.....	32
Artikel 5.3 Middenhuurwoningen.....	33
Artikel 5.4 Verbod op overdracht .....	34
Artikel 5.5 Toezicht op naleving .....	34
Artikel 5.6 Verplichting tot zelfbewoning .....	35
Artikel 5.7 Gedoogverplichtingen .....	36
HOOFDSTUK 6. ALGEMENE BEPALINGEN .....	38
Artikel 6.1 Bankgarantie, waarborgsom .....	38
Artikel 6.2 Planning .....	40
Artikel 6.3 Goedkeuring Gemeente.....	40
Artikel 6.4 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid .....	41
Artikel 6.5 Social return .....	41
Artikel 6.6 Eerste recht van koop van de Gemeente .....	42
Artikel 6.7 Projectorganisatie, communicatie .....	44

Artikel 6.8 Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen .....	45
Artikel 6.9 Bibob .....	45
Artikel 6.10 Duur, ontbindende voorwaarden .....	47
Artikel 6.11 Omgevingswet .....	48
Artikel 6.12 Bijlagen .....	48

1. [De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Zuidplas, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel, hierbij ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door <<OPTIE 1: [de heer J.F. Weber, burgemeester van die gemeente / de [heer/mevrouw] [naam], wethouder [portefeuille]], bevoegd de Gemeente te vertegenwoordigen ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van [datum] met nummer [nummer],>> <<OPTIE 2: [de heer/mevrouw] [voorletters en achternaam], in de hoedanigheid van Hoofd Grondbedrijf en als zodanig krachtens het Mandaatregister 2021 behorend bij de Mandaatregeling van de Gemeente Zuidplas 2021 bevoegd de Gemeente te vertegenwoordigen, ter uitvoering van het mandaatbesluit van [datum] met nummer [nummer],>>

hierna te noemen: 'de Gemeente' dan wel 'Verkoper';

en

2. <<OPTIE 1: De besloten vennootschap [naam] b.v., statutair gevestigd en kantoorhoudend te [postcode + plaats] aan de [adres], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer], hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], [functie],>>  
<<OPTIE 2: [De heer/Mevrouw] [voornamen en achternaam], geboren te [geboorteplaats] d.d. [geboortedatum], woonachtig te [postcode en woonplaats] aan de [adres], houder van [het paspoort / het identiteitsbewijs / het rijbewijs] met nummer [nummer],>>

hierna te noemen: 'Koper';

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk ook te noemen "Partijen" en elk afzonderlijk "Partij",

## OVERWEGINGEN

- A. De Gemeente is eigenaar van het Verkochte;
- B. Koper heeft aangegeven belangstelling te hebben voor het Verkochte teneinde daarop de Locatieontwikkeling te realiseren met inachtneming van de Kaders;
- C. <<OPTIE  
De Locatieontwikkeling past niet binnen de huidige planologische bestemming van het Verkochte;>>

- D. Partijen hebben op [datum] een Reserveringsovereenkomst gesloten voor het Verkochte, nadat <<OPTIE 1 AANSLUITEN OP NOG TE FORMULEREN BELEID VAN DE GEMEENTE N.A.V. HET DIDAM-ARREST op grond van de volgende criteria [objectieve, toetsbare en redelijke criteria opnemen] is komen vast te staan dan wel redelijkerwijs mocht worden aangenomen dat alleen Koper als serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van het Verkochte.>><<OPTIE 2 AANSLUITEN OP NOG TE FORMULEREN BELEID VAN DE GEMEENTE N.A.V. HET DIDAM-ARREST de Gemeente een selectieprocedure gehouden waarbij Koper is geselecteerd als gegadigde voor aankoop van het Verkochte.>><<OPTIE 3 AANSLUITEN OP NOG TE FORMULEREN BELEID VAN DE GEMEENTE N.A.V. HET DIDAM-ARREST alleen Koper – in reactie op een publicatie van de Gemeente dat zij het Verkochte wenst te verkopen - heeft aangegeven interesse te hebben in aankoop van het Verkochte.>>
- E. De Reserveringsovereenkomst eindigt op het moment dat deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend;
- F. Koper heeft na uitvoering van een haalbaarheidsstudie geconcludeerd dat de Locatieontwikkeling haalbaar is en heeft vervolgens het Bouwplan [opgesteld/laten opstellen];
- G. De Gemeente heeft op [datum] het besluit genomen <<OPTIE OPNEMEN WANNEER DE BEOOGDE VASTGOEDONTWIKKELING NIET PAST BINNEN DE HUIDIGE PLANOLOGISCHE BESTEMMING om medewerking te verlenen aan de wijziging van planologische bestemming, zodanig dat de Locatieontwikkeling kan worden gerealiseerd alsmede>> om een <<OPTIE anterieure>> koopovereenkomst voor het Verkochte aan te bieden aan Koper, teneinde daarop de Locatieontwikkeling te realiseren;
- H. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de door Gemeente aangeboden overeenkomst, zoals in deze Overeenkomst is vastgelegd;
- I. Deze Overeenkomst bevat afspraken met betrekking tot <<OPTIE de bestemmingswijziging van het Verkochte en>> de koop en verkoop van het Verkochte alsmede de ontwikkeling en realisatie van de Locatieontwikkeling door en voor rekening en risico van Koper;

## KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

### HOOFDSTUK 1. DEFINITIES

#### Artikel 1.1 Definities

In de Overeenkomst hebben de begrippen die zijn aangeduid met een hoofdletter de navolgende betekenis dan wel de betekenis zoals opgenomen in artikel 1.1 (Definities) van de AV 2022.

**<<OPTIE OPNEMEN ALS DE VASTGOEDONTWIKKELING BETAALBARE KOOPWONINGEN OMVAT**

**Betaalbare koopwoning**

Koopwoning met een vrij op naam-koop prijs lager dan EUR 225 000,-;>>

**Bestemmingsplan**

Het vigerende bestemmingsplan [naam], vastgesteld door de Gemeenteraad van de gemeente [Zevenhuizen-Moerkapelle (thans gemeente Zuidplas) / Moordrecht (thans gemeente Zuidplas) / Nieuwerkerk aan den IJssel (thans gemeente Zuidplas) / Zuidplas] op [datum];

**Bouwplan**

Het door Gemeente <<OPTIE 1 OPNEMEN NA EEN RESERVERINGSOVEREENKOMST 'INITIATIEF GEMEENTE' geaccepteerde>><<OPTIE 2 OPNEMEN NA EEN RESERVERINGSOVEREENKOMST 'INITIATIEF GEGADIGDE' aanvaardbaar geachte <<Bouwplan / Definitief ontwerp>> [titel] d.d. [datum];>>

**<<OPTIE OPNEMEN ALS HET VERKOCHE DOOR DE GEMEENTE BOUWRIJP GEMAAKT WORDT**

**Bouwrijp**

Onder 'Bouwrijp' wordt verstaan:

- a. eventueel aanwezige opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels zijn in zodanige mate en op zodanige wijze verwijderd dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Hiertoe worden onder meer de volgende werkzaamheden verricht:  
**<<OPTIE HETGEEN HIERNA IS OPGENOMEN MOET PER SITUATIE AANGEPAST/UITGEBREID WORDEN IN OVERLEG MET CIVIEL**
  - het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig,
  - het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken,
  - het dempen en graven van sloten, watergangen en kanalen,
  - het saneren van de verontreinigde bodem, afgestemd op de bodemfunctie (indien nodig),
  - het treffen van grondwaterregulerende maatregelen,
  - het afvoeren van grondwater;
- b. opgehoogd tot [aantal] meter [onder / boven] Normaal Amsterdams Peil (NAP) met een positieve of negatieve afwijking van [aantal] m en een prognose van de restzetting van maximaal [aantal] meter in [aantal] jaar;
- c. vanaf de openbare weg ontsloten en bereikbaar voor bouwverkeer en materieel, eventueel door middel van een tijdelijke bouwweg;>>

**<<OPTIE OPNEMEN ALS DE OVERDRACHT PLAATSVINDT ALS EEN BRUIKBARE OMGEVINGSVERGUNNING IS VERKREGEN**

**Bruikbare (Omgevings)vergunning**

(Omgevings)vergunning waartegen binnen de voorgeschreven wettelijke termijn:

- geen bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift is ingediend; of
- een bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift zonder schorsingsverzoek is ingediend; of

- een bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift met schorsingsverzoek is ingediend en dit verzoek is ingetrokken of door een bevoegde rechterlijke instantie is afgewezen;>>

**<<OPTIE OPNEMEN WANNEER KOPER OOK DE OPENBARE RUIMTE MOET INRICHTEN DIOR**

De als **bijlage [nummer]** aangehechte leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente;>>

**<<OPTIE OPNEMEN ALS DE VASTGOEDONTWIKKELING DURE HUURWONINGEN OMVAT**

**Dure huurwoning**

Huurwoning met een kale aanvangshuur gelijk aan of hoger dan **EUR 931,-- (prijspeil 2021)** voor woningen met een gebruiksoppervlakte van **60 tot 80 m<sup>2</sup> (volgens NEN 2580)** of **EUR 982,-- (prijspeil 2021)** voor woningen met een gebruiksoppervlakte van ten minste **80 m<sup>2</sup> (volgens NEN 2580)**;>>

**<<OPTIE OPNEMEN ALS DE VASTGOEDONTWIKKELING DURE KOOPWONINGEN OMVAT**

**Dure koopwoning**

Koopwoning met een vrij op naam-koop prijs gelijk aan of hoger dan **EUR 475.000,--**;>>

**<<OPTIE OPNEMEN ALS HOOFDSTUK 2 OPGENOMEN WORDT**

**Exploitatiebijdrage**

De bijdrage van Koper ter vergoeding door Gemeente gemaakte, aan **[de Planologische maatregel / en / de Locatieontwikkeling]** toe te rekenen kosten;>>

**<<OPTIE OPNEMEN WANNEER KOPER OP DE OPENBARE RUIMTE MOET INRICHTEN Inrichtingsplan**

Het inrichtingsplan voor de Openbare ruimte, dat deel uitmaakt van het Bouwplan;>>

**<<OPTIE OPNEMEN ALS DE VASTGOEDONTWIKKELING WEL SOCIALE HUURWONINGEN MAAR GEEN MIDDENHUURWONINGEN OMVAT**

**Instandhoudingstermijn**

De in artikel **5.2 (Sociale huurwoningen)** genoemde instandhoudingstermijn van **20** jaar vanaf de eerste ingebruikname voor Sociale huurwoningen;>>

**<<OPTIE OPNEMEN ALS DE VASTGOEDONTWIKKELING WEL MIDDENHUURWONINGEN MAAR GEEN SOCIALE HUURWONINGEN OMVAT**

**Instandhoudingstermijn**

De in artikel **5.3 (Middenhuurwoningen)** genoemde instandhoudingstermijn van **15** jaar vanaf de eerste ingebruikname voor Middenhuurwoningen;>>

**<<OPTIE OPNEMEN ALS DE VASTGOEDONTWIKKELING ZOWEL SOCIALE HUURWONINGEN ALS MIDDENHUURWONINGEN OMVAT**

**Instandhoudingstermijn**

De in artikel **5.2 (Sociale huurwoningen)** respectievelijk artikel **5.3 (Middenhuurwoningen)** genoemde instandhoudingstermijn van **20** jaar vanaf de eerste ingebruikname voor Sociale huurwoningen en **15** jaar vanaf de eerste ingebruikname voor Middenhuurwoningen;>>

### **Kaders**

De kaders waaraan de Locatieontwikkeling moet voldoen, zoals gedefinieerd in de Reserveringsovereenkomst;

### **Kavelinrichtingsplan**

Het definitieve ontwerp voor de buitenruimte van de Vastgoedontwikkeling <<OPTIE en de aansluiting van het Verkochte op de omliggende percelen en/of openbare ruimte>>, dat deel uitmaakt van het Bouwplan;

### **Koopsom**

De in artikel 3.2 (*Koopsom*) opgenomen koopsom;

### **Locatieontwikkeling**

De Vastgoedontwikkeling <<OPTIE OPNEMEN ALS KOPER OOK DE OPENBARE RUIMTE MOET INRICHTEN en het Woonrijp maken>>;

### **<<OPTIE OPNEMEN ALS DE VASTGOEDONTWIKKELING MIDDENHUURWONINGEN OMVAT**

#### **Middenhuurwoning**

Huurwoning met een gebruiksoppervlakte van minimaal 60 m<sup>2</sup> met een huur van tenminste het bedrag als bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag;>>

### **<<OPTIE OPNEMEN ALS DE VASTGOEDONTWIKKELING MIDDELDURE KOOPWONINGEN (LAAG SEGMENT)**

#### **Middeldure koopwoning (laag segment)**

Koopwoning met een vrij op naam-koopprijs gelijk aan of hoger dan EUR 225.000,-- en lager dan de van toepassing zijnde grens van de Nationale Hypotheek Garantie, die geldt op het moment waarop de woning in verkoop gaat;>>

### **<<OPTIE OPNEMEN ALS DE VASTGOEDONTWIKKELING MIDDELDURE KOOPWONINGEN (HOOG SEGMENT)**

#### **Middeldure koopwoning (hoog segment)**

Koopwoning met een vrij op naam-koopprijs gelijk aan of hoger dan de toepassing zijnde grens van de Nationale Hypotheek Garantie, die geldt op het moment waarop de woning in verkoop gaat, en lager dan EUR 475.000,--;>>

### **Notaris**

Notaris [naam] te [plaatsnaam] of diens plaatsvervanger of associé;

### **Omgevingsvergunning**

Omgevingsvergunning(en) die Koper nodig heeft voor <<OPTIE OPNEMEN WANNEER EEN OMGEVINGSVERGUNNING WORDT AANGEVRAAGD OM TE BOUWEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN het gebruik van het Verkochte in strijd met het Bestemmingsplan (ex artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en>> de realisatie van de Locatieontwikkeling conform het Bouwplan. <<OPTIE Koper zal ter zake één vergunningaanvraag indienen.>>;

### **<<OPTIE OPNEMEN ALS KOPER OOK WOONRIJP MOET MAKEN**

### Openbare ruimte

De gronden, zoals schetsmatig aangegeven op de als bijlage [nummer] aan deze Koopovereenkomst gehechte situatietekening, die door Koper Woonrijp gemaakt zullen worden en aan de Gemeente zullen worden opgeleverd en in eigendom zullen worden overgedragen;>>

### Overeenkomst

Onderhavige <<OPTIE anterieure>> koopovereenkomst;

### Planning

Het als bijlage [nummer] aan deze Overeenkomst gehechte overzicht van fasering en data voor de aanvang en afronding van de verschillende werkzaamheden uit hoofde van de Overeenkomst, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden

<<OPTIE OPNEMEN WANNEER DE PLANOLOGISCHE BESTEMMING NOG GEWIJZIGD MOET WORDEN EN/OF HET VERKOCHTE WORDT OVERGEDRAGEN WANNEER EEN (BRUIKBARE/ONHERROEPELIJKE) OMGEVINGSVERGUNNING IS VERKREGEN

en de benodigde proceduredtijd voor

<OPTIE OPNEMEN WANNEER DE PLANOLOGISCHE BESTEMMING NOG GEWIJZIGD MOET WORDEN

besluiten met betrekking tot de Planologische maatregel>

en de te verlenen Omgevingsvergunning alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop de Locatieontwikkeling voltooid moet zijn;

<<OPTIE OPNEMEN WANNEER DE BESTEMMING GEWIJZIGD MOET WORDEN DOOR MIDDEL VAN EEN UITWERKING/WIJZIGING VAN HET BESTEMMINGSPLAN OF EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN

Planologische maatregel

<<OPTIE 1 WANNEER EEN UITWERKINGSPLAN OF WIJZIGINGSPLAN WORDT OPGESTELD De [uitwerking / wijziging] van het Bestemmingsplan;>>

<<OPTIE 2 WANNEER EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN WORDT OPGESTELD Het bestemmingsplan, waarmee de beoogde Locatieontwikkeling mogelijk wordt gemaakt;>>

<<OPTIE OPNEMEN ALS HOOFDSTUK 2 WORDT OPGENOMEN

Planschade

Schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de Planologische maatregel;>>

### Project

Alle handelingen die nodig zijn ten behoeve van het ontwikkelen en realiseren van de Locatieontwikkeling conform het bepaalde in de Overeenkomst;

<<OPTIE OPNEMEN ALS DE VASTGOEDONTWIKKELING SOCIALE HUURWONINGEN OMVAT

Sociale huurwoning

Huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag;>>

### Vastgoedontwikkeling

Het door Koper op het Verkochte te ontwikkelen en realiseren vastgoed, zoals beschreven in artikel 5.1 (Bestemming en gebruik), met bijbehorende buitenruimte;

