
CONCEPT-
KOOPOVEREENKOMST
MEERLAND MEERHOVEN TOREN

tussen
GEMEENTE EINDHOVEN
en
@@@

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

DE ONDERGETEKENDEN:

1. DE GEMEENTE EINDHOVEN, gevestigd te (5611 EM) Eindhoven aan het Stadhuisplein 1, te dezen vertegenwoordigd door het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening van de sector Ruimtelijke Expertise, daartoe gemachtigd door de burgemeester bij besluit van 24 november 2022 (Gemeentebblad 2022, nummer 523580) en handelend ter uitvoering van het namens het college van burgemeester en wethouders genomen besluit d.d., hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. _____, kantoorhoudende aan de _____ te _____, ingeschreven in de KvK onder nummer _____, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door _____ in zijn hoedanigheid van _____, hierna te noemen "**(de) Koper**";

G

sub 1 en 2 hierna gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**" en ieder afzonderlijk "**Partij**";

OVERWEGENDE DAT:

- A. de Gemeente voornemens is (delen van) de bij haar in eigendom zijnde gronden gelegen te Meerland (het centrale 60 hectare grote landschapspark van Meerhoven) te Eindhoven, hierna te noemen "**(de) Kavel**", te verkopen. Het Kavel is vrij gelegen in Meerland. Het Kavel markeert de westelijke entree van Meerhoven aan de zijde van Zandrijk en ligt daarmee op het snijvlak van Zandrijk, Flight Forum en Parkforum Oost. Op een kleinere schaal wordt de locatie begrensd door de ecozone aan de westzijde met het arboretum en de amfibieënpool, het zandstrand aan de noordzijde en de lelievijver aan de oostzijde. Aan de zuidzijde ligt het park met een uitloper van het arboretum;
- B. de Gemeente daartoe een Verkoop bij inschrijving heeft uitgeschreven, conform het Proceduredocument 'Verkoop bij inschrijving woontoren Meerland, maart 2023', Partijen genoegzaam bekend;
- C. voornoemde Verkoop bij inschrijving nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure is in de zin van de Aanbestedingswet 2012 en aanverwante wet- en regelgeving;
- D. inschrijvers bij de Verkoop bij inschrijving onder meer een Plan en een Bieding hebben ingediend, die zijn beoordeeld;
- E. de Inschrijving (**Bijlage 1**) van @@@ als winnende Inschrijving voor het Kavel bij besluit van het College d.d. @@@ is geselecteerd;
- F. de Gemeente op grond van voornoemde beoordeling voornemens is (delen van) het Kavel aan de Koper te verkopen, opdat de Koper op die locatie het ingediende Plan, zoals opgenomen in de Inschrijving, verder kan ontwikkelen en realiseren;

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

G. de beoogde ontwikkeling van het Bouwplan past binnen het vigerende en onherroepelijke bestemmingsplan "Meerland 2020", dat is vastgesteld op 16 juni 2020;

H. Partijen hun nadere afspraken over de (ver)koop van (delen van) het Kavel wensen vast te leggen in onderhavige Koopovereenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Definities

1.1 In deze Koopovereenkomst hebben onderstaande met beginhoofdletter(s) aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt:

Appartementsrecht <i>Indien van toepassing</i>	Het Verkochte zal in opdracht van de Koper worden gesplitst in afzonderlijke appartementsrechten ten behoeve van de realisatie van Woningen;
Artikel	Een artikel uit deze Koopovereenkomst;
Bestemmingsplan	Het ter plaatse van het Verkochte vigerende en onherroepelijke bestemmingplan "Meerland 2020", vastgesteld op 16 juni 2020, dat voorziet in de planologische mogelijkheid om het Bouwplan te realiseren;
Bieding	Het bedrag exclusief btw dat door de Koper bij de Gemeente is ingediend als onvoorwaardelijk aanbod tot koop van het Verkochte;
Bouwplan	De omvang en samenstelling van de op het Verkochte te realiseren bebouwing zoals opgenomen in het Plan, te weten: - @@@; - @@@; - @@@, een en ander zoals vastgelegd in het Plan (Bijlage 1);
Bouwrijpe staat	De feitelijke hoedanigheid van het Verkochte bij Notariële akte van levering: a) dat kan worden aangesloten op het hoofdriool, conform het bepaalde daarover in Artikel 7.1, en b) dat is ontsloten aan bestaande weginfrastructuur met een (tijdelijke) bouwweg, conform het bepaalde daarover in Artikel 7.1, en c) dat kan worden aangesloten op riool d) dat kan worden aangesloten op reguliere nutsvoorzieningen (te weten: water en electra), conform het bepaalde daarover in artikel 7.1;

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

	e) dat kan worden aangesloten op telecom, conform het bepaalde daarover in artikel 7.1; f) waarvan de bomen van het (bij het sluiten van deze Koopovereenkomst nog aanwezige) arboretum door en voor rekening van de Gemeente zijn verwijderd, conform het bepaalde daarover in Artikel 7.1, en g) waarbij de amfibieënpool (zodig) door en voor rekening van de Gemeente is verplaatst, conform het bepaalde daarover in Artikel 7.1, en h) waarbij de draagkracht van de grond is, zoals deze feitelijk wordt aangetroffen , en i) waarop of waarin zich geen stoffen bevinden in concentraties welke de eisen van het terzake bevoegde gezag voor gronden met de beoogde toekomstige bestemming “wonen” overschrijden, zodanig dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit niet in de weg staat aan het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen voor de beoogde bestemming “wonen”. Afvoeren van grond afkomstig uit het Verkochte komt voor rekening en risico van de Koper , en j) waarvan de maaiveldhoogte is, zoals deze feitelijk wordt aangetroffen. Bij het Proceduredocument zijn op de bijlage ‘Belemmeringenkaart met terreinhoogtes’ indicatieve terreinhoogtes aangegeven. De Koper is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de juiste hoogtegegevens van het Verkochte, en k) dat zich voor het overige bevindt in de feitelijke staat, zoals deze feitelijk wordt aangetroffen , en l) dat kwalificeert als een “Bouwterrein”, als bedoeld in de Wet op de Omzetbelasting 1968, een en ander met inachtnaam van het bepaalde in Artikel 7.1;
Burgemeester en wethouders	Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Eindhoven;

CONCEPT-Koopovereenkomst Meerland Meerhoven Toren

Aan deze concept-Koopovereenkomsten kunnen geen rechten worden ontleend.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

College	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven;
Kavel	Het ontwikkelkavel zoals opgenomen op tekening (Bijlage 2). Het Verkochte maakt onderdeel uit van het Kavel. Het Kavel betreft de maximale uitgiftegrens;
Dag van uitgifte	De datum zoals is vastgelegd in deze Koopovereenkomst, waarop de Gemeente de Koopovereenkomst met bijlagen tekent. De Dag van uitgifte is bepalend voor de toepasselijke termijnen;
DO Bouwplan	Het ontwerp, gebaseerd op het VO Bouwplan, waarin zijn verwerkt de reacties van de Gemeente en dat voldoet aan de volgende omschrijving: a. situatietekening 1:500 gemonteerd in het door de Gemeente aangeleverd matenplan en in digitale vorm verstrekt aan de Gemeente; b. een uitgewerkte parkeeroplossing, locatie, aantallen, entree van de garage, bergingen van de woningen, inclusief afstemming kabels en leidingen en waterhuishouding, inpassing maatregelen inrichting openbare ruimte, vluchtwegen et cetera; c. ontwerpen van de belangrijkste gevelaanzichten en woningplattegronden, aantallen woningen per woningcategorie; d. Landschapsplan Verkochte; e. nadere uitwerking materialisering en kleurkeuze; f. uitwerking karakteristieke beeldbepalende details waaronder zeker begrepen de uitwerking van het dak, de woningentrees, de plint van de bebouwing, de overgangen tussen privé en openbaar gebied waaronder in ieder geval de aanzichten van alle overgangen tussen het openbare gebied en de privé gebieden, de vormgeving van de toegangen tussen openbare – en privé gebieden en de vormgeving van de overgangen in relatie tot de overbrugging hoogteverschillen in het terrein en regeling instandhouding alsmede per woningtype een compleet geveldetail, overkragingen en onderdoorgangen; g. het bouwplan dient afgestemd te zijn op het ontwerp voor de Openbare Ruimte; h. principe-details ten aanzien van regenwaterafvoeren, zonnecollectoren, integratie van openbare verlichting aan de gevels et cetera; i. een notitie waaruit blijkt dat het voorlopig ontwerp voldoet aan het beeldkwaliteitsplan;