### Verkochte



Het perceel grond, plaatselijk bekend als [adres] en <<OPTIE 1 BIJ GEHELE KADASTRALE PERCELEN: kadastraal bekend als gemeente [gemeente], sectie [sectie], nummer [nummer], groot [aantal] m<sup>2</sup>,>> <<OPTIE 2 BIJ GEDEELTELIJKE KADASTRALE PERCELEN: uitmakende een gedeelte ter grootte van circa [aantal] m<sup>2</sup> van het perceel kadastraal bekend gemeente [gemeente], sectie [sectie], nummer [nummer],>> zoals met [soort]arcering is aangegeven op de als bijlage [nummer] aan deze Overeenkomst gehechte tekening, dat bestemd is om te worden bebouwd;

### Vervreemden/Vervreemding

(Het) overdragen van juridische of economische eigendom, uitgeven in erfpacht, bezwaren met beperkte zakelijke genotsrechten (met uitzondering van een recht van hypotheek) en/of anderszins vervreemden;

### Wet Bibob

Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;

### <<OPTIE OPNEMEN ALS KOPER OPENBARE RUIMTE MOET INRICHTEN

#### Woonrijp maken

Het inrichten van de Openbare ruimte conform het Inrichtingsplan met inachtneming van de eisen die voortvloeien uit DIOR en de overige ter zake door de Gemeente ter zake te stellen eisen;/.>>

### <<OPNEMEN ALS HOOFDSTUK 2 WORDT OPGENOMEN

#### Wro

Wet ruimtelijke ordening.>>

### <<< INVOEGEN HOOFDSTUK 2 ANTERIEURE AFSPRAKEN

## HOOFDSTUK 2. ANTERIEURE AFSPRAKEN

### Artikel 2.1 Planologische maatregel

#### 1. <<OPTIE 1 OPNEMEN ALS KOPER DE ONTWERP PLANOLOGISCHE MAATREGEL OPSTELT

Koper zal in afstemming met de Gemeente maar geheel voor eigen rekening en risico de (ontwerp) Planologische maatregel met ruimtelijke onderbouwing (laten) opstellen en alle daarvoor noodzakelijke onderzoeken laten uitvoeren en adviezen laten opstellen. Hierbij zullen de Kaders in acht genomen worden. De (ontwerp) Planologische maatregel met ruimtelijke onderbouwing alsmede de rapportages van de hiervoor bedoelde noodzakelijke onderzoeken en de hiervoor bedoelde noodzakelijke adviezen zullen uiterlijk op de daartoe in de Planning opgenomen datum ter beschikking aan de Gemeente worden gesteld.>>

#### <<OPTIE 2 OPNEMEN ALS GEMEENTE DE ONTWERP PLANOLOGISCHE MAATREGEL OPSTELT

De Gemeente zal de (ontwerp) Planologische maatregel (laten) opstellen met inachtneming van de Kaders. **<OPTIE OPNEMEN WANNEER KOPER ADVIEZEN MOET (LATEN) OPSTELLEN/ONDERZOEKEN MOET (LATEN) UITVOEREN** Ten behoeve van de Planologische maatregel zal Koper in overleg met de Gemeente voor eigen rekening en risico de volgende [onderzoeken laten uitvoeren / en / adviezen laten opstellen]:

a. [INVULLEN].

[De rapportages van voornoemde onderzoeken / Voornoemde adviezen] zullen uiterlijk op de daartoe in de Planning opgenomen datum ter beschikking aan de Gemeente worden gesteld.> >>

2. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting de <<OPTIE door Koper met inachtneming van de Kaders opgestelde>> (ontwerp) Planologische maatregel tijdig in procedure te brengen alsmede om te bevorderen dat deze conform de in de Planning opgenomen termijnen de daartoe geëigende procedure doorloopt. De Gemeente zal de (ontwerp) Planologische maatregel echter niet in procedure brengen voordat Koper <<OPTIE OPNEMEN WANNEER NIET DE HELE EXPLOITATIEBIJDRAGE BETAALD MOET ZIJN VOOR HET IN PROCEDURE BRENGEN (ZIE ARTIKEL 2.2 lid 2) de [eerste / en tweede] termijn van>> de Exploitatiebijdrage heeft voldaan. Koper is alsdan aansprakelijk voor de door deze vertraging door de Gemeente te maken extra kosten en overige te lijden schade.
3. Indien rechtsmiddelen, hoe ook genaamd, door derden worden ingesteld tegen de (ontwerp) Planologische maatregel zal de Gemeente Koper daarvan onverwijld in kennis stellen en zal de Gemeente zich ervoor inspannen dat de Planologische maatregel in rechte standhoudt en zoveel mogelijk (ongewijzigd) kan worden gehandhaafd.
4. Indien de in voorgaand artikellid bedoelde rechtsmiddelen het tijdig Onherroepelijk worden van de (ontwerp) Planologische maatregel beletten, dan zal de Gemeente Koper daarvan in kennis stellen en zullen Partijen met elkaar in overleg treden over – voor zover mogelijk - eventuele planaanpassingen en de daarmee samenhangende wijziging van de Koopsom en Planning of het anderszins voorkomen dan wel beperken van ontstane vertraging en/of schade. Het niet of niet tijdig Onherroepelijk worden van de Planologische maatregel geeft Partijen geen enkel recht op vergoeding van enige schade door de wederpartij.

#### **<<OPTIE OPNEMEN WANNEER KOPER MOET ZORGDRAGEN VOOR ONDERZOEKEN EN/OF ADVIEZEN**

5. Indien en voor zover, al dan niet naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak, blijkt dat verzuimd is om bepaalde [onderzoeken uit te laten voeren / en / adviezen op te laten stellen] of de [verrichte onderzoeken / en / opgestelde adviezen] onjuist of ontoereikend zijn, zal:
  - a. Koper in overleg met de Gemeente de betreffende [onderzoeken / en / opgestelde adviezen] (laten) aanvullen of wijzigen dan wel nieuwe onderzoeken (laten) uitvoeren;

- b. Gemeente zich inspannen om de sub a bedoelde [onderzoeken / en /adviezen] te betrekken in de besluitvorming en, voor zover (nog) mogelijk, in een eventuele gerechtelijke procedure.>>

## Artikel 2.2 Exploitatiebijdrage

1. Koper is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd van € [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) (prijsspeil 1 januari 2021).

Voor de opbouw van de Exploitatiebijdrage wordt verwezen naar **bijlage [nummer]**. Over dit bedrag is geen (omzet)belasting verschuldigd. De bijdrage zal jaarlijks per 1 januari, voor het eerst per 1 januari [jaartal] worden geïndexeerd **[IN AFSTEMMING MET DE BETROKKEN PLANECONOOM BEPALEN OF IN DIT GEVAL BETER GEKOZEN KAN WORDEN VOOR EEN ANDERE WIJZE VAN INDEXERING DAN HIERNA OPGENOMEN]** aan de hand van de wijziging van het gemiddeld prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), van januari ten opzichte van januari van het voorafgaande jaar.

**[STEM MET DE PLANECONOOM AF WANNEER EN IN HOEVEEL TERMIJNEN DE EXPLOITATIEBIJDRAGE VOLDAAN MOET ZIJN. HIERNA ZIJN DRIE MOGELIJKE OPTIES OPGENOMEN. LET OP DAT ER – TENZIJ ER ZWAARWEGENDE REDENEN ZIJN OM HIERVAN AF TE WIJKEN - ZEKERHEID WORDT GESTELD ALS NIET DE HELE EXPLOITATIEBIJDRAGE IS VOLDAAN BIJ HET IN PROCEDURE BRENGEN VAN DE PLANOLOGISCHE MAATREGEL]**

2. <<OPTIE 1 De Exploitatiebijdrage wordt door Koper binnen twee weken na ondertekening van de Overeenkomst voldaan.>>

<<OPTIE 2 De Exploitatiebijdrage wordt door Koper in twee termijnen voldaan op de volgende momenten:

- a) € [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst;
- b) € [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) uiterlijk één week voordat de (ontwerp) Planologische maatregel in procedure wordt gebracht.>>

<<OPTIE 3 De Exploitatiebijdrage wordt door Koper in drie termijnen voldaan op de volgende momenten:

- a) € [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst;
- b) € [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) uiterlijk één week voordat de (ontwerp) Planologische maatregel in procedure wordt gebracht.>>
- c) € [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) binnen [termijn] nadat de [Planologische maatregel / Omgevingsvergunning] Onherroepelijk is geworden.>>

### <<OPTIE OPNEMEN WANNEER DIT AAN DE ORDE KAN ZIJN EN DEZE KOSTEN NIET ZIJN VERDISCONTEERD IN DE IN LID 1 GENOEMD BEDRAG

3. Het in lid 1 opgenomen bedrag van de Exploitatiebijdrage wordt verhoogd met eventuele kosten die door Omgevingsdienst Midden-Holland ten behoeve van het Project aan de Gemeente in rekening worden gebracht. Deze kosten zullen door de Koper op eerste verzoek van Gemeente aan de Gemeente worden voldaan.>>
4. Betalingen moeten worden voldaan op BNG-rekening met nummer NL94BNGH0285144227 van de Gemeente Zuidplas, onder vermelding van 'Exploitatiebijdrage [naam Project]
5. De Gemeente reikt aan Koper <<OPTIE per termijn>> een factuur uit voor de verschuldigde bijdrage.
6. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over (onderdelen van) de Exploitatiebijdrage omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door Koper aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Gemeente dit bedrag aan de Belastingdienst schuldig wordt.
7. Alle overige kosten voor de Locatieontwikkeling, waaronder de kosten verbonden aan de aanvraag van de Omgevingsvergunning en dergelijke en de desbetreffende leges, komen geheel voor rekening van Koper.
8. In geval van ontbinding van de Overeenkomst voor het in procedure brengen van de Planologische maatregel, hetzij op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde als genoemd in artikel 6.10 (*Duur, ontbindende voorwaarden*) dan wel in geval van ontbinding door één van Partijen op grond van het bepaalde in de Overeenkomst of op grond van de wet, zal de Exploitatiebijdrage, voor zover betrekking hebbende op de kosten gerelateerd aan het in procedure brengen van de Planologische maatregel, zijnde € [bedrag], zegge: [bedrag uitgeschreven], door Koper verschuldigd blijven aan de Gemeente. Indien en voor zover Koper bij ontbinding van de Overeenkomst een hoger bedrag als Exploitatiebijdrage aan de Gemeente heeft voldaan dan het hiervoor opgenomen bedrag, zal de Gemeente het meerdere aan Koper terugbetalen. Indien en voor zover Koper bij ontbinding van de Overeenkomst het hiervoor opgenomen bedrag nog niet (volledig) heeft voldaan, heeft de Gemeente het recht het nog niet betaalde bedrag zonder voorafgaande ingebrekestelling van Koper te verhalen op de bankgarantie dan wel waarborgsom als genoemd in artikel 6.1 (*Bankgarantie, waarborgsom*).
9. Voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, blijven de verplichtingen van Koper uit onderhavig artikel, artikel 2.3 (*Planschade*) en artikel 6.1 (*Bankgarantie, waarborgsom*) onverkort van kracht in geval van ontbinding van de Overeenkomst nadat de Planologische maatregel in procedure is gebracht.

### Artikel 2.3 Planschade

1. De Gemeente is verantwoordelijk voor de behandeling van en het beslissen over eventuele aanvragen om tegemoetkoming in Planschade.

**<<OPTIE NIET OPNEMEN WANNEER EVIDENT IS DAT HET PLANSCHADERISICO MINDER DAN 20.000 EURO (DAN WEL EEN NADER DOOR DE GEMEENTE VASTGESTELD BEDRAG) ZAL ZIJN**

2. Koper zal voor zijn rekening een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren naar eventuele Planschade. Indien uit het planschaderisicoanalyse-rapport blijkt dat de te verwachten Planschade groter is dan € 20.000,--, dan zal Koper een bankgarantie stellen ten gunste van de Gemeente of een waarborgsom storten op de bankrekening van de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.1 (*Bankgarantie, waarborgsom*) van deze Overeenkomst.>>
3. Koper zal aan de Gemeente het totale bedrag compenseren van tegemoetkomingen in Planschade die door de Gemeente worden uitgekeerd. Daarnaast zal Koper op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente de kosten van de Gemeente voor de adviseur respectievelijk de adviescommissie als bedoeld in artikel 6.30 van Verordening fysieke leefomgeving Zuidplas 2021 vergoeden.
4. De Gemeente zal Koper schriftelijk in kennis stellen van aanvragen om tegemoetkoming in Planschade. De Gemeente zal Koper betrekken bij de behandeling hiervan op de wijze zoals voorgeschreven in de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening en de Verordening fysieke leefomgeving Zuidplas 2021.
5. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na ieder apart besluit tot vaststelling van een bedrag van tegemoetkoming in Planschade dan wel na een (Onherroepelijke) uitspraak van de rechter ter zake, het bedrag schriftelijk aan Koper meedelen. Nadat een besluit van de Gemeente over de tegemoetkoming in Planschade Onherroepelijk is geworden, zal Koper de aldus door de Gemeente te betalen tegemoetkoming op eerste verzoek van de Gemeente aan Gemeente vergoeden. Gemeente zal hiertoe een factuur toesturen.
6. Koper kan er voor kiezen om een overeenkomst te sluiten met degenen die <<OPTIE 1 OPNEMEN ALS LID 2 NIET WORDT OPGENOMEN mogelijk>><<OPTIE 2 OPNEMEN ALS LID 2 WEL WORDT OPGENOMEN volgens het in lid 2 bedoelde planschaderisicoanalyse-rapport>> planschade zal of zullen lijden, waarin voor de geraamde schade compensatie wordt geboden onder de opschortende voorwaarde dat de Planologische maatregel Onherroepelijk wordt. In het geval een dergelijke overeenkomst wordt gesloten, moet daarin uitdrukkelijk opgenomen worden dat de geboden compensatie dient ter compensatie van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. Koper zal een kopie van de gesloten overeenkomsten overleggen aan de adviseur respectievelijk de adviescommissie als bedoeld in artikel 6.30 van Verordening fysieke leefomgeving Zuidplas 2021.
7. Indien ter zake van aanvragen om tegemoetkoming in planschade door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, dan zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten van Gemeente voor beroep en hoger beroep, voor rekening van

Koper. Koper kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.

#### Artikel 2.4 Publicatie sluiten Overeenkomst

1. Koper is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 van de Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving, omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de Gemeente. >>>

### HOOFDSTUK 3. VERKOOP EN KOOP VAN HET VERKOCHTE

#### Artikel 3.1 Verkoop en koop

1. De Gemeente verkoopt het Verkochte aan Koper, die het Verkochte van de Gemeente koopt, onder de in deze Overeenkomst opgenomen bijzondere voorwaarden en de als bijlage 1 aangehechte AV 2022. Indien en voor zover in de Overeenkomst wordt afgeweken van de AV 2022 geldt het bepaalde in de Overeenkomst.

#### Artikel 3.2 Koopsom

1. <<OPTIE 1 VASTE KOOPSOM  
De vaste Koopsom voor het Verkochte bedraagt EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) (te vermeerderen met de verschuldigde <OPTIE A overdrachtsbelasting> <OPTIE B omzetbelasting>).>>

#### <<OPTIE 2 KOOPSOM PER M<sup>2</sup> GROND

De Koopsom voor het Verkochte bedraagt EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) (te vermeerderen met de verschuldigde <OPTIE A overdrachtsbelasting> <OPTIE B omzetbelasting>).