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

	j. een monsterboard dat inzicht geeft in de kleur en materiaalkeuze van het ontwerp, almede een overzicht van de vrij op naam prijzen per woning, met kavelgrootte en woninginhoud of woningoppervlakte (bij appartementen); k. uitwerking van de invulling van de duurzaamheidsambities zoals beschreven in het Plan; l. Bomeneffectenanalyse, voor zover noodzakelijk, door een terzake deskundig bureau (door en voor rekening van de gemeente); m. Quick scan flora in het kader van de Wet Natuurbescherming, voor zover noodzakelijk, door een terzake deskundig bureau, voor de verplaatsing c.q. aanpassing van de amfibieënpool (door en voor rekening van de Gemeente); n. Nader onderzoek en mitigatieplan, voor zover noodzakelijk, door een terzake deskundig bureau, voor de verplaatsing c.q. aanpassing van de amfibieënpool (door en voor rekening van de Gemeente).
DO Inrichtingsplan Openbare Ruimte	Verdere uitwerking van de inrichting van het VO Inrichtingsplan Openbare Ruimte, met daarin voor zover van toepassing: a. schaal 1:500, dwarsprofielen 1:100; b. exacte locatie, soort en merk verkeer en straatmeubilair; c. materialisering openbare ruimte; d. markering en bebording; e. locatie inritten; f. locatie parkeerplaatsen; g. locatie / type afvalinzameling; h. in te passen elementen (groen, gebouwen) inclusief maatvoering, locatie en hoogtemaatvoering; i. verlichtingsplan; j. verkeerssignalisatie; k. locatie en materialisering speelvoorziening; l. locatie en soort bomen; m. locatie straatmeubilair; n. groeninrichting (locatie en soort); o. verkeersdrempels; p. exacte locatie verdeelkasten nutsbedrijven (telefoon, elektra, televisie et cetera); en q. werkgrenzen, het DO Inrichtingsplan Openbare Ruimte wordt opgesteld door de Gemeente. Bouwplan en voornoemd inrichtingsplan dienen wederzijds afgestemd te worden;

CONCEPT-Koopovereenkomst Meerland Meerhoven Toren

Aan deze concept-Koopovereenkomsten kunnen geen rechten worden ontleend.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

Eigendomsoverdracht	De eigendomsovergang van het Verkochte door inschrijving van de Notariële akte in de openbare registers;
Eindgebruiker <i>Indien van toepassing: bij Middeldure koop</i>	Natuurlijk persoon die een Appartementsrecht van de Koper koopt en aan wie het Appartementsrecht in eigendom gaat toebehoren; De Eindgebruiker krijgt de grond ten behoeve van het Appartementsrecht middels AC-levering rechtstreeks van de Gemeente geleverd;
Gemeente	De Gemeente Eindhoven. Daar waar in deze Koopovereenkomst de Gemeente wordt genoemd wordt het College bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders bepaald;
Huurprijs <i>Indien van toepassing: bij Middeldure huur</i>	De huurprijs van een woning, inclusief de kosten die in rekening worden gebracht voor verplichte afname van 'extra's', zoals: garages en/of parkeerplaatsen en/of gemeenschappelijke ruimten-voorzieningen;
Ingebruikneming	Het moment waarop de Koper voor het eerst feitelijk over het Verkochte beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek geldt niet als ingebruikneming;
Inschrijving	De door @@@ ingediende inschrijving met bijlagen d.d. @@@ (Bijlage 1);
Kaders	De kaders zoals genoemd in Artikel 1.4;
Koopovereenkomst	Deze (ver)koopovereenkomst tussen de Gemeente en de Koper;
Koopsom	De koopsom van het Verkochte als bedoeld in Artikel 2.2;
Koper	Een besloten vennootschap die als zodanig staat vermeld onder sub 2. in deze Koopovereenkomst, en die verantwoordelijk is voor het ontwerp en de bouw van de Woningen;
Landschap Verkochte	Het landschap rondom de Woontoren, behorende tot het Verkochte;
Landschapsplan Verkochte	Het definitief ontwerp van de inrichting en beplanting van het Landschap Verkochte. Het Landschapsplan Verkochte maakt onderdeel uit van achtereenvolgens het VO Bouwplan en DO Bouwplan;
Locatiepaspoort Meerland Woontoren	Document in woord en beeld met daarin kaders en randvoorwaarden, ambities en (technische) informatie voor het Kavel, Partijen genoegzaam bekend;
<i>Middeldure koop</i>	Koop van € 220.000 tot € 370.000,- VON op basis van de Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio

<i>Indien van toepassing: bij Middeldure koop</i>	Metropoolregio Eindhoven, geldig 1 januari 2023 tot 1 januari 2024 (Bijlage 7). VON-prijs jaarlijks indexeren met ingang van 1 januari na sluiten Koopovereenkomst: - De jaarlijkse indexering vindt plaats 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); - De gewijzigde VON-prijs wordt berekend volgens de formule: de op de datum van aanpassing geldende VON-prijs zal worden vermenigvuldigd met een factor, welke wordt verkregen door het voorlopige prijsindexcijfer van de maand oktober van het jaar voor de aanpassing te delen door het voorlopige prijsindexcijfer van de maand oktober van het jaar daar weer aan voorafgaand; - De VON-prijs zal niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere VON-prijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende VON-prijs ongewijzigd, totdat een volgende indexering wel tot een verhoging van de laatstgeldende VON-prijs leidt; - Indien op het moment van oplevering van de desbetreffende woningen de maximale prijzen voor Middeldure koop in de Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven zijn verhoogd tot boven de tot dan toe geïndexeerde VON-prijs, wordt de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven gevolgd. Indien met de Exploitant een differentiatie in VON-prijzen is afgesproken worden deze naar rato van de verhoging van de maximum prijzen van de Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven, verhoogd. Indien op het moment van oplevering van de desbetreffende woningen de VON-prijzen in de Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven zijn verlaagd tot onder de tot dan toe geïndexeerde VON-prijs, vindt geen bijstelling naar beneden plaats;
Middendure huur <i>Indien van toepassing: bij Middendure huur</i>	Huurprijs vanaf EUR 808,06 tot EUR 1.000 op basis van Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven, geldig 1 januari 2023 tot 1 januari 2024 (Bijlage 7).

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

	Huurprijs jaarlijks indexeren met ingang van 1 januari na sluiten Koopovereenkomst: - De jaarlijkse indexering vindt plaats 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); - De gewijzigde Huurprijs wordt berekend volgens de formule: de op de datum van aanpassing geldende Huurprijs zal worden vermenigvuldigd met een factor, welke wordt verkregen door het voorlopige prijsindexcijfer van de maand oktober van het jaar voor de aanpassing te delen door het voorlopige prijsindexcijfer van de maand oktober van het jaar daar weer aan voorafgaand; - De Huurprijs zal niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere Huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende Huurprijs ongewijzigd, totdat een volgende indexering wel tot een verhoging van de laatstgeldende Huurprijs leidt; - Indien op het moment van oplevering van de desbetreffende woningen de maximale huurprijzen voor Middendurehuur Woningen in de Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven zijn verhoogd tot boven de tot dan toe geïndexeerde Huurprijs, wordt de Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven gevolgd. Indien met de Exploitant een differentiatie in huurprijzen is afgesproken worden deze naar rato van de verhoging van de maximum prijzen van de Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven, verhoogd. Indien op het moment van oplevering van de desbetreffende woningen de prijzen in de Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven zijn verlaagd tot onder de tot dan toe geïndexeerde Huurprijs, vindt geen bijstelling naar beneden plaats;
Nota van Inlichtingen	De nota('s) die is/zijn gebruikt voor het verstrekken van inlichtingen ter verduidelijking of aanvulling op het Proceduredocument en bijlagen (Bijlage 3);
Notariële akte	De voor de Eigendomsoverdracht van het Verkochte vereiste akten van levering;