De Koopsom is berekend op basis van een prijs per vierkante meter van EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro). Verrekening van onder- of overmaat zal plaatsvinden conform het bepaalde in artikel 1.8 (*Verrekening*) van de AV 2022 <OPTIE met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in artikel 1.8 (*Verrekening*) van de AV 2022 verrekening van onder- of overmaat alleen zal plaatsvinden indien de werkelijke grootte van het Verkochte meer dan 5% afwijkt van de oppervlakte van het Verkochte als vermeld bij de definitie van Verkochte in artikel 1.1 (*Definities*). Indien er verrekening plaatsvindt, worden alle tot het verschil behorende vierkante meters verrekend>.>>

### <<OPTIE 3 KOOPSOM PER M<sup>2</sup> BVO

De Koopsom wordt berekend op basis van het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlakte (BVO) van <OPTIE OPNEMEN WANNEER NIET HET AANTAL BVO'S VAN DE HELE VASTGOEDONTWIKKELING BEPALEND IS VOOR DE KOOPSOM [onderdelen van de Vastgoedontwikkeling opnemen waarvan het aantal BVO bepalend is voor de koopsom] die deel uitmaken van> de Vastgoedontwikkeling. <OPTIE A OPNEMEN WANNEER DE OPTIE HIERVOOR NIET IS OPGENOMEN OF IN DE OPTIE MAAR ÉÉN ONDERDEEL VAN DE VASTGOEDONTWIKKELING IS OPGENOMEN De koopsom per vierkante meter BVO bedraagt: EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) (te vermeerderen met de verschuldigde <OPTIE A1 overdrachtsbelasting> <OPTIE A2 omzetbelasting>).><OPTIE B OPNEMEN WANNEER IN DE OPTIE HIERVOOR MEERDERE ONDERDELEN VAN DE VASTGOEDONTWIKKELING ZIJN OPGENOMEN De Koopsom bedraagt EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) per vierkante meter BVO [woonruimte/bedrijfsruimte/etc.] en EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) per vierkante meter BVO [woonruimte/bedrijfsruimte/etc.] (te vermeerderen met de verschuldigde <OPTIE B1 overdrachtsbelasting> <OPTIE B2 omzetbelasting>).>>.

De Koopsom wordt voor de Overdracht bepaald door het aantal vierkante meters BVO <OPTIE OPNEMEN WANNEER IN DE OPTIE HIERVOOR ONDERDELEN VAN DE VASTGOEDONTWIKKELING ZIJN OPGENOMEN van de hiervoor genoemde onderdelen> van de Vastgoedontwikkeling, blijkend uit de Onherroepelijke Omgevingsvergunning, te vermenigvuldigen met de hiervoor opgenomen koopsom per vierkante meter BVO. Bij uitbreiding van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO) binnen tien (10) jaar na de Overdracht is het bepaalde in artikel 1.8 lid 8 (*Verrekening*) van de AV 2022 van toepassing. Alsdan wordt de hiervoor genoemde koopsom per vierkante meter BVO vanaf [de dag van Overdracht/de in het navolgende artikellid opgenomen prijspeildatum] tot het moment waarop de betreffende omgevingsvergunning Onherroepelijk is geworden, geïndexeerd <OPTIE 1 OPNEMEN ALS IN LID 2 VOORZIEN WORDT IN INDEXERING overeenkomstig het bepaalde in het navolgende artikellid> <OPTIE 2 OPNEMEN ALS IN LID 2 NIET VOORZIEN WORDT IN INDEXERING [wijze van indexering opnemen, zie hiervoor ook lid 2]>.>>

2. <OPTIE 1 GEEN INDEXERING De [Koopsom / koopsom per vierkante meter / koopsom per vierkante meter BVO] wordt niet geïndexeerd.>>

<<OPTIE 2 WEL INDEXERING De [Koopsom / koopsom per vierkante meter / koopsom per vierkante meter BVO] heeft als prijspeildatum [datum] en wordt vanaf deze prijspeildatum tot het moment van Overdracht geïndexeerd [IN OVERLEG MET PLANECONOMIE VÓÓR HET VERSTREKKEN VAN DE CONCEPTOVEREENKOMST BEPALEN OF IN ONDERHAVIG GEVAL EEN ANDERE WIJZE VAN INDEXERING DAN HIERNA OPGENOMEN BETER ZOU ZIJN. ALSDAN NAVOLGENDE TEKST AANPASSEN. op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek

(CBS), met dien verstande dat de [Koopsom / koopsom per vierkante meter / koopsom per vierkante meter BVO] niet wordt geïndexeerd wanneer dat zou leiden tot een lagere [Koopsom / koopsom per vierkante meter / koopsom per vierkante meter BVO] dan in vorig artikellid is opgenomen].>>

3. Bij de Overdracht zal de door Koper uit hoofde van de Reserveringsovereenkomst betaalde reserveringsvergoeding van EUR [bedrag] in mindering worden gebracht op de Koopsom.
4. Indien Koper niet of niet tijdig voldoet aan in de lid 4 of lid 8 van artikel 1.8 (*Verrekening*) van de AV informatieplicht verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete van EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) per dag dat Koper in verzuim is, met een minimum van EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) en een maximum van EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro), onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

### Artikel 3.3 Overdracht

1. De notariële leveringsakte zal binnen vier weken nadat Koper een <<Bruikbare/ Onherroepelijke>> Omgevingsvergunning heeft verkregen <<OPTIE OPNEMEN ALS HET VERKOCHTE DOOR GEMEENTE BOUWRIJP GEMAAKT WORDT doch niet voordat het Verkochte Bouwrijp is>>, worden gepasseerd ten overstaan van de Notaris.
2. <<OPTIE OPNEMEN ALS HET VERKOCHTE BIJ LEVERING FISCAAL BOUWRIJP ZAL ZIJN  
  
Het Verkochte zal bij Overdracht een bouwterrein in de zin van het bepaalde in artikel 11 lid 1 letter a onder 1 juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 zijn.>>
3. <<OPTIE OPNEMEN ALS KOPER HET RECHT HEEFT VOOR OVERDRACHT ONDERZOEKSACTIVITEITEN UIT TE (LATEN) VOEREN)  
  
Koper heeft het recht voor de Overdracht onderzoeksactiviteiten, zoals [SOORT] onderzoek, uit te (laten) voeren op het Verkochte. Het uitvoeren van deze onderzoeksactiviteiten geldt niet als Ingebruikneming.>>

### Artikel 3.4 Levering

1. <<OPTIE 1 Het Verkochte wordt in Bouwrijpe staat geleverd.>>  
<<OPTIE 2 Het Verkochte wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt op de dag van totstandkoming van de Overeenkomst.>>



2. **<<OPTIE OPNEMEN WANNEER HET VERKOCHTE OOK OPSTALLEN OMTVAT DIE NIET BESTEMD ZIJN OM TE WORDEN GESLOOPT**

De op het Verkochte aanwezige <OPTIE 1 bebouwing><OPTIE 2 [BESCHRIJVING VAN DE TE HANDHAVEN BEBOUWING]>> is/zijn niet bestemd om te worden gesloopt. Door de Gemeente wordt geen enkele garantie gegeven met betrekking tot voornoemde bebouwing.>>

3. **<<OPTIE LID 3 T/M LID 6 OPNEMEN ALS HET VERKOCHTE (GROND EN/OF BEBOUWING) (DEELS) WORDT VERHUURD/VERPACHT**

**<<OPTIE 1 OPNEMEN ALS HET VERKOCHTE GEHEEL WORDT VERHUURD** In afwijking van het bepaalde in artikel 1.9 lid 2 (*Juridische staat van het Verkochte*) van de AV 2022 is het Verkochte verhuurd. De Gemeente heeft de betreffende huurovereenkomst(en) aan Koper overhandigd. >>

**<<OPTIE 2 OPNEMEN ALS DE BEBOUWING DIE DEEL UITMAAKT VAN HET VERKOCHTE (DEELS) WORDT VERHUURD** In afwijking van het bepaalde in artikel 1.9 lid 2 (*Juridische staat van het Verkochte*) van de AV 2022 is de op het Verkochte aanwezige <OPTIE A bebouwing><OPTIE B [BESCHRIJVING VAN DE VERHUURDE BEBOUWING]> verhuurd. De Gemeente heeft de betreffende huurovereenkomst(en) aan Koper overhandigd. >>

**<<OPTIE 3 OPNEMEN ALS DE GROND VAN HET VERKOCHTE (DEELS) WORDT VERHUURD OF VERPACHT** In afwijking van het bepaalde in artikel 1.9 lid 2 (*Juridische staat van het Verkochte*) van de AV 2022 is de grond behorende tot het Verkochte <OPTIE gedeeltelijk> verhuurd/verpacht. De Gemeente heeft de betreffende huur/pachtovereenkomst(en) aan Koper overhandigd.>>

4. Indien en voor zover bij Overdracht door de huurders/pachters een huur/pachtvergoeding is voldaan met betrekking tot een periode na Overdracht zal deze vooruitbetaalde huur/pachtvergoeding bij de Overdracht verrekend worden met de Koopsom. Indien en voor zover bij Overdracht door de Gemeente een factuur is gestuurd voor de huur/pachtvergoeding met betrekking tot een periode na Overdracht, welke factuur bij Overdracht nog niet is voldaan door de huurder(s)/pachter(s), zal de Gemeente deze huur/pachtvergoeding aan Koper betalen op het moment dat deze is voldaan door huurder(s)/pachter(s). Het risico dat deze huur/pachtvergoeding niet wordt voldaan, is echter geheel voor Koper. De Gemeente geeft dienaangaande geen enkele garantie.

5. Het is de Gemeente niet toegestaan na totstandkoming van de Overeenkomst voornoemde huur/pachtovereenkomst(en) te wijzigen of nieuwe huur/pachtovereenkomsten te sluiten zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper.

6. Indien na totstandkoming van de Overeenkomst een huur/pachtovereenkomst eindigt, zal de Gemeente Koper hierover informeren. Indien Koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huur/pachtovereenkomst, is Koper verplicht de daaruit voortvloeiende inkomstenderiving aan de Gemeente te vergoeden. Ingeval

Koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst is het kraakrisico voor Koper evenals eventuele gevolgen die de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.>>

#### <<OPTIE LID 7 T/M/ 9 OPNEMEN ALS HET VERKOCHTE (GROND EN/OF BEBOUWING) (DEELS) IN BRUIKLEEN IS GEGEVEN

7. <OPTIE 1 OPNEMEN ALS HET VERKOCHTE GEHEEL IN BRUIKLEEN IS GEGEVEN In afwijking van het bepaalde in artikel 1.9 lid 2 (*Juridische staat van het Verkochte*) van de AV 2022 is het Verkochte in bruikleen gegeven. De Gemeente heeft de betreffende bruikleenovereenkomst(en) aan Koper overhandigd.>

<OPTIE 2 OPNEMEN ALS DE BEBOUWING DIE DEEL UITMAAKT VAN HET VERKOCHTE (DEELS) IN BRUIKLEEN IS GEGEVEN In afwijking van het bepaalde in artikel 1.9 lid 2 (*Juridische staat van het Verkochte*) van de AV 2022 is de op het Verkochte aanwezige <OPTIE A bebouwing><OPTIE B [BESCHRIJVING VAN DE IN BRUIKLEEN GEGEVEN BEBOUWING]> in bruikleen gegeven. De Gemeente heeft de betreffende bruikleenovereenkomst(en) aan Koper overhandigd. >

<OPTIE 3 OPNEMEN ALS DE GROND VAN HET VERKOCHTE (DEELS) IN BRUIKLEEN IS GEGEVEN In afwijking van het bepaalde in artikel 1.9 lid 2 (*Juridische staat van het Verkochte*) van de AV 2022 is de grond behorende tot het Verkochte <OPTIE gedeeltelijk> in bruikleen gegeven. De Gemeente heeft de betreffende bruikleenovereenkomst(en) aan Koper overhandigd.>

8. Het is de Gemeente niet toegestaan na totstandkoming van de Overeenkomst voornoemde bruikleenovereenkomst(en) te wijzigen of nieuwe bruikleenovereenkomsten te sluiten zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper.
9. Indien na totstandkoming van de Overeenkomst een bruikleenovereenkomst eindigt, zal de Gemeente Koper hierover informeren. Ingeval Koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe bruikleenovereenkomst is het kraakrisico voor Koper evenals eventuele gevolgen die de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.>>
10. <<OPTIE OPNEMEN WANNEER WAARBORGSMOMMEN ZIJN GESTORT DOOR HUURDERS, PACHTERS EN/OF BRUIKLENERS Indien door huurders/pachters/bruikleners waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel lopende rente, bij de Overdracht tussen de Gemeente en Koper verrekend. Indien ten behoeve van de huurders/pachters/bruikleners jegens de Gemeente bankgaranties zijn gesteld, zullen de desbetreffende documenten bij de Overdracht door de Gemeente aan Koper worden overhandigd. Indien en voor zover nodig zal de Gemeente er medewerking aan verlenen om te bewerkstellen dat deze garanties ten gunste van Koper worden gesteld.>>

#### Artikel 3.5 Bodem

1. <<OPTIE 1 OPNEMEN ALS HET VERKOCHTE BOUWRIJP GELEVERD WORDT Bij Overdracht zal de bodemkwaliteit van het Verkochte zodanig zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde gebruik.>>

<<OPTIE 2 OPNEMEN ALS ER EEN RECENT BODEMONDERZOEK HEEFT PLAATSGEVONDEN Met betrekking tot het Verkochte is een bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Koper heeft een exemplaar van de rapportage van voormeld bodemonderzoek d.d. [datum] met kenmerk [kenmerk] <OPTIE alsmede de correspondentie met betrekking tot het bodemonderzoek, zijnde [beschrijving van de correspondentie, datum, kenmerk]> van de Gemeente ontvangen. Uit het voormelde rapportage blijkt dat het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.4 lid 1 (*Levering*) aanvaardt Koper het Verkochte wat bodemkwaliteit betreft in de staat waarin het Verkochte zich bevindt bij Overdracht of, indien de Ingebruikneming eerder plaats vindt, bij Ingebruikneming. Eventueel ten tijde van de Overdracht dan wel Ingebruikneming aanwezige verontreiniging, al dan niet aangetroffen bij voornoemd bodem- en grondwateronderzoek, komt voor rekening en risico van Koper.>>

<<OPTIE 3 OPNEMEN ALS ER GEEN RECENT BODEMONDERZOEK HEEFT PLAATSGEVONDEN EN KOPER VOOR OVERDRACHT EEN BODEMONDERZOEK MAG LATEN UITVOEREN Koper heeft het recht voor de Overdracht voor eigen rekening en risico een onderzoek van de bodem (grond en het grondwater) van het Verkochte te laten uitvoeren. Indien en voor zover hieruit onverhoopt blijkt dat de bodem zodanig is verontreinigd dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik, treden Partijen in overleg over de gevolgen daarvan. In geval Partijen hierover geen overeenstemming bereiken, heeft Koper het recht de Overeenkomst te ontbinden voor de beoogde dag van Overdracht. Wanneer Koper de Overeenkomst niet heeft ontbonden voor de beoogde dag van Overdracht aanvaardt Koper, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.4 lid 1 (*Levering*), het Verkochte wat bodemkwaliteit betreft in de staat waarin het Verkochte zich bij Overdracht bevindt.>>

<<OPTIE 4 OPNEMEN ALS ER GEEN RECENT BODEMONDERZOEK MAAR WEL EEN VOORONDERZOEK HEEFT PLAATSGEVONDEN MET ALS CONCLUSIE 'ONVERDACHT' Met betrekking tot de eventuele verontreiniging in het Verkochte is er een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd door [naam bureau]. Het rapport d.d. [datum] is bijgevoegd als bijlage [nummer]. De conclusie is dat het Verkochte als onverdacht kan worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging.

<OPTIE A Mocht de bodem of het grondwater van het Verkochte evenwel toch in zodanige mate zijn verontreinigd dat de bodem of het grondwater van het Verkochte niet geschikt is voor het beoogde gebruik, dan is dat voor rekening en risico van Koper.>

<OPTIE B Indien desalniettemin gedurende de periode van de ten behoeve van Locatieontwikkeling te verrichten grondwerkzaamheden in het Verkochte bodemverontreiniging wordt aangetroffen waardoor het door Koper voorgenomen gebruik wordt belemmerd of onmogelijk wordt gemaakt en dat ook op de dag van totstandkoming van de Overeenkomst het geval zou zijn geweest én Koper kan

aantonen dat deze verontreiniging dateert van een eerdere datum dan de dag van Overdracht dan wel de eventueel daaraan voorafgaande Ingebruikneming, dan zal de verontreiniging in opdracht van Koper, in afstemming met de Gemeente, worden verwijderd, zodanig dat het Verkochte geschikt wordt voor het beoogde gebruik. Indien en voor zover de hiermee gemoeide kosten meer dan EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitschrijven] euro) bedragen, zal het meerdere van deze kosten, met een maximum van EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitschrijven]), door de Gemeente aan Koper worden vergoed, mits de Gemeente voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft gegeven aan de betreffende offerte voor het verwijderen van de hiervoor bedoelde verontreiniging, welke goedkeuring niet op onredelijke gronden zal worden onthouden. Koper kan tot uiterlijk [datum] aanspraak maken op de hiervoor bedoelde vergoeding van de Gemeente. Koper heeft het recht de Overeenkomst uiterlijk [periode] na Overdracht te ontbinden wanneer de kosten voor het verwijderen van de hiervoor bedoelde verontreiniging meer dan EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitschrijven] euro) gaan bedragen. Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel zal de Gemeente de door Koper gemaakte kosten voor [beschrijven welke kosten worden vergoed, de gemaakte kosten na overdracht of beperkter] aan Koper vergoeden. Het bepaalde in artikel 1.15 lid 7 en lid 8 (*Verzuim en ontheffing*) van de AV is alsdan van overeenkomstige toepassing, echter met dien verstande dat de kosten en lasten verband houdende met de teruglevering alsdan voor rekening van de Gemeente zijn en Koper het Verkochte alsdan niet terug hoeft te brengen in de staat waarin het Verkochte zich bij Overdracht bevond.>>

**<<OPTIE 5 OPNEMEN ALS ER GEEN RECENT BODEMONDERZOEK EN OOK GEEN VOORONDERZOEK HEEFT PLAATSGEVONDEN** Er zijn geen feiten bekend waaruit blijkt dat de bodem of het grondwater van het Verkochte in zodanige mate zijn verontreinigd dat de bodem of het grondwater van het Verkochte niet geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

**<OPTIE A** Mocht de bodem of het grondwater van het Verkochte evenwel toch in zodanige mate zijn verontreinigd dat de bodem of het grondwater van het Verkochte niet geschikt is voor het beoogde gebruik, dan is dat voor rekening en risico van Koper.>

**<OPTIE B** Indien desalniettemin gedurende de periode van de ten behoeve van Locatieontwikkeling te verrichten grondwerkzaamheden in het Verkochte bodemverontreiniging wordt aangetroffen waardoor het door Koper voorgenomen gebruik wordt belemmerd of onmogelijk wordt gemaakt en dat ook op de dag van totstandkoming van de Overeenkomst het geval zou zijn geweest én Koper kan aantonen dat deze verontreiniging dateert van een eerdere datum dan de dag van Overdracht dan wel de eventueel daaraan voorafgaande Ingebruikneming, dan zal de verontreiniging in opdracht van Koper, in afstemming met de Gemeente, worden verwijderd, zodanig dat het Verkochte geschikt wordt voor het beoogde gebruik. Indien en voor zover de hiermee gemoeide kosten meer dan EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitschrijven] euro) bedragen, zal het meerdere van deze kosten, met een maximum van EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitschrijven]), door de Gemeente aan Koper worden vergoed, mits de Gemeente voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft gegeven aan de betreffende offerte voor het verwijderen van de hiervoor bedoelde verontreiniging, welke goedkeuring niet op onredelijke gronden zal worden onthouden. Koper kan tot uiterlijk [datum] aanspraak maken op de hiervoor bedoelde

vergoeding van de Gemeente. Koper heeft het recht de Overeenkomst uiterlijk [periode] na Overdracht te ontbinden wanneer de kosten voor het verwijderen van de hiervoor bedoelde verontreiniging meer dan EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitschrijven] euro) gaan bedragen. Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel zal de Gemeente de door Koper gemaakte kosten voor [beschrijven welke kosten worden vergoed, de gemaakte kosten na overdracht of beperkter] aan Koper vergoeden. Het bepaalde in artikel 1.15 lid 7 en lid 8 (*Verzuim en ontheffing*) van de AV is alsdan van overeenkomstige toepassing, echter met dien verstande dat de kosten en lasten verband houdende met de teruglevering alsdan voor rekening van de Gemeente zijn en Koper het Verkochte alsdan niet terug hoeft te brengen in de staat waarin het Verkochte zich bij Overdracht bevond.>>

**<<OPTIE 6 OPNEMEN ALS ER GEEN RECENT BODEMONDERZOEK HEEFT PLAATSGEVONDEN EN ER GEZIEN DE BEPERKTE OMVANG VAN HET VERKOCHTE OOK GEEN BODEMONDERZOEK UITGEVOERD ZAL WORDEN MAAR ER MOGELIJK WEL SPRAKE IS VAN VERONTREINIGING** Op basis van de gegevens in het Bodem Informatie Systeem is het niet uit te sluiten dat bodem en/of het grondwater van het Verkochte verontreinigd zijn. Gezien de beperkte omvang van het Verkochte wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek niet doelmatig geacht. Indien gedurende de periode van de ten behoeve van Locatieontwikkeling te verrichten grondwerkzaamheden in het Verkochte verontreiniging wordt aangetroffen waardoor het door Koper voorgenomen gebruik wordt belemmerd of onmogelijk wordt gemaakt en dat ook op de dag van totstandkoming van de Overeenkomst het geval zou zijn geweest én Koper kan aantonen dat deze verontreiniging van een eerdere datum dateert dan de dag van Overdracht dan wel de eventueel daaraan voorafgaande Ingebruikneming, dan zal deze verontreiniging in opdracht van Koper, in afstemming met de Gemeente, worden verwijderd, zodanig dat het Verkochte geschikt wordt voor het beoogde gebruik. Indien en voor zover de hiermee gemoeide kosten meer dan EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitschrijven] euro) bedragen, zal het meerdere van deze kosten, met een maximum van EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitschrijven], door de Gemeente aan Koper worden vergoed, mits de Gemeente voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft gegeven aan de betreffende offerte voor het verwijderen van de hiervoor bedoelde verontreiniging, welke goedkeuring niet op onredelijke gronden zal worden onthouden. Koper kan tot uiterlijk [datum] aanspraak maken op de hiervoor bedoelde vergoeding van de Gemeente. Koper heeft het recht de Overeenkomst uiterlijk [periode] na Overdracht te ontbinden wanneer de kosten voor het verwijderen van de hiervoor bedoelde verontreiniging meer dan EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitschrijven] gaan bedragen. Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel zal de Gemeente de door Koper gemaakte kosten voor [beschrijven welke kosten worden vergoed, de gemaakte kosten na overdracht of beperkter] aan Koper vergoeden. Het bepaalde in artikel 1.15 lid 7 en lid 8 (*Verzuim en ontheffing*) van de AV is alsdan van overeenkomstige toepassing, echter met dien verstande dat de kosten en lasten verband houdende met de teruglevering alsdan voor rekening van de Gemeente zijn en Koper het Verkochte alsdan niet terug hoeft te brengen in de staat waarin het Verkochte zich bij Overdracht bevond.>>

2. In geval van ontbinding door Koper op grond van het bepaalde in vorig artikellid is het bepaalde in artikel 2.2 lid 8 en lid 9 (*Exploitatiebijdrage*) niet van toepassing. De bij ontbinding reeds door Koper aan Gemeente betaalde vergoedingen uit hoofde van de Overeenkomst, waaronder de Exploitatiebijdrage, worden alsdan door de Gemeente aan Koper terugbetaald.>>
3. De Gemeente is niet aansprakelijk voor mogelijk door Koper of zijn rechtsopvolger te maken (meer)kosten die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de bodem <<**OPTIE OPNEMEN ALS HET VERKOCHE BOUWWIJP GELEVERD WORDT** of met de mogelijke gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het Bouwrijp maken zijn uitgevoerd>>.
4. <<**OPTIE** De Gemeente garandeert dat in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.>>

## HOOFDSTUK 4. LOCATIEONTWIKKELING

### Artikel 4.1 Aanvraag vergunningen

1. Koper zal binnen de daartoe in de Planning opgenomen [termijn / termijnen] een ontvankelijke (correcte en complete) aanvraag van de Omgevingsvergunning indienen. De aanvraag van de Omgevingsvergunning moet gelijk zijn aan de conform het bepaalde in lid 5/6 van dit artikel door de Gemeente goedgekeurde conceptaanvraag.
2. <<**OPTIE OPNEMEN WANNEER EEN OMGEVINGSVERGUNNING WORDT AANGEVRAAGD OM TE BOUWEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN** De door Koper aan te vragen Omgevingsvergunning heeft ook betrekking op het gebruik van het Verkochte in strijd met het Bestemmingsplan. Koper is ermee bekend dat de Locatieontwikkeling niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en Koper derhalve bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning ook een motivering in de vorm van een goede ruimtelijke onderbouwing moet indienen.>>
3. De aanvraag van de Omgevingsvergunning moet gebaseerd zijn op het Bouwplan en moet voldoen aan de Kaders alsmede aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder gemeentelijke regelgeving.
4. Koper zal - voor zover het in zijn vermogen ligt - al het nodige verrichten om tijdig een Omgevingsvergunning te verkrijgen en zal zich na vergunningverlening inspannen om schorsing en vernietiging te voorkomen.
5. Koper is verplicht om de Gemeente nauwgezet te informeren over de aanvraag en verlening van de Omgevingsvergunning en zal op eerste verzoek van de Gemeente per ommekeer kopieën van de desbetreffende documentatie aan de Gemeente overleggen.

6. Koper zal uiterlijk één maand voor afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde [termijn / termijnen] de conceptaanvraag van de Omgevingsvergunning ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente, waarbij de Gemeente toetst aan hetgeen Partijen in de Overeenkomst zijn overeengekomen. De aanvraag van de Omgevingsvergunning moet gelijk zijn aan de door de Gemeente goedgekeurde conceptaanvraag.
7. Indien en voor zover van toepassing is Koper verplicht tijdig ontvankelijke aanvragen in te dienen voor de overige vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en goedkeuringen van overheidswege die vereist zijn voor de realisatie van de Locatieontwikkeling.
8. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen et cetera die benodigd zijn voor de realisatie van de Locatieontwikkeling. Positieve beoordeling van het Bouwplan door de Gemeente en goedkeuring van de Gemeente van de conceptaanvraag van de Omgevingsvergunning laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheid van het College van B&W bij het beslissen op een aanvraag ter verkrijging van de Omgevingsvergunning op basis van de op die aanvraag van toepassing zijnde wet- en regelgeving en biedt derhalve geen garantie voor het verkrijgen van de Omgevingsvergunning of andere publiekrechtelijke toestemming.
9. Indien rechtsmiddelen, hoe ook genaamd, worden ingesteld door derden die de (tijdige) verlening van de Omgevingsvergunning en/of andere vergunningen die vereist zijn voor de realisatie van de Locatieontwikkeling beletten of er oorzaak van zijn dat deze vergunningen niet tijdig Bruikbaar dan wel Onherroepelijk zullen worden dan wel indien als gevolg van andere publiekrechtelijke belemmeringen ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst niet meer mogelijk is, zullen Partijen met elkaar in overleg treden over – voor zover mogelijk - eventuele planaanpassingen en de daarmee samenhangende wijziging van de Koopsom en Planning of het anderszins voorkomen dan wel beperken van ontstane vertraging en/of schade. Het niet of niet tijdig verlenen van dan wel het niet of niet tijdig Bruikbaar dan wel Onherroepelijk worden van de vereiste vergunningen dan wel het zich voordoen van een andere publiekrechtelijke belemmering geeft Partijen geen enkel recht op vergoeding van enige schade door de wederpartij.
10. Indien Koper handelt in strijd met het bepaalde in lid 1 of lid 2/3 van dit artikel is Koper van rechtswege in verzuim zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist en verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete van EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) per dag dat Koper in verzuim is met een minimum van EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) en een maximum van EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro), onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal en onverminderd het recht van Gemeente om deze Overeenkomst te ontbinden conform het bepaalde in artikel 1.15 (*Verzuim en ontbinding*) van de AV 2022.

#### Artikel 4.2 Realisatie

1. Koper zal voor eigen rekening en risico, overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst en met inachtneming van de Planning, de Locatieontwikkeling realiseren.
2. Koper zal binnen **veertien (14) dagen** <<OPTIE 1 WANNEER OVERGEDRAGEN WORDT BIJ EEN ONHERROEPELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING na de Overdracht>> <<OPTIE 2 WANNEER WORDT OVERGEDRAGEN BIJ EEN BRUIKBARE OMGEVINGSVERGUNNING nadat de Omgevingsvergunning Onherroepelijk is geworden, >> starten met de werkzaamheden gericht op realisatie van de Locatieontwikkeling en <<OPTIE 1 deze werkzaamheden gestaag voort te zetten tot oplevering van de Locatieontwikkeling.>><<OPTIE 2 binnen **twee (2) jaar** na de Overdracht de Locatieontwikkeling te voltooien overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst.>>
3. Wanneer de werkzaamheden niet binnen **veertien (14) dagen** <<OPTIE 1 WANNEER OVERGEDRAGEN WORDT BIJ EEN ONHERROEPELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING na de Overdracht>> <<OPTIE 2 WANNEER WORDT OVERGEDRAGEN BIJ EEN BRUIKBARE OMGEVINGSVERGUNNING nadat de Omgevingsvergunning Onherroepelijk is geworden, >> zijn gestart <<OPTIE OPNEMEN WANNEER IN HET VORIGE LID OPTIE 2 WORDT OPGENOMEN of de Locatieontwikkeling niet binnen **twee (2) jaar** na de Overdracht is voltooid>> en dat niet te wijten is aan aantoonbare overmacht, is Koper van rechtswege in verzuim zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist en verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete van EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) <<OPTIE per niet voltooide woning / per niet voltooide [INVULLEN]>> per kalenderdag vanaf de eerste dag waarop voornoemde termijn van **veertien dagen** <<OPTIE OPNEMEN WANNEER DE OPTIE HIERVOOR WORDT OPGENOMEN dan wel voornoemde termijn van **twee jaar**>> is verstreken tot de dag waarop de werkzaamheden aanvangen <<OPTIE OPNEMEN WANNEER DE OPTIE HIERVOOR WORDT OPGENOMEN dan wel de Locatieontwikkeling is voltooid>>, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Onder overmacht aan de zijde van Koper wordt in ieder geval niet verstaan: gebrek aan personeel, stakingen, ziekte van personeel, verlate aanlevering of ongeschiktheid van voor het verrichten van de prestatie benodigde goederen dan wel liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen.
4. <<OPTIE AFSTEMMEN MET CIVIEL OF HET PROJECT VAN DUSDANIGE OMVANG IS DAT KOPER EEN BLVC-PLAN MOET OPSTELLEN Koper zal in verband met de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie in relatie tot de realisatie van de Locatieontwikkeling <OPTIE in afstemming met de Gemeente> een plan op (laten) stellen conform de BLVC-eisen van de Gemeente (bijlage [nummer]). Koper zal het BLVC-plan uiterlijk [aantal] weken voor start van de werkzaamheden gericht op realisatie van de Locatieontwikkeling ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente. Het is Koper niet toegestaan te starten met deze werkzaamheden voordat het BLVC- plan is goedgekeurd door de Gemeente.>>
5. Koper en door haar in te schakelen derden zijn verplicht bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden de door de Gemeente aangewezen route voor het bouwverkeer te volgen en te voorkomen dat bij de uitvoering schade wordt



toegebracht aan openbare wegen en/of nutsvoorzieningen <<OPTIE OPNEMEN WANNEER VOORGAAND ARTIKELLID WORDT OPGENOMEN , een en ander met in achtneming van het door de Gemeente goedgekeurde BLVC-plan>>.

6. In verband met mogelijk optredende schade aan het openbaar gebied zal Koper voor aanvang van de werkzaamheden gericht op realisatie van de Locatieontwikkeling in afstemming met de Gemeente opnamerapporten (laten) opstellen van het openbaar gebied in de nabijheid van het Verkochte, voor zover in de invloedssfeer van het Project, waaronder – indien van toepassing - de door de Gemeente aangelegde bouwwegen.<<OPTIE 1 Ingeval Koper heeft nagelaten voor aanvang van haar werkzaamheden gericht op de realisatie van de Locatieontwikkeling een nulmeting van het openbaar gebied uit te (laten) voeren zal elke vorm van schade aan het openbaar gebied ten gevolge van werkzaamheden gericht op de realisatie van de Locatieontwikkeling volledig voor rekening en risico van Koper komen.>> <<OPTIE 2 Ingeval Koper heeft nagelaten voor aanvang van haar werkzaamheden gericht op de realisatie van de Locatieontwikkeling een nulmeting van het openbaar gebied uit te (laten) voeren is Koper een direct opeisbare boete [van EUR [ ] (zegge [ ] euro)] [ter grootte van [ ]% van de Koopsom], onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal>>.
7. Na realisatie van de Locatieontwikkeling wordt door Partijen een proces-verbaal van het openbaar gebied in de nabijheid van het Verkochte opgesteld. Hierin worden eventuele gebreken en de herstelperiode opgenomen. Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het herstel van de gebreken binnen de herstelperiode zoals opgenomen in voornoemd proces-verbaal. Indien en voor zover in het proces-verbaal geen herstelperiode is opgenomen, dienen de gebreken te worden hersteld binnen één maand nadat het proces-verbaal is opgesteld.