CONCEPT-Koopovereenkomst Meerland Meerhoven Toren

Aan deze concept-Koopovereenkomsten kunnen geen rechten worden ontleend.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

Onherroepelijke Omgevingsvergunning	Een verleende omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan (zoals opgenomen in het DO), waartegen geen bezwaar- of beroepsmogelijkheden meer mogelijk zijn respectievelijk dit bezwaar en eventueel beroep en hoger beroep is afgewezen en waartegen bovendien bij de voorzieningenrechter geen schorsing is gevraagd of is toegewezen;
Openbare Ruimte	De toekomstige openbare ruimte rondom het Verkochte. De begrenzing tussen de Openbare Ruimte en het Verkochte wordt in overleg tussen Partijen nader overeen gekomen op basis van het door de Gemeente goedgekeurde DO;
Plan	De door @@@ uitgewerkte visie in de vorm van een schetsontwerp zoals omschreven in bijlage 'Format Plan' van het Proceduredocument. Het Plan maakt onderdeel uit van de Inschrijving. Het Plan is genaamd "@@@@ (Bijlage 1);
Proceduredocument	Document, genaamd 'Proceduredocument Verkoop bij inschrijving, maart 2023', met bijlagen, waarin de procedure van verkoop bij inschrijving staat omschreven te komen tot selectie van één koper voor het Verkochte;
Verkavelingsplan	Het gedetailleerde plan van de verdeling van het Verkochte en het daarop te realiseren Bouwplan in afzonderlijke Appartementsrechten. Het Verkavelingsplan geeft tenminste gedetailleerd weer: - de situering van de Appartementen; - het aantal m² per Appartementsrecht; <i>Indien van toepassing: bij Middeldure koop:</i> - de prijs per Appartementsrecht; <i>Indien van toepassing: bij Middeldure koop:</i> - de Eindgebruiker per Appartementsrecht;
Verkochte	Het Verkochte is het perceel zoals omschreven in Artikel 2.1. Het Verkochte betreft (een) gedeelte(n) van het Kavel;
VO Bouwplan	De voorlopige versie van het DO Bouwplan, waarin het voorlopige ontwerp van het Verkochte is weergegeven;
VO Inrichtingsplan Openbare Ruimte	De voorlopige versie van het DO Inrichtingsplan Openbare Ruimte, opgesteld door de Gemeente, waarin het voorlopige ontwerp van de Openbare Ruimte is weergegeven;
Woontoren	De door de Koper op het Verkochte te realiseren woontoren met ondergrondse parkeergarage;

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

Woning	De op het Verkochte te realiseren zelfstandige verblijfsobjecten (met aanhorigheden) met de functie "wonen".
--------	--

1.2 Tot deze Koopovereenkomst behoren tevens de navolgende door Partijen gewaarmerkte bijlagen, die een onverbreekelijk deel uitmaken van de Koopovereenkomst:

- Bijlage 1:** Inschrijving d.d. @@@;
- Bijlage 2:** Tekening 'Meerland-woontoren- Transactiekening - Verkoop' (voorlopig), d.d. 08-03-2023, met kenmerk GRB-20230039 (dit betreft Bijlage 10 van het Proceduredocument);
- Bijlage 3:** Nota('s) van Inlichtingen "@@@@" vraagnummers @@@;
- Bijlage 4a:** Beoordelingsrapport Plannen @@@ van de Commissie Duurzaamheid & Kwaliteit, d.d. @@@;
- Bijlage 4b:** Beoordelingsrapport Plannen @@@ van de Commissie Programma, d.d. @@@;
- Bijlage 5:** Locatiepaspoort Woontoren Meerland (Dit betreft Bijlagen 8 en 9 van het Proceduredocument) ;
- Bijlage 6:** Overzicht Woonprogramma; **Bijlage 7:** Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven 2023 (zie <https://www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/wonen>);
- Bijlage 8a:** Kadastraal uittreksel perceel Strijp G 4434;
- Bijlage 8b:** stuk Hyp4 81551/45;
- Bijlage 9:** *Indien van toepassing: Bepalingen, kettingsbedingen/zakelijke rechten ten behoeve van de aansluiting op het Gemeentelijk Warmtenet.*