#### Artikel 4.3 Vervreemden van het Verkochte

1. Het is Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente (gedeelten van) het Verkochte te Vervreemden voordat de Locatieontwikkeling is voltooid. De Gemeente zal binnen vier (4) weken na een schriftelijk verzoek hiertoe aangeven of zij voornoemde toestemming verleent. Koper zal bij voornoemd schriftelijk verzoek aangeven aan welke partij Koper wenst te Vervreemden. De Gemeente heeft het recht aan haar toestemming voorwaarden te verbinden, waaronder in ieder geval de verplichting van Koper om bij het Vervreemden zijn verplichtingen uit de Overeenkomst, waaraan Koper nog niet volledig heeft voldaan <<OPTIE OPNEMEN ALS ARTIKEL 6.6 WORDT OPGENOMEN , alsmede het bepaalde in artikel 6.6 (Eerste recht van koop van de Gemeente)>> door te leggen. De Gemeente zal haar goedkeuring niet verlenen wanneer de partij aan wie Koper wenst te Vervreemden geen partij is die – ter beoordeling van de Gemeente – te goeder naam en faam bekend staat of waarvan de solvabiliteit niet door Koper kan worden aangetoond.

2. Het gestelde in vorig artikellid is niet van toepassing in geval het een executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW of een verkoop op grond van artikel 3:174 BW betreft.
3. In geval Koper handelt in strijd met het bepaalde in lid 1 van dit artikel is Koper van rechtswege in verzuim zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist en verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter grootte van 10% van de Koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal en onverminderd het recht van Gemeente deze Overeenkomst te ontbinden conform het bepaalde in artikel 1.15 (*Verzuim en ontbinding*) van de AV 2022.
4. De in lid 1 van dit artikel genoemde toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de vervreemding geschiedt ter uitvoering van een tussen Koper en zijn wederpartij(en) gesloten koop- /aannemingsovereenkomst, waarbij Koper zich tegenover zijn wederpartij(en) heeft verplicht de Vastgoedontwikkeling, voor zover betrekking hebbende op het aldus verkochte gedeelte van het Verkochte, te realiseren en waarin uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 1.17 (*Kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen*) van de AV 2022. Onder een koop-/aannemingsovereenkomst als hiervoor bedoeld wordt ook verstaan een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst, waarbij de koopovereenkomst wordt gesloten tussen Koper en zijn wederpartij en de aannemingsovereenkomst wordt gesloten tussen een aannemer met de wederpartij(en) van Koper en waarbij de aannemer zich tegenover de wederpartij(en) heeft verplicht (het betreffende gedeelte van) de Vastgoedontwikkeling te realiseren.
5. <<OPTIE OPNEMEN WANNEER ABC-LEVERINGEN AAN DE ORDE KUNNEN ZIJN Indien de Gemeente op verzoek van Koper haar medewerking verleent aan een ABC-levering van (gedeelten van) het Verkochte, is Koper voor de hieraan gerelateerde werkzaamheden van de Gemeente per notariële leveringsakte een vergoeding aan de Gemeente verschuldigd van EUR 1.500,- (zegge: één duizend vijfhonderd euro) exclusief omzetbelasting.>>

**LET OP HET AANPASSEN VAN DE ARTIKELNUMMERING ALS NIET ALLE OPTIONELE ARTIKELN OPGENOMEN WORDEN**

**<<OPTIE EVENTUEEL OPNEMEN ALS GEMEENTE ZORGDRAAGT VOOR WOONRIJP MAKEN VAN DE OPENBARE RUIMTE BUITEN HET VERKOCHTE**

**Artikel 4.4 Woonrijp maken openbare ruimte buiten het Verkochte**

1. De openbare ruimte buiten het Verkochte wordt aangelegd door of namens de Gemeente. De Gemeente streeft ernaar dat de bouwwerken en voorzieningen in de openbare ruimte buiten het Verkochte, die van belang zijn voor het bij oplevering (volledig) kunnen functioneren van de Vastgoedontwikkeling, zoveel mogelijk gelijktijdig met de Vastgoedontwikkeling zijn gerealiseerd en in gebruik genomen kunnen worden. Daartoe zal Koper vanaf [aantal] maanden voor de eerste oplevering van de Vastgoedontwikkeling periodiek met de Gemeente in overleg treden teneinde de planningsvolgorde in gezamenlijk overleg vast te stellen en te monitoren. De

Gemeente is nimmer gehouden tot vergoeding van enige schade van Koper als gevolg van de werkzaamheden die door of namens de Gemeente worden uitgevoerd.>>

**<<OPTIE DE TWEE HIERNA VOLGENDE ARTIKELEN MOETEN OPGENOMEN WORDEN WANNEER DE KOPER DE OPENBARE RUIMTE MOET INRICHTEN EN DAARNA DE OPENBARE RUIMTE AAN GEMEENTE MOET OVERDRAGEN**

**Artikel 4.5 Woonrijp maken**

1. Koper zal in overleg met en ten genoegen van de Gemeente voor eigen rekening en risico, overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst, de wet, de Planning en de Omgevingsvergunning, zorgdragen voor het Woonrijp maken. Hierbij dienen de structuur en de hoogte van de uitgeefbare kavels, inclusief de te realiseren inritten, aan te sluiten bij de structuur en de hoogte van de omliggende ruimte.
2. Koper zal uiterlijk op de daartoe in de Planning opgenomen datum de bestekken en de planning voor het Woonrijp maken ter goedkeuring voorleggen aan de afdeling **Ingenieursdienst en Beheer Openbare Ruimte (IBOR)** van de Gemeente.
3. Koper zal de werkzaamheden voor Woonrijp maken namens de Gemeente aanbesteden op basis van en met inachtneming van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente. Koper verklaart bekend te zijn met dit beleid. De Gemeente zal de daartoe benodigde volmacht aan Koper verstrekken. De Gemeente is aan Koper geen vergoeding verschuldigd voor de uitvoering van bedoelde volmacht.
4. Koper is aansprakelijk voor eventuele schade die de Gemeente en/of derden lijden in verband met de onjuiste uitoefening van de in vorig artikellid bedoelde volmacht en vrijwaart de Gemeente van aanspraken van derden ter zake, hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook.
5. Koper zal de aanbestedingsstukken voor het Woonrijp maken, waarin onder andere de selectiecriteria en de gunningscriteria worden vastgelegd, opstellen en ter goedkeuring voorleggen van de Gemeente. In de aanbestedingsstukken zal als voorwaarde worden opgenomen dat (i) de aanbestedende dienst het recht heeft om niet te gunnen en (ii) inschrijvers op voorhand instemmen met de in het volgende artikellid genoemde contractovername.
6. Overeenkomsten, die voortvloeien uit een gunning in het kader van een procedure op basis van lid 3 van dit artikel, komen tot stand tussen de Gemeente en de desbetreffende derde(n). De Gemeente zal haar rechtsverhouding tot de derde(n) onverwijd na gunning overdragen aan Koper. Koper garandeert de Gemeente dat hij zorgdraagt voor de medewerking bij voorbaat van de desbetreffende derde(n) aan deze dergelijke contractoverneming en stelt deze derde(n) schriftelijk van de contractoverneming op de hoogte, van welke kennisgeving Koper een afschrift aan de Gemeente een afschrift zal overleggen. De uitvoering van deze overeenkomsten geschiedt voor rekening en risico van Koper.

7. Koper levert de Openbare ruimte conform de Planning op aan de Gemeente zodra het Woonrijp maken is afgerond. Voorafgaand aan de oplevering zal de Openbare ruimte door de Gemeente in bijzijn van Koper worden opgenomen. Van deze opneming zal een proces-verbaal worden opgesteld, waarin eventuele afwijkingen ten opzichte van het bepaalde in lid 1 van dit artikel worden opgenomen.
8. Koper zal ervoor zorgdragen dat de bij de opneming geconstateerde afwijkingen binnen één maand na de opneming voor eigen rekening en risico worden gecorrigeerd, waarna de procedure als beschreven in vorig artikellid en dit artikellid wordt herhaald.
9. Indien de Openbare ruimte voldoet aan het bepaalde in lid 1 van dit artikel keurt de Gemeente de Openbare ruimte goed en zal de oplevering van de Openbare ruimte worden vastgelegd in een daarvan op te maken en door Partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering met terbeschikkingstelling van alle relevante bescheiden en stukken. Het dienaangaande bepaalde in de DIOR is hierbij van toepassing. De Openbare ruimte wordt als opgeleverd beschouwd op de dag waarop de Gemeente het proces-verbaal van oplevering, waarin is opgenomen dat deze door de Gemeente wordt goedgekeurd, ondertekent.
10. Indien en voor zover de Gemeente aanspraak kan maken op btw-compensatie wanneer zij de Openbare ruimte voor eigen rekening zou hebben aangelegd, zal de Gemeente na oplevering van de Openbare ruimte een verklaring als genoemd in het Besluit 'Omzetbelasting. Omzetbelasting en compensatie van omzetbelasting bij publiekrechtelijke lichamen' van 24 december 2020, nr. 2020-249875 aan Koper verstrekken.
11. De onderhoudstermijn voor de Openbare ruimte bedraagt 12 maanden vanaf het tijdstip van oplevering van deze inrichting.

Koper zal gebreken die gedurende de onderhoudstermijn aan het licht komen alsmede schade als gevolg van onvolkomenheden in het bestek of veroorzaakt door onvoldoende werk door Koper en schade die het gevolg is van door of in opdracht van Koper uitgevoerde activiteiten op eerste verzoek van de Gemeente tot genoegen van de Gemeente herstellen binnen een in redelijkheid door de Gemeente te stellen termijn van maximaal tien (10) werkbare werkdagen, tenzij, gelet op de door het gebrek of de schade ingetreden of in te treden situatie, onmiddellijk herstel door de Gemeente moet worden uitgevoerd. In laatstbedoelde situatie alsmede wanneer Koper niet binnen de voormelde redelijke periode het herstel heeft uitgevoerd, is de Gemeente gerechtigd de vereiste werkzaamheden zelf uit te (laten) voeren voor rekening van Koper. De verplichting tot herstel door Koper geldt niet voor gebreken die het gevolg zijn van onjuist of onzorgvuldig gebruik dan wel gekwalificeerd kunnen worden als normaal te verwachten slijtage als gevolg van het feitelijke gebruik van de Openbare ruimte.
12. Koper vrijwaart de Gemeente voor schade ten gevolge van gebreken die conform het bepaalde in vorig artikellid door Koper hersteld moeten worden.

13. Wanneer de tijdens de onderhoudsperiode geconstateerde gebreken en/of schade niet hersteld zijn voor afloop van de hiervoor genoemde periode van 12 maanden, zal de onderhoudsperiode verlengd worden met de duur die nodig is voor het herstel van deze gebreken en/of schade. Koper is niet verplicht eventueel na afloop van de hiervoor genoemde periode van 12 maanden geconstateerde gebreken en/of schade te herstellen.
14. Eventuele (garantie)aanspraken die Koper met betrekking tot de Openbare ruimte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, zoals de (onder)aannemer(s), gaan over op de Gemeente vanaf de dag van ondertekening van het proces-verbaal van oplevering door de Gemeente.

#### Artikel 4.6 Levering Openbare ruimte aan de Gemeente

1. **<<OPTIE OPNEMEN ALS KOPER NA INRICHTEN VAN DE OPENBARE RUIMTE EN VOOR OVERDRACHT EEN BODEMONDERZOEK MOET LATEN UITVOEREN. IN DAT GEVAL ZAL DE PERIODE VAN TWEE WEKEN IN HET TWEEDE LID VAN DIT ARTIKEL Aangepast moeten worden** Koper zal voorafgaand aan de eigendomsoverdracht van Openbare ruimte voor eigen rekening en risico een milieukundig bodemonderzoek laten uitvoeren naar voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de gronden. Koper draagt er zorg voor dat de Openbare ruimte geen verontreiniging bevat die op het moment van Overdracht niet aanwezig was én die ten nadele strekt van het beoogd gebruik door de Gemeente of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering dan wel tot het nemen van andere maatregelen.>>
2. Koper zal de Openbare ruimte binnen twee (2) weken na oplevering van de Openbare ruimte aan de Gemeente in eigendom overdragen onder de voorwaarden als opgenomen in dit artikel. Eventuele (fiscale) gevolgen van latere levering zijn voor rekening van Koper .
3. De koopprijs van de Openbare ruimte bedraagt EUR 1,-- exclusief omzetbelasting. Eventuele fiscale consequenties die nadelig zijn voor de Gemeente zijn voor rekening van Koper.
4. De eigendomsoverdracht van de Openbare ruimte zal voorts geschieden onder de in de notariële akte van levering op te nemen voorwaarden, welke notariële akte zal worden gepasseerd ten overstaan van een door de Gemeente aan te wijzen notaris. De notariële akte zal in ieder geval de hierna volgende bepalingen bevatten:
  - a. De Openbare ruimte zal aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen in Woonrijpe staat;
  - b. De Openbare ruimte wordt overgedragen vrij van hypotheekrechten, hypothecaire inschrijvingen en beslagen alsmede vrij van huur en/of pacht en/of andere gebruiksrechten;
  - c. De Openbare ruimte is niet betrokken in een ruilverkaveling respectievelijk herinrichtingsplan en zijn niet ter onteigening aangewezen, dan wel opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet voorkeursrecht de Gemeenten;

**<<OPTIE OPNEMEN ALS KOPER GEEN BODEMONDERZOEK HOEFT UIT TE LATEN VOEREN VOOR OVERDRACHT (ZIE VOLGEND ARTIKEL)**

- d. Het is Koper niet bekend dat de Openbare ruimte enige verontreiniging bevat die op het moment van Overdracht niet aanwezig was én die ten nadele strekt van het beoogd gebruik door de Gemeente of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering dan wel tot het nemen van andere maatregelen, noch is Koper bekend met feiten die wijzen op een dergelijke verontreiniging;>>
- e. Koper verklaart dat er geen kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen noch lijdende erfdienstbaarheden op de Openbare ruimte rusten, die er bij de Overdracht nog niet op rustten;
- f. Koper garandeert bevoegd te zijn tot eigendomsoverdracht en levering van de Openbare ruimte;
- g. Koper staat ervoor in aan de Gemeente met betrekking tot de gronden alle informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de Gemeente behoort te worden gebracht;
- h. Onverlet het bepaalde in artikel 4.5 (*Woonrijp maken*) met betrekking tot de onderhoudstermijn komt de Openbare ruimte eerst voor risico van de Gemeente nadat de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de Gemeente;
- i. De zakelijke lasten en belastingen die over de Openbare ruimte geheven worden zijn per datum notariële akte van levering voor rekening van de Gemeente;
- j. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de eigendomsoverdracht van de Openbare ruimte, waaronder de verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten (zoals onder meer de eventuele verificatiekosten en de kosten van de kadastrale uitmeting) en de kosten van de door de Gemeente aan te wijzen notaris, komen voor rekening van Koper.

**HOOFDSTUK 5. BESTEMMING EN GEBRUIK**

**Artikel 5.1 Bestemming en gebruik**

1. Het Verkochte is bestemd voor de realisatie en instandhouding van **<<OPTIE OPNEMEN ALS KOPER OOK WOONRIJP MOET MAKEN** de Locatieontwikkeling, waaronder>> de Vastgoedontwikkeling, bestaande uit:

**<<INVULLEN/AANPASSEN:**

	Aantal
Sociale huurwoningen (meergezins / eengezins)	XXX
Betaalbare koopwoningen (meergezins/eengezins)	XXX
Middenhuurwoningen (meergezins / eengezins)	XXX
Middeldure koopwoningen (laag segment) (meergezins / eengezins)	XXX
Middeldure koopwoningen (hoog segment) (meergezins / eengezins)	XXX
Dure huurwoningen (meergezins / eengezins)	XXX

Dure koopwoningen (meergezins / eengezins)	XXX
Autoparkeerplaatsen	XXX
Fietsparkeerplaatsen	XXX
Bedrijfsruimte [wal/hoeveel m2]>>	

**<<OPTIE OPNEMEN WANNEER HET HIERVOOR OPGENOMEN AANTAL PARKEERPLAATSEN NIET VOLDOET AAN DE NORM** Het hiervoor opgenomen aantal parkeerplaatsen voldoet niet aan de geldende <hoge norm van de> Nota parkeernormen 2019. Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente [aantal] parkeerplaatsen in de nabijheid van het Verkochte zal realiseren, zodanig dat alsnog aan de parkeernorm zal zijn voldaan. Voordat Koper start met de realisatie van de Locatieontwikkeling zal Koper hiervoor een vergoeding aan de Gemeente voldoen van EUR [Bedrag] exclusief omzetbelasting per parkeerplaats, totaal EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitschrijven]). De Gemeente reikt hiervoor aan Koper een factuur uit.>>

**<<OPTIE OPNEMEN WANNEER OOK PARKEERPLAATSEN GEREALISEERD MOETEN WORDEN MAAR HET AANTAL PARKEERPLAATSEN NOG NIET VAST STAAT EN DUS OOK NOG NIET OPGEOMEN KAN WORDEN/WORDT IN HET OVERZICHT HIERVOOR** Daarnaast omvat de Vastgoedontwikkeling ook het aantal autoparkeerplaatsen [(maaiveld / ondergronds / gebouwde voorziening / anderszins)] dat conform de ten tijde van de totstandkoming van de Overeenkomst geldende <OPTIE hoge> parkeernorm van de Gemeente ten behoeve van de hiervoor opgenomen onderdelen van de Vastgoedontwikkeling gerealiseerd moet worden.>>

- <<OPTIE OPNEMEN ALS DE BOUWOPGAVE KOOPWONINGEN OMVAT**  
De koopwoningen die deel uitmaken van de Vastgoedontwikkeling moeten door Koper te koop aangeboden worden voor een vrij op naam-koopprijs, passend binnen de grenzen zoals opgenomen bij de in artikel 1.1 (Definities) opgenomen definitie van de betreffende woningen. <OPTIE A OPNEMEN WANNEER DE KOOPPRIJZEN NIET GEÏNDEXEERD MOGEN WORDEN Deze vrij op naam-[koopprijs wordt / kooprijzen worden] niet geïndexeerd><OPTIE OPNEMEN WANNEER DE KOOPPRIJZEN GEÏNDEXEERD MOGEN WORDEN Deze vrij op naam-[koopprijs heeft / kooprijzen hebben] als prijspeildatum [datum] en [mag / mogen] geïndexeerd worden op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI - alle huishoudens (2015=100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vanaf de prijspeildatum tot de dag waarop de betreffende woningen in verkoop gaan.>>
- <<OPTIE OPNEMEN WANNEER PARKEERPLAATSEN GEREALISEERD MOETEN WORDEN**  
De parkeerplaatsen die deel uitmaken van de Vastgoedontwikkeling moeten in stand gehouden worden.>>
- Het onbebouwde gedeelte van Verkochte moet worden ingericht en gebruikt conform het Kavelinrichtingsplan <<OPTIE OPNEMEN ALS KOPER OOK WOONRIJP

**MOET MAKEN** en het Inrichtingsplan>>. <<**OPTIE** Deze inrichting moet in stand gehouden worden.>>

5. <<**OPTIE WANNEER ER GEEN KAVELINRICHTINGSPLAN IS, IN DAT GEVAL MOET DE VERWIJZING NAAR HET KAVELINRICHTINGSPLAN UIT DE OVEREENKOMST WORDEN GEHAALD**

De Gemeente kan van Koper eisen dat hij op het Verkochte, ongeacht het gebruik daarvan, een beplantingsstrook van heesters en/of bomen aanbrengt en in stand houdt teneinde <**OPTIE** de uitgeefbare kavels op> het Verkochte zoveel mogelijk aan het oog te onttrekken.>>

## Artikel 5.2 Sociale huurwoningen

1. Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger is verplicht de Sociale huurwoningen gedurende een Instandhoudingstermijn van **20** jaar in stand te houden. De Sociale huurwoningen moeten gedurende de Instandhoudingstermijn van **20** jaar als Sociale huurwoning beschikbaar blijven en verhuurd worden voor een huurprijs lager dan het bedrag als bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag.
2. Het bepaalde in de **Huisvestingsverordening Zuidplas 2019** is van toepassing op de Sociale huurwoningen. Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger zal voornoemde regeling bij de Sociale huurwoningen gedurende de Instandhoudingstermijn van **20** jaar in acht nemen.
3. <**OPTIE 1 OPNEMEN WANNEER KOPER EEN CORPORATIE IS** Indien een Sociale huurwoning na de Instandhoudingstermijn van **20** jaar niet langer als huurwoning in stand wordt gehouden of niet langer verhuurd wordt tegen een huurprijs lager dan het bedrag als bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag en/of met inachtneming van de **Huisvestingsverordening Zuidplas 2019**, gelden de op dat moment ter zake geldende afspraken tussen de Gemeente en de woningcorporaties.>

<**OPTIE 2 OPNEMEN WANNEER KOPER GEEN CORPORATIE IS** Het is Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger toegestaan de Sociale huurwoningen na de Instandhoudingstermijn van **20** jaar niet langer als Sociale huurwoning in stand te houden of bij verhuur niet langer een huurprijs lager dan het bedrag als bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag te hanteren en/of niet langer de **Huisvestingsverordening Zuidplas 2019** in acht te nemen, onder de voorwaarde dat Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger een suppletie aan de Gemeente heeft voldaan die het verschil compenseert tussen de marktwaarde van de betreffende Sociale huurwoningen, wanneer deze worden verhuurd tegen een huurprijs als hiervoor bedoeld en met inachtneming van het bepaalde in de **Huisvestingsverordening Zuidplas 2019** en de marktwaarde van de Sociale huurwoningen wanneer deze niet langer als Sociale huurwoning in stand gehouden hoeven te worden en voornoemde voorwaarden deze niet langer in acht genomen hoeven te worden.>



4. Indien Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger niet voldoet aan de verplichtingen uit artikelleden 1 en 2 van dit artikel **<OPTIE OPNEMEN WANNEER KOPER GEEN CORPORATIE IS** en – na afloop van de Instandhoudingstermijn van **20** jaar - de in vorig artikellid genoemde suppletie niet is voldaan door Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger> is Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger van rechtswege in verzuim zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist en verbeurt Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger aan de Gemeente een direct opeisbare boete van EUR 1.000,-- (één duizend euro) per Sociale huurwoning per dag dat Koper in verzuim is met een maximum van 150% (zegge: honderdvijftig procent) van het bedrag van de in vorig artikellid bedoelde suppletie, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.>>

## **<<OPTIE OPNEMEN ALS DE VASTGOEDONTWIKKELING MIDDENHUURWONINGEN OMVAT**

### **Artikel 5.3 Middenhuurwoningen**

1. Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger is verplicht de Middenhuurwoningen gedurende een Instandhoudingstermijn van **15** jaar in stand te houden.
2. Het bepaalde in de **Verordening Middenhuur Zuidplas 2021** is van toepassing op de Middenhuurwoningen Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger zal voornoemde regeling bij de Middenhuurwoningen gedurende de Instandhoudingstermijn van **15** jaar in acht nemen.
3. Het is Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger toegestaan de Middenhuurwoningen na de Instandhoudingstermijn van **15** jaar niet langer als Middenhuurwoning in stand te houden of bij verhuur niet langer de **Verordening Middenhuur Zuidplas 2021** in acht te nemen, onder de voorwaarde dat Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger een suppletie aan de Gemeente heeft voldaan die het verschil compenseert tussen de marktwaarde van de betreffende Middenhuurwoningen, wanneer deze als Middenhuurwoning worden verhuurd met inachtneming van het bepaalde in de **Verordening Middenhuur Zuidplas 2021** en de marktwaarde van de Middenhuurwoningen wanneer deze niet langer als Middenhuurwoning in stand gehouden hoeven te worden en de **Verordening Middenhuur Zuidplas 2021** niet langer in acht genomen hoeft te worden.
4. Indien Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger niet voldoet aan de verplichtingen uit artikelleden 1 en 2 van dit artikel en – na afloop van de Instandhoudingstermijn van **15** jaar - de in vorig artikellid genoemde suppletie niet is voldaan door Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger is Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger van rechtswege in verzuim zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist en verbeurt Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger aan de Gemeente een direct opeisbare boete van EUR 1.000,-- (zegge: één duizend euro) per Middenhuurwoning per dag dat Koper in verzuim is met een maximum van 150% (zegge: honderdvijftig procent) van het bedrag van de suppletie, te berekenen conform het bepaalde in vorig

artikellid), onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.>>

## <<OPTIE OPNEMEN ALS DE VASTGOEDONTWIKKELING MIDDENHUURWONINGEN EN/OF SOCIALE HUURWONINGEN OMVAT EN DERHALVE ARTIKEL 5.2 EN/OF ARTIKEL 5.3 WORDT OPGENOMEN

### Artikel 5.4 Verbod op overdracht

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.3 (*Vervreemden van het Verkochte*) is Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger niet toegestaan om voor afloop van de Instandhoudingstermijn [de Sociale huurwoningen / respectievelijk / de Middenhuurwoningen] dan wel de percelen waarop deze woningen gerealiseerd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente in eigendom over te dragen of daarop een zakelijk genotsrecht te vestigen. De Gemeente zal binnen vier weken na een schriftelijk verzoek hiertoe aangeven of voornoemde toestemming al dan niet verleend wordt. Met het oog op de goede werking van het bepaalde in dit artikel is het noodzakelijk dat de eigendom van [de Sociale huurwoningen / respectievelijk / de Middenhuurwoningen] gedurende de Exploitatieperiode in één hand blijft. De Gemeente zal voornoemde toestemming derhalve niet verlenen in geval niet alle [Sociale huurwoningen / respectievelijk / Middenhuurwoningen] tegelijk en aan dezelfde partij worden Vervreemd. Voornoemde toestemming zal voorts niet op onredelijke gronden worden onthouden. De Gemeente zal voornoemde toestemming in ieder geval verlenen wanneer – ter beoordeling van de Gemeente - de eigendomsoverdracht of de vestiging van een zakelijk genotsrecht plaatsvindt aan of ten behoeve van een woningcorporatie, pensioenfonds of belegger die te goeder naam en faam bekend staat en aan het bepaalde in dit artikel wordt voldaan. Onder overdacht wordt in dit artikel ook verstaan het overdragen van (zeggenschap in) een projectvennootschap. Het concept van de betreffende notariële akte moet bij voornoemd verzoek om toestemming worden gevoegd zodat Gemeente kan vaststellen of aan het bepaalde in dit artikel wordt voldaan.
2. Indien Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger handelt in strijd met het bepaalde in vorig artikellid is Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger van rechtswege in verzuim zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist en verbeurt Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger aan de Gemeente een direct opeisbare boete van EUR 150.000,-- (éénhonderd vijftig duizend euro) per [Sociale huurwoningen / respectievelijk / Middenhuurwoning] die in strijd met het bepaalde in dit artikel wordt Vervreemd, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

### Artikel 5.5 Toezicht op naleving

1. Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger is gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van de verplichtingen uit artikel [5.2 (Sociale huurwoningen) / 5.3 (Middenhuurwoningen)] en artikel 5.4 (Verbod op

overdracht). Op eerste verzoek van de Gemeente zal Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger een accountsverklaring aan de Gemeente overleggen waaruit blijkt dat voldaan is aan voornoemde verplichtingen.>>

**<<OPTIE OPNEMEN WANNEER BETAALBARE KOOPWONINGEN EN/OF MIDDELDURE KOOPWONINGEN (LAAG SEGMENT) DEEL UITMAKEN VAN DE VASTGOEDONTWIKKELING**

**Artikel 5.6 Verplichting tot zelfbewoning**

1. [Betaalbare / en / Middeldure] koopwoningen mogen uitsluitend worden verkocht aan kopers die de woning zelf gaan bewonen gedurende een termijn van drie (3) jaar nadat de woning is opgeleverd of, indien de woning voor overdracht al is opgeleverd, gedurende een termijn van drie (3) jaar nadat de woning is overgedragen. Derhalve moet de in lid 4 van dit artikel opgenomen bepaling als kettingbeding worden opgenomen in elke door Koper te sluiten overeenkomst met betrekking tot de koop van (een perceel grond bestemd voor de realisatie van) een [Betaalbare / dan wel / Middeldure] koopwoning die deel uitmaakt van de Vastgoedontwikkeling en in elke notariële akte waarbij een [Betaalbare / dan wel / Middeldure] koopwoning in eigendom wordt overgedragen dan wel waarbij een zakelijk genotsrecht, rechtgevend op een [Betaalbare / dan wel / Middeldure] koopwoning, wordt gevestigd.
2. Koper moet binnen één maand na het sluiten van een overeenkomst dan wel na het passeren van een notariële akte als bedoeld in vorig artikellid een kopie daarvan aan de Gemeente overleggen teneinde aan te tonen dat Koper heeft voldaan aan voornoemde verplichting.
3. Indien en voor zover Koper niet voldoet aan de verplichtingen uit lid 1 of lid 2 van dit artikel verbeurt Koper aan de Gemeente, zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete van 20% van de vrij op naam prijs (VON prijs) van de [Betaalbare / dan wel / Middeldure] koopwoning ter zake waarvan Koper niet heeft voldaan aan deze verplichtingen, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
4. De in de in lid 1 van dit artikel bedoelde overeenkomsten en akten bedoelde bepaling luidt als volgt (waarbij de vet geschreven tekst aangepast moet worden bij de terminologie van de betreffende overeenkomst):
  - a. **[Wederpartij van Koper]** is jegens de gemeente Zuidplas (hierna: 'Gemeente') verplicht de <OPTIE OPNEMEN WANNEER SPRAKE IS VAN VERKOOP VAN EEN PERCEEL BESTEMD OM DAAROP EEN WONING TE REALISEREN (op het **[Verkochte]** te realiseren)> **[woning (hierna: Woning')]** uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. Het is **[Wederpartij van Koper]** niet toegestaan **[het Verkochte / de Woning met de daartoe behorende grond]** geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of anderszins in gebruik te geven dan wel in eigendom over te dragen of daarop een zakelijke genotsrecht ten behoeve van derden te vestigen.
  - b. Het bepaalde in het vorige artikellid is niet van toepassing in geval van:

1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
  2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
  3. Burgemeester en Wethouders schriftelijke ontheffing als genoemd in lid d hebben verleend.
- c. Het bepaalde in lid a van dit artikel vervalt **drie (3)** jaar na de datum van <OPTIE OPNEMEN WANNEER SPRAKE IS VAN VERKOOP VAN EEN PERCEEL BESTEMD OM DAAROP EEN WONING TE REALISEREN oplevering><OPTIE OPNEMEN WANNEER SPRAKE IS VAN VERKOOP VAN EEN BIJ LEVERING AL OPGELEVERDE WONING levering> van de Woning aan Koper.
- d. **[Wederpartij van Koper]** kan voor afloop van de in het vorige artikellid genoemde termijn van **drie (3)** jaar van het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente ontheffing krijgen van de verplichting respectievelijk het verbod uit lid a van dit artikel indien zich binnen de genoemde termijn van **drie (3)** jaar omstandigheden voordoen die ten tijde van het aangaan van de **[koopovereenkomst]** redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van **[Wederpartij van Koper]** verlangd kan worden dat **[Wederpartij van Koper]** de Woning zelf blijft gebruiken conform het bepaalde in lid a van dit artikel. Een verzoek tot ontheffing zoals bedoeld in dit lid moet schriftelijk onder opgave van de betreffende omstandigheden (blijkende uit een te overleggen notariële, gerechtelijke, werkgevers- of gezondheidsverklaring) bij de Gemeente worden ingediend.
- e. Van omstandigheden als in het vorige artikellid bedoeld, kan onder meer sprake zijn in geval van:
1. Verandering van werkring van **[Wederpartij van Koper]** of de partner van **[Wederpartij van Koper]** op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd moet worden;
  2. Overlijden van **[Wederpartij van Koper]** of een van zijn inwonende gezinsleden;
  3. Echtscheiding of verbreking van het geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract van **[Wederpartij van Koper]**;
  4. Ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen als gevolg van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;
  5. Verkoop van de Woning voor een vrij op naam koopprijs lager dan de waarde als bepaald in de definitie van een **[Betaalbare / dan wel / Middeldure]** (artikel 1 van deze overeenkomst).

Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt **[Wederpartij van Koper]** aan Gemeente, zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete van 20% van de vrij op naam prijs (VON prijs) van de Woning.>>

## Artikel 5.7 Gedoogverplichtingen

1. **<<OPTIE 1 OPNEMEN ALS LID 9 EN LID 10 OPGENOMEN WORDEN** Voor zover geen opstalrecht wordt gevestigd conform het bepaalde in lid 9 van dit artikel>> moet Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger>>  
  
**<<OPTIE 2 OPNEMEN ALS LID 9 EN LID 10 NIET OPGENOMEN WORDEN** Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger moet>> gedogen dat [palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes, riool- en andere pijpleidingen met (riool)putten, dammen, stuwen en verdere voorzieningen voor openbare doeleinden dan wel ten behoeve van de Vastgoedontwikkeling] op, in of boven het Verkochte en de daarop aanwezige dan wel op te richten opstallen zijn of worden aangebracht, onderhouden of vernieuwd op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dit zal nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger overleg gepleegd. Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht te laten bestaan.
2. **<<OPTIE OPNEMEN WANNEER DE GEMEENTE VOORZIENINGEN AAN ZAL LEGGEN VOOR REKENING VAN KOPER**  
De in vorig artikellid genoemde voorzieningen ten behoeve van de Locatieontwikkeling worden door de Gemeente voor rekening van Koper aangelegd.>>
3. Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger is verplicht om al hetgeen uit hoofde van lid 1 van dit artikel is of wordt aangebracht in stand te houden.
4. Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger is verplicht om alles na te laten wat een goed functioneren van de in lid 1 van dit artikel genoemde [palen, kabels, draden, riool- en andere pijpleidingen, (riool)putten en andere voorzieningen] zou kunnen belemmeren of verhinderen.
5. Op de strook grond ter breedte van [afstand] ter weerszijden van de in lid 1 van dit artikel bedoelde kabels en op de strook grond ter breedte van [afstand] ter weerszijden van de in lid 1 van dit artikel bedoelde riool- en andere pijpleidingen en (riool)putten mogen geen bomen of heesters worden geplant en geen bouwwerken worden aangebracht.
6. Al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht blijft eigendom van de rechtspersoon die deze voorzieningen heeft doen aanbrengen.
7. Op eerste verzoek van de Gemeente zal Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger meewerken aan vestiging van een opstalrecht casu quo erfdiensbaarheid ter zake van hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht.
8. Het op verzoek van Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger omleggen of verwijderen van eventueel in het Verkochte aanwezige [riolen, buizen, leidingen, kabels] en dergelijke zal in voorkomende gevallen na instemming van de Gemeente door de Gemeente op kosten van Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger plaatsvinden. Wanneer het Verkochte in Bouwrijpe staat aan Koper moet worden geleverd, is het bepaalde in dit artikellid van toepassing na Overdracht. De Gemeente heeft het recht

op eigen initiatief en in overleg met Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger eventueel in het Verkochte aanwezig [riolen, buizen, leidingen, kabels] en dergelijke om te leggen of te verwijderen. Behoudens andersluidende afspraken heeft Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger alsdan geen recht op vergoeding van eventuele herinrichting van het Verkochte.

#### <<OPTIE LID 9 EN LID 10 OPNEMEN WANNEER BIJ OVERDRACHT EEN OPSTALRECHT VOOR NUTSVOORZIENINGEN GEVESTIGD MOET WORDEN

9. In de notariële leveringsakte waarmee het Verkochte aan Koper zal worden geleverd, zal ten laste van het op de als **bijlage [nummer]** aan deze Overeenkomst gehechte tekening met **[soort]arcering** aangegeven gedeelte van het Verkochte en ten behoeve van **[naam gerechtigde]** (hierna te noemen: 'gerechtigde') een opstalrecht worden gevestigd, inhoudende het recht om **[omschrijving betreffende (nuts)voorzieningen]** te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. Ter zake van het te vestigen opstalrecht is gerechtigde geen vergoeding verschuldigd.
10. Ten aanzien van het te vestigen opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat betreffende gedeelte van het Verkochte respectievelijk op de strook grond ter breedte van **[afstand]** ter weerszijden van in vorig artikellid genoemde nutsvoorzieningen geen bomen of heesters mogen worden geplant en geen bouwwerken mogen worden aangebracht. De gerechtigde is gehouden om schade, die als gevolg van het in de bodem brengen of houden van kabels en leidingen ontstaat, te herstellen dan wel te vergoeden. Daarnaast zullen ten aanzien van het te vestigen opstalrecht de voorwaarden gelden als opgenomen in bijlage **[nummer]**. >>

## HOOFDSTUK 6. ALGEMENE BEPALINGEN

### Artikel 6.1 Bankgarantie, waarborgsom

1. Tot meerdere zekerstelling van de nakoming door Koper van alle verplichtingen van Koper uit hoofde van de Overeenkomst, zal Koper binnen veertien (14) dagen na totstandkoming van de Overeenkomst ten gunste van de Gemeente een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie doen stellen ter grootte van EUR **<BEDRAG>** (zegge: **<BEDRAG UITSCHRIJVEN>** euro) **<OPTIE 1 conform het als bijlage [nummer] aan deze Overeenkomst gehechte model.>>** **<<OPTIE 2 .** De bankgarantie moet onherroepelijk en onvoorwaardelijk zijn, ook in geval van faillissement en surseance van betaling uitkeerbaar zijn en de clause te bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren. De bankgarantie moet tevens gelijk zijn aan een door Gemeente goedgekeurd concept.>> De Gemeente kan een verzoek om uitkering doen nadat de Koper schriftelijk in gebreke is gesteld en Koper het gebrek niet binnen een periode van 30 dagen het verzuim heeft hersteld.
2. Het bedrag van de Bankgarantie zal als volgt worden verlaagd:

**<<HET NAVOLGENDE SCHEMA MOET IN OVERLEG MET DE BETROKKEN PLANECONOOM WORDEN INGEVULD EN Aangepast AAN ONDERHAVIG GEVAL**

- met <Bedrag> (zegge: <bedrag uitgeschreven>) zodra de <termijn van de> Exploitatiebijdrage is voldaan;
- met <Bedrag> (zegge: <bedrag uitgeschreven>) zodra de <termijn> van de Exploitatiebijdrage is voldaan;
- met <Bedrag> (zegge: <bedrag uitgeschreven>) zodra de in artikel 5.1 lid 1 (*Bestemming en gebruik*) opgenomen vergoeding is voldaan;
- met <Bedrag> (zegge: <bedrag uitgeschreven>) bij Overdracht;
- met <Bedrag> (zegge: <bedrag uitgeschreven>) bij levering van de Openbare ruimte aan de Gemeente. Bij gefaseerde levering van de Openbare ruimte aan de Gemeente zal de bankgarantie per deeloplevering evenredig worden verlaagd zodanig dat bij de laatste levering van de Openbare ruimte de bankgarantie met het hiervoor opgenomen bedrag is verlaagd.>>

3. **<<OPTIE OPNEMEN WANNEER MOGELIJK SPRAKE IS VAN VERREKENING NA LEVERING CONFORM ARTIKEL 1.8 LID 2 AV EN DE BANKGARANTIE NIET VERVALT BIJ OVERDRACHT**

In afwijking van het bepaalde in vorig artikellid zal de bankgarantie bij Overdracht <OPTIE 1 niet worden verlaagd> <OPTIE 2 worden verlaagd met <Bedrag> (zegge: <bedrag uitgeschreven>)> in geval ten tijde van de Overdracht de kadastrale uitmeting van het Verkochte nog moet plaatsvinden. Alsdan zal de bankgarantie met <Bedrag> (zegge: <bedrag uitgeschreven>) worden verlaagd zodra uit de kadastrale uitmeting als bedoeld in artikel 1.8 lid 2 (*Verrekening*) van de AV 2022 blijkt dat de Gemeente geen recht heeft op nabetaling dan wel – in geval uit de kadastrale opmeting blijkt dat de Gemeente wel recht heeft op nabetaling – zodra Koper aan zijn verplichting tot nabetaling heeft voldaan of uit het bepaalde in artikel 1.8 lid 2 (*Verrekening*) van de AV 2022 volgt dat de Gemeente geen aanspraak meer kan maken op nabetaling.>>

4. **<<OPTIE 1 OPNEMEN WANNEER DE BANKGARANTIE KAN VERVALLEN BIJ OVERDRACHT/BETALING VAN DE KOOPSOM** De bankgarantie vervalt bij de Overdracht en zal alsdan aan de garantsteller worden geretourneerd <OPTIE OPNEMEN WANNEER MOGELIJK SPRAKE IS VAN VERREKENING NA LEVERING CONFORM ARTIKEL 1.8 LID 2 AV , tenzij ten tijde van de Overdracht de kadastrale uitmeting van het Verkochte nog moet plaatsvinden. Alsdan vervalt de bankgarantie zodra uit de kadastrale uitmeting als bedoeld in artikel 1.8 lid 2 (*Verrekening*) van de AV 2022 blijkt dat de Gemeente geen recht heeft op nabetaling dan wel – in geval uit de kadastrale opmeting blijkt dat de Gemeente wel recht heeft op nabetaling – zodra Koper aan zijn verplichting tot nabetaling heeft voldaan of uit het bepaalde in artikel 1.8 lid 2 (*Verrekening*) van de AV 2022 volgt dat de Gemeente geen aanspraak meer kan maken op nabetaling. De Gemeente zal de bankgarantie alsdan terugsturen naar de garantsteller.>>>

**<OPTIE 2 OPNEMEN WANNEER KOPER WOONRIJP MOET MAKEN** Na afloop van in artikel 4.5 (*Woonrijp maken*) genoemde onderhoudstermijn of zoveel later als

de gebreken als bedoeld in artikel 4.5 lid 11, voor zover deze voor einde van de onderhoudstermijn door de Gemeente aan Koper zijn gemeld, zijn hersteld, vervalt de bankgarantie en zal de bankgarantie door de Gemeente aan de garantsteller worden geretourneerd.

5. **<<OPTIE OPNEMEN WANNEER KOPER EEN PLANSCHADERISICOANALYSE MOET LATEN UITVOEREN**

Indien uit het nog door Koper op te laten stellen planschaderisicoanalyse-rapport blijkt dat de te verwachten Planschade groter is dan € 20.000,-- zal de in lid 1 van dit artikel vermelde bankgarantie worden verhoogd met het bedrag van de te verwachten Planschade. Alsdan zal de bankgarantie naast het bepaalde in voorgaande leden van dit artikel bij elke vergoeding van Koper van tegemoetkomingen in planschade worden verlaagd met het desbetreffende door Koper betaalde bedrag, echter met dien verstande dat het totale bedrag waarmee de bankgarantie op grond van dit artikellid zal worden verlaagd niet hoger zal zijn dan het hiervoor bedoelde bedrag van de te verwachten planschade. Alsdan zal de bankgarantie in afwijking van het bepaalde in voorgaand artikellid vervallen op het moment dat alle eventueel ingediende verzoeken tot vergoeding van planschade zijn afgehandeld en door Koper aan de Gemeente zijn vergoed. Deze verzoeken kunnen tot vijf jaar na het Onherroepelijk worden van de Planologische maatregel ingediend worden.>>

6. Wanneer Koper een boete en/of schadevergoeding aan de Gemeente verschuldigd is, heeft de Gemeente het recht doch niet de plicht de boete en/of de schadevergoeding te verhalen op de bankgarantie.

7. In plaats van een bankgarantie mag Koper een waarborgsom storten op de bankrekening van de Gemeente. Het bepaalde in dit artikel is alsdan van overeenkomstige toepassing op de waarborgsom.

## **Artikel 6.2 Planning**

1. Bij de uitvoering van de verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst moet de Planning in acht worden genomen. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan de Planning in overleg worden aangepast. De door beide Partijen voor akkoord ondertekende, aangepaste versie van de Planning zal alsdan de oorspronkelijke Planning vervangen.

## **Artikel 6.3 Goedkeuring Gemeente**

1. Koper is verantwoordelijk en aansprakelijk voor gebreken in de door Koper uit hoofde van deze Overeenkomst op te (laten) stellen documenten. Goedkeuring van de Gemeente laat deze verantwoordelijkheid onverlet.
2. Koper kan geen enkele aanspraak jegens de Gemeente ontlenen aan enige goedkeuring van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst.



#### Artikel 6.4 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid

1. Het gestelde in deze Overeenkomst laat de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen en verantwoordelijkheden en de in verband daarmee door de Gemeente uit te oefenen bevoegdheden onverlet. Het handelen of nalaten van handelen door de Gemeente krachtens publiekrecht kan nimmer worden uitgelegd als een tekortkoming van de Gemeente in de nakoming van deze Overeenkomst en zal nimmer leiden tot enige verplichting van de Gemeente tot vergoeding van kosten en/of schade van Koper, in welke vorm of in welke hoedanigheid dan ook.
2. De Gemeente is niet aansprakelijk voor de uitkomst van enige procedure of toekomstige publiekrechtelijke handeling die de realisatie van de Locatieontwikkeling onmogelijk maakt of vertraagt.
3. Onverlet het bepaalde in vorige artikelleden spant de Gemeente zich in om publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de realisatie van de Locatieontwikkeling.

**<<OPTIE OPNEMEN WANNEER IN DE TENDERDOCUMENTATIE IS AANGEGEVEN DAT KOPER EEN BEDRAG MOET INZETTEN VOOR SOCIAL RETURN. IN DAT GEVAL CONTROLEREN OF DIT ARTIKEL IN OVEREENSTEMMING IS MET DE TENDERDOCUMENTATIE**

#### Artikel 6.5 Social return

1. Koper is verplicht om een bedrag van tenminste [percentage]% van de Koopsom, derhalve EUR [bedrag] (zegge [bedrag uitgeschreven] euro) exclusief omzetbelasting, in te zetten ten behoeve van social return en de gevraagde gegevens aan te leveren in het registratiesysteem, zoals toegelicht in de Tenderdocumentatie.
2. De in vorig artikellid bedoelde social return kan uitsluitend worden ingevuld door middel van de, in volgorde van voorkeur, volgende mogelijkheden:
  1. arbeidsparticipatie;
  2. arbeidsontwikkeling;
  3. maatschappelijke activiteiten;
  4. opdracht aan sociale werkvoorziening en/of sociaal ondernemer.Een combinatie van deze mogelijkheden is toegestaan.
3. De in lid 1 van dit artikel bedoelde social return moet gedurende de duur van de realisatie van de Locatieontwikkeling worden gerealiseerd.
4. Indien Koper de verplichtingen uit dit artikel geheel of gedeeltelijk niet nakomt, is Koper van rechtswege in verzuim zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist en verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete van 125 % van het openstaande bedrag, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

5. Indien en voor zover Koper een derde opdracht geeft voor de realisatie van de Locatieontwikkeling is het Koper toegestaan zijn verplichtingen uit dit artikel over te dragen aan deze derde. Koper informeert de Gemeente in dat geval onverwijld van deze overdracht, met vermelding van de naam en beschrijving dan wel de bedrijfsgegevens van deze derde alsmede de wijze waarop Koper erop toeziet dat deze derde de bedoelde verplichtingen nakomt. De verplichtingen dienen in dat geval ingevuld te worden binnen het Project zelf. Koper is en blijft aansprakelijk voor de nakoming van de bedoelde verplichtingen indien de derde deze verplichtingen geheel of gedeeltelijk niet nakomt.>>

#### <<OPTIE

##### Artikel 6.6 Eerste recht van koop van de Gemeente

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.3 (*Vervreemden van het Verkochte*) is Koper, voordat Koper een schriftelijk verzoek als genoemd in artikel 4.3 lid 1 indient bij de Gemeente, verplicht het Verkochte eerst bij aangetekende brief aan de Gemeente te koop aan te bieden.
2. De Gemeente zal binnen twee maanden na de verzending van de aangetekende brief als bedoeld in vorig artikellid eveneens bij aangetekende brief aan Koper aangeven of zij al dan niet van haar eerste recht van koop gebruik wil maken.
3. Indien de Gemeente schriftelijk heeft aangegeven geen gebruik te maken van haar eerste recht van koop, mag Koper gedurende een termijn van zes maanden na de verzending van de aangetekende brief als bedoeld in vorig artikellid een schriftelijk verzoek als genoemd in 4.3 lid 1 (*Vervreemden van het Verkochte*) indienen bij de Gemeente. Wanneer de Gemeente conform het bepaalde in artikel 4.3 (*Vervreemden van het Verkochte*) schriftelijk toestemming heeft gegeven (gedeelten van) het Verkochte te Vervreemden en Koper niet binnen zes maanden na de schriftelijke toestemming van de Gemeente over is gegaan tot Vervreemding herleeft het eerste recht van koop uit dit artikel.