1.3 Indien onderdelen van de Koopovereenkomst en de daartoe behorende bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert deze Koopovereenkomst boven de daartoe behorende bijlagen.

1.4 Bij de verdere ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan en de Openbare Ruimte zullen Partijen tenminste de volgende Kaders in acht nemen, voor zover niet wordt verwezen naar bijlagen, Partijen genoegzaam bekend:

- Deze Koopovereenkomst;
- Nota('s) van Inlichtingen, "@@@@" vraagnummers @@@ (**Bijlage 3**);
- Proceduredocument met bijlagen inclusief Locatiepaspoort Woontoren Meerland (**Bijlage 5a**), Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan;
- Het beoordelingsrapport Plannen van de Commissie Duurzaamheid en Kwaliteit (**Bijlage 4a**);
- Het beoordelingsrapport Plannen van de Commissie Programma (**Bijlage 4b**);
- De Inschrijving (**Bijlage 1**);
- Alle op het moment van sluiten van deze Koopovereenkomst tussen Partijen vigerende wet- en regelgeving, waaronder (doch niet uitsluitend) toepasselijke verordeningen en beleid van de gemeente Eindhoven.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

De Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van bovengenoemde documenten en de inhoud daarvan uitdrukkelijk te aanvaarden. Het vorenstaande betekent dat de Koper zich bij het opstellen van de ontwerpen en de realisatie van het Bouwplan uitdrukkelijk zal houden bovengenoemde Kadasters.

- 1.5 Indien de in Artikel 1.4 opgenomen documenten onderling tegenstrijdig zijn, zullen Partijen met elkaar in overleg treden over de gevolgen daarvan.
- 1.6 Indien en voor zover gedurende de looptijd van de onderhavige Koopovereenkomst nieuw beleid door de Raad wordt vastgesteld dat van toepassing c.q. van invloed is op het Bouwplan c.a., zullen Partijen in overleg treden over de gevolgen daarvan.

Artikel 2. Koop-Verkoop

- 2.1 De Gemeente verkoopt aan de Koper en de Koper koopt van de Gemeente:

Gedeelte(n) van het perceel, kadastraal bekend Gemeente Strijp, sectie G nummer 4434 (deel), ter maximale grootte van circa 4.362 (zegge: vierduizend driehonderd tweeënzestig) m², zoals met een grijsraster met kavelnummer 10078 is weergegeven op de transactietekening met nummer GRB-20230039 (**Bijlage 2**), hierna te noemen "**het Verkochte**".

De definitieve en exacte oppervlakte, ligging en begrenzing van het Verkochte wordt tussen Partijen nader overeengekomen op basis van het DO Bouwplan. Daarbij geldt als uitgangspunt tussen Partijen dat het Verkochte binnen het grijsraster van kavelnummer 10078 (**Bijlage 2**) dient te liggen en dat door de Gemeente in principe (enkel) de grond onder de woningen, eventuele gebouwde buitenruimten op maaiveldniveau en de gebouwde parkeervoorzieningen inclusief het maaiveld boven de parkeervoorzieningen, de hellingbanen (inclusief eventuele keerwanden en trappartijen) in eigendom aan de Koper worden overgedragen, tenzij tussen Partijen wordt overeengekomen dat een ruimere begrenzing (dan hiervoor beschreven) van het Verkochte wenselijk is, in verband met een goede ruimtelijke overgang tussen Verkochte en de Openbare ruimte. De grond gelegen boven de op het Verkochte door de Koper te realiseren ondergrondse parkeergarage wordt tevens door de Gemeente in eigendom overgedragen.