#### <<OPTIE 1 NAVOLGENDE LEDEN 4 EN 5 OPNEMEN ALS BIJ TERUGVERKOOP UITGEGAAN WORDT VAN DE KOOPSOM DIE IS BETAALD DOOR KOPER

4. In geval Gemeente gebruik wil maken van haar eerste recht van koop en Koper is op het moment van versturen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde aangetekende brief nog niet gestart met de werkzaamheden gericht op realisatie van de Locatieontwikkeling wordt de Overeenkomst geacht tot stand te zijn gekomen met de in lid 2 van dit artikel bedoelde mededeling van de Gemeente aan Koper dat zij gebruik wil maken van haar eerste recht van koop. Alsdan is de door de Gemeente aan Koper te betalen Koopsom gelijk aan de bij Overdracht betaalde Koopsom te verminderen met EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) (prijspeildatum [datum]), waarbij zowel de bij Overdracht betaalde Koopsom vanaf de dag van Overdracht als het hiervoor opgenomen bedrag vanaf de daarbij opgenomen prijspeildatum worden geïndexeerd tot de dag van overdracht van het Verkochte aan de Gemeente op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de

consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met dien verstande dat geen indexatie zal plaatsvinden wanneer dat zou leiden tot een hoger bedrag dan de door Koper bij Overdracht betaalde Koopsom verminderd met het hiervoor opgenomen bedrag. Het Verkochte zal alsdan binnen drie maanden na de in lid 2 van dit artikel bedoelde mededeling van de Gemeente worden overgedragen aan de Gemeente. De conform het bepaalde in dit artikellid vastgestelde Koopsom moet worden voldaan bij het passeren van de notariële akte van levering, welke notariële akte de gebruikelijke bepalingen en bedingen zal bevatten.

5. Wanneer Koper op het moment van versturen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde aangetekende brief wel is gestart met voornoemde bouwwerkzaamheden zal de verkoopwaarde worden vastgesteld door deskundige(n). Alsdan is het bepaalde in de navolgende artikelleden van toepassing. Het bepaalde in artikel 1.15 lid 8 (*Verzuim en ontbinding*) van de AV 2022 is van overeenkomstige toepassing op het aanwijzen van deze deskundige(n). De aldus vastgestelde verkoopwaarde verminderd met het in vorig artikellid opgenomen en conform het bepaalde in vorig artikellid te indexeren bedrag zal als Koopsom tussen Partijen gelden, met dien verstande dat het in vorig artikellid opgenomen bedrag niet zal worden geïndexeerd wanneer dat leidt tot een lager bedrag dan opgenomen in vorig artikellid.>>

#### <<OPTIE 2 NAVOLGENDE LID 4 OPNEMEN WANNEER BIJ TERUGKOOP UITGEGAAN WORDT VAN EEN WAARDEBEPALING DOOR DESKUNDIGE(N)

4. In geval Gemeente gebruik wil maken van haar eerste recht van koop zal de verkoopwaarde van het Verkochte - in de staat waarin het Verkochte zich alsdan bevindt - worden vastgesteld door deskundige(n). Het bepaalde in artikel 1.15 lid 8 (*Verzuim en ontbinding*) van de AV 2022 is van overeenkomstige toepassing op het aanwijzen van deze deskundige(n). Alsdan zal als Koopsom tussen Partijen gelden de aldus vastgestelde verkoopwaarde verminderd met EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] (prijspeildatum [datum]), waarbij voornoemd bedrag vanaf de prijspeildatum tot de dag van overdracht van het Verkochte aan de Gemeente wordt geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met dien verstande dat voornoemd bedrag niet zal worden geïndexeerd wanneer dat zou leiden tot een lager bedrag dan voornoemd bedrag.
5. Tot één maand nadat de door de deskundige(n) vastgestelde verkoopwaarde aan Partijen is meegedeeld, hebben zowel Koper als de Gemeente het recht het aanbod tot verkoop dan wel de bereidverklaring tot koop bij aangetekende brief in te trekken. In geval het aanbod tot verkoop dan wel de bereidverklaring tot koop wordt ingetrokken, zijn de kosten van de in lid 4/5 van dit artikel bedoelde deskundige(en) voor rekening van de Partij die tot intrekking overgaat.
6. In geval Koper zijn aanbod tot verkoop heeft ingetrokken, is hij niet bevoegd het Verkochte aan derden, niet zijnde eindgebruikers van de Vastgoedontwikkeling, te Vervreemden voordat de Locatieontwikkeling is voltooid.

7. In geval de Gemeente haar bereidverklaring heeft ingetrokken, mag Koper gedurende een termijn van zes maanden na de verzending van de aangetekende brief waarmee de Gemeente haar bereidverklaring heeft ingetrokken een schriftelijk verzoek als genoemd in 4.3 lid 1 (*Vervreemden van het Verkochte*) indienen bij de Gemeente. Wanneer de Gemeente conform het bepaalde in artikel 4.3 schriftelijk toestemming heeft gegeven (gedeelten van) het Verkochte te Vervreemden, mag Koper (deze gedeelten van) het Verkochte Vervreemden onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 4.3. Wanneer Koper niet binnen zes maanden na de schriftelijke toestemming van de Gemeente over is gegaan tot Vervreemding herleeft het eerste recht van koop uit dit artikel.
8. Heeft geen van de Partijen binnen de voorgeschreven termijn het aanbod tot verkoop dan wel de bereidverklaring tot koop ingetrokken, dan wordt de Overeenkomst geacht tot stand te zijn gekomen en zal het Verkochte binnen drie maanden nadat de door de deskundige(n) vastgestelde verkoopwaarde aan Partijen is meegedeeld, worden overgedragen. De Koopsom moet worden voldaan bij het passeren van de notariële akte van levering, welke notariële akte de gebruikelijke bepalingen en bedingen zal bevatten.
9. Ingeval een derde een schriftelijk een onvoorwaardelijk en onherroepelijk bod op het Verkochte heeft uitgebracht en Koper het Verkochte wenst te Vervreemden, dan zal Koper, in afwijking van het hiervoor bepaalde, het Verkochte bij aangetekende brief voor de door deze derde geboden prijs verminderd met het in lid 4 van dit artikel genoemde en aldus te indexerende bedrag, aan de Gemeente te koop aanbieden, onder opgave van de naam en contactpersoon van de hiervoor bedoelde derde en overlegging van een gewaarmerkt afschrift van het document, waarbij deze derde zijn bod heeft uitgebracht.
10. Binnen twee maanden na ontvangst van de in vorig artikellid bedoelde kennisgeving zal de Gemeente eveneens bij aangetekende brief aan Koper meedelen of zij bereid is het Verkochte voor de door de derde geboden prijs verminderd met het in lid 4 van dit artikel genoemde en aldus te indexerende bedrag, te kopen. Wanneer de Gemeente niet bereid is het Verkochte voor deze prijs te kopen, zal de Gemeente daarbij tevens aangeven of Koper het Verkochte mag Vervreemden aan de in deze derde. De Gemeente heeft het recht aan haar toestemming voorwaarden te verbinden, waaronder in ieder geval de verplichting van Koper om het Verkochte te Vervreemden tegen de door deze derde geboden prijs en om bij het Vervreemden zijn verplichtingen uit de Overeenkomst, waaraan Koper nog niet volledig heeft voldaan, alsmede het bepaalde in dit artikel door te leggen. De Gemeente zal haar goedkeuring niet verlenen wanneer de partij aan wie Koper wenst te Vervreemden geen partij is die – ter beoordeling van de Gemeente – te goeder naam en faam bekend staat en waarvan de solvabiliteit niet door Koper kan worden aangetoond.

#### **Artikel 6.7 Projectorganisatie, communicatie**

1. **<<OPTIE 1 OPNEMEN BIJ KLEINE PROJECTEN** Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van deze

Overeenkomst. Ten behoeve van deze Overeenkomst zal een projectteam worden gevormd waarin Partijen op medewerkersniveau zijn vertegenwoordigd. Indien binnen het projectteam geen overeenstemming kan worden bereikt, zullen Partijen op bestuurlijk niveau met elkaar overleggen.>>

<<OPTIE 2 OPNEMEN BIJ GROTE PROJECTEN: [MAATWERK (WERKGROEP, PROJECTGROEP, STUURGROEP)]>>

2. Partijen zullen elkaar informeren omtrent de uitgifte van persberichten, publicaties en dergelijke.

### Artikel 6.8 Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

1. De in artikel 1.17 lid 2 (*Kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen*) van de AV 2022 genoemde boete bedraagt EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) voor elk niet opgelegd kettingbeding. Indien en voor zover in de Overeenkomst of de AV 2022 een andere boete is opgenomen voor het opleggen van een kettingbeding geldt deze boete in plaats van de in dit artikellid opgenomen boete. In geval een gedeelte van het Verkochte wordt Vervreemd, verbeurt Koper dan wel zijn rechtsopvolger een boete naar rato van het aantal te realiseren dan wel gerealiseerde [woningen / m2 bvo commerciële ruimte / etc] op het betreffende gedeelte van het Verkochte.
2. <<OPTIE OPNEMEN WANNEER VOOR ÉÉN OF MEER VERPLICHTINGEN EEN HOGERE OF LAGERE BOETE ZOU MOET GELDEN DAN DE HIERVOOR OPGENOMEN BOETE In afwijking van het bepaalde in vorig artikellid, geldt voor de verplichting(en) ex artikel [artikelnummer] ([titel artikel] en artikel [artikelnummer] ([titel artikels]) een boete van EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) voor elke niet als kettingbeding opgelegde verplichting.>>

<<OPTIE, KAN VERVALLEN WANNEER BIJ HET AANGAAN VAN DE OVEREENKOMST HET BIBOB ONDERZOEK IS AFGEROND EN GEEN NADER ONDERZOEK NODIG IS

### Artikel 6.9 Bibob

1. De Gemeente kan op grond van de wet Bibob en het gemeentelijk Bibob-beleid een Bibob-onderzoek uitvoeren. Onderdeel van dit onderzoek kan een advies van het Landelijk Bureau Bibob zijn.
2. De Gemeente kan de Overeenkomst (en de uitvoering daarvan) onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst en naar eigen keuze geheel of gedeeltelijk opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, in geval dat:
  - a. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat onderhavige vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

- b. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar onderhavige vastgoedtransactie betrekking op heeft (mede) strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten (ongeacht de mate van gevaar);
  - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van het Verkochte een strafbaar feit is gepleegd;
  - e. Koper heeft nagelaten de gevraagde gegevens en bescheiden te verschaffen en/of heeft nagelaten de vragen die Koper door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, binnen de door de Gemeente gestelde termijn, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
  - f. Koper heeft nagelaten de gevraagde gegevens en bescheiden te verschaffen en/of heeft nagelaten de vragen die Koper door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 Wet Bibob, binnen de door het Landelijk Bureau Bibob gestelde termijn, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. Indien de Gemeente op grond van het Bibob-onderzoek voornemens is tot ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst over te gaan, zal de Gemeente Koper hierover informeren. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze hieromtrent naar voren te brengen, zoals bedoeld in artikel 33 lid 1 en 2 van de Wet Bibob. Na beoordeling van deze zienswijze zal de Gemeente besluiten of zij tot ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst zal overgaan en Koper hierover informeren.
4. Ontbinding en/of beëindiging van de Overeenkomst op grond van dit artikel (of de kennisgeving van het voornemen hiertoe) geschiedt bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot of op zodanig andere wijze dat deze mededeling Koper aantoonbaar heeft bereikt.
5. Koper vrijwaart de Gemeente voor alle mogelijk aanspraken van derden die verband houden met de opschorting, ontbinding en/of beëindiging van de Overeenkomst op grond van dit artikel.
6. De Overeenkomst valt onder de reikwijdte van de Wet Bibob en daarmee is deze wet en de op grond daarvan gewezen jurisprudentie (waaronder ook publiekrechtelijke jurisprudentie) van overeenkomstige toepassing, in het bijzonder ten aanzien van de status van de advisering van het bij wet ingestelde Landelijk Bureau Bibob.
7. De begrippen 'ernstig gevaar', 'mindere mate van gevaar', 'strafbare feiten', 'in relatie staan tot' en 'feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in de Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob dan wel in de hieromtrent gewezen (publiekrechtelijke) jurisprudentie toekomt.
8. De Gemeente kan uitsluitend een beroep doen op dit artikel tot het moment van Overdracht. De Gemeente zal niet eerder overgaan tot het passeren van de notariële akte van vestiging dan nadat het Bibob-onderzoek is afgerond.
9. In geval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in onderhavig artikel verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete van 10% van de Koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

10. Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel blijft het bepaalde in artikel 2.2 lid 8 en lid 9 (*Exploitatiebijdrage*) te allen tijde onverkort van kracht.>>

#### Artikel 6.10 Duur, ontbindende voorwaarden

1. De Koopovereenkomst komt tot stand <<OPTIE en treedt in werking op het moment van ondertekening door Koper en de Gemeente >> <<OPTIE en treedt in werking zodra [beschrijven moment van inwerkingtreding]>> en duurt voort totdat Partijen aan al hun verplichtingen uit de Koopovereenkomst hebben voldaan.
2. Deze Overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarden dat:
  - a. <<OPTIE OPNEMEN WANNEER DE BESTEMMING GEWIJZIGD MOET WORDEN EN ER GEEN SPRAKE IS VAN EEN WABO-OMGEVINGSVERGUNNING WAARMEE IN STRIJD MET HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN MAG WORDEN GEBOUWD de Planologische maatregel niet binnen [anderhalf jaar] na totstandkoming van de Overeenkomst Onherroepelijk is geworden;>>
  - b. de Omgevingsvergunning niet binnen [periode opnemen] na de daartoe in de Planning opgenomen datum/data <<Bruikbaar / Onherroepelijk>> is geworden;
  - c. 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 of uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen;
  - d. Koper voor het Verkochte een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient die niet voldoet aan het bepaalde in de Overeenkomst;
  - e. de Gemeente op basis van de Wet Bibob de Omgevingsvergunning weigert of intrekt.
3. De in vorig artikellid onder d en e opgenomen ontbindende voorwaarden treden alleen in werking wanneer de Gemeente daar een beroep op doet.
4. <<OPTIE OPNEMEN WANNEER IN VOORGAAND ARTIKELLID DE ONTBINDENDE VOORWAARDE ONDER a (onherroepelijk worden Planologische maatregel) WORDT OPGENOMEN Wanneer het aan Koper te wijten is dat het de Planologische maatregel niet binnen de in lid 2 van dit artikel onder a opgenomen termijn Onherroepelijk is geworden, treedt de in vorig artikellid onder a genoemde ontbindende voorwaarde alleen in werking wanneer de Gemeente daar een beroep op doet.>>
5. Wanneer het aan Koper te wijten is dat de Omgevingsvergunning niet uiterlijk binnen de in lid 2 van dit artikel onder a / b opgenomen termijn Onherroepelijk is geworden, treedt de in lid 2 van dit artikel onder a / b genoemde ontbindende voorwaarde alleen in werking wanneer de Gemeente daar een beroep op doet.
6. In geval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van één van de in lid 2 van dit artikel onder a, b of c opgenomen ontbindende voorwaarden en het niet aan Koper te wijten is dat de ontbindende voorwaarde wordt vervuld, zijn Partijen niet gehouden

tot het vergoeden van kosten en/of schade van de wederpartij, in welke vorm of in welke hoedanigheid dan ook.

7. In geval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van de in lid 2 van dit artikel onder a, b of c opgenomen ontbindende voorwaarden en het wel aan Koper te wijten is dat de ontbindende voorwaarde wordt vervuld of in geval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van een voorwaarde als genoemd in lid 2 van dit artikel onder d of e verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete van 10% van de Koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
8. Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel blijft het bepaalde in artikel 2.2 lid 8 en lid 9 (*Exploitatiebijdrage*) te allen tijde onverkort van kracht.

#### **Artikel 6.11 Omgevingswet**

1. Op het moment van ondertekening van de Overeenkomst zal naar verwachting de Omgevingswet op termijn in werking treden. Voor zover begrippen of bepalingen uit deze Overeenkomst en de AV 2022 vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer aansluiten op of in overeenstemming zijn met begrippen en/of vergelijkbare bepalingen uit de Omgevingswet zal aan de begrippen en/of bepalingen in deze Overeenkomst en de AV 2022 een zodanige invulling worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen en/of bepalingen hadden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

#### **Artikel 6.12 Bijlagen**

1. De volgende bijlagen maken integraal deel uit van deze Overeenkomst:  
Bijlage 1: Algemene voorwaarden van de gemeente Zuidplas voor de verkoop van bouwterreinen (versie 2022)  
Bijlage 2:  
Bijlage 3:  
Bijlage 4:  
Bijlage 5:
2. 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 van de Overeenkomst.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en aan het slot ondertekend.



concept koopovereenkomst [locatie/project], versie [nummer] d.d. [datum]

d.d. [datum]

te Nieuwerkerk aan den IJssel

Gemeente Zuidplas

namens deze:

-----

[naam]

d.d. [datum]

te [plaatsnaam]

[Koper]

namens deze:

-----

[naam]