- 2.2 De Koopsom voor het Verkochte bedraagt € @@@ (zegge: @@@@ euro en @@@ eurocent). De Koopsom wordt vermeerderd met de wettelijk verschuldigde btw. De Gemeente maakt bij de Eigendomsoverdracht één factuur, gericht aan de Koper.
- 2.3 Indien de voor het Bouwplan benodigde bewonersparkeerplaatsen niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, dan treden Partijen in overleg over een mogelijkheid tot realisatie van de bewonersparkeerplaatsen in de Openbare ruimte. In dat laatste geval betaalt de Koper daarvoor aan de Gemeente een vergoeding ter grootte van € 3.100,-- (zegge: drieduizendenhonderd euro) exclusief btw. Prijspeil is 1 januari 2023. Vorenbedoelde vergoeding is door de Koper aan de Gemeente verschuldigd op het moment van de juridische levering van het Verkochte. Het in dit lid genoemde bedrag

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

wordt jaarlijks, met ingang van 1 januari 2024, geïndexeerd met BDB indexcijfer voor Grond-, weg- en waterbouw nieuwbouw tot het moment van betalen.

2.4 De Dag van uitgifte heeft plaatsgevonden op: _____.

Artikel 3. Termijn aanbod en aanvaarding

3.1 Deze Koopovereenkomst dient binnen 2 weken na de Dag van uitgifte door de Koper ondertekend in het bezit te zijn van de Gemeente. Deze Koopovereenkomst komt derhalve niet tot stand indien deze niet tijdig ondertekend in het bezit is van de Gemeente. De Gemeente is alsdan gerechtigd de gunning in te trekken.

Artikel 4. Aanbetaling

4.1 Binnen 30 dagen na de Dag van uitgifte zal de Koper een aanbetaling ten bedrage van 10 procent van de Koopsom exclusief btw, te weten: € @@@,- (zegge: @@@ euro) exclusief btw, ten behoeve van de Gemeente hebben voldaan.

4.2 De aanbetaling dient te geschieden op basis van een daartoe door de Gemeente uit te reiken factuur.

4.3 De aanbetaling, zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel, wordt op het moment van de juridische levering van het Verkochte tussen Partijen verrekend.

Artikel 5. Rente

5.1 De Koper is, gedurende de periode gerekend vanaf de eerste dag van de negende maand na de Dag van Uitgifte tot en met de dag van het verlijden van de Notariële akte van het Verkochte, een rentevergoeding verschuldigd ter hoogte van 4 (zegge: vier) procent per jaar berekend over de Koopsom exclusief btw, minus de aanbetaling. Indien het Verkochte op de eerste dag van de negende maand na de Dag van Uitgifte echter nog niet Bouwrijp is, is de rentevergoeding pas verschuldigd vanaf het moment dat het Verkochte wel Bouwrijp is.

5.2 De rentevergoeding dient door vooruitbetaling van telkens een periode van 6 maanden te worden voldaan op basis van daartoe door de Gemeente uit te reiken facturen.

5.3 Eventueel te veel in rekening gebrachte rente zal worden verrekend bij het verlijden van de Notariële akte van levering.

Artikel 6. Levering en uiterste leveringsdatum

6.1 De Koper dient ervoor zorg te dragen dat de Eigendomsoverdracht van het Verkochte uiterlijk binnen twee maanden heeft plaatsgevonden nadat: a) hij beschikt over een onherroepelijke Omgevingsvergunning en b) het Verkochte Bouwrijp is.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

- 6.2 De Koper zal op het moment dat ze voornemens is tot realisatie van het Bouwplan over te gaan, zulks voor eigen rekening en risico, uiterlijk binnen 8 maanden na de Dag van Uitgifte één volledige en ontvankelijke aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor het Bouwplan op het Verkochte bij de Gemeente indienen, gebaseerd op het door de Gemeente goedgekeurd DO. De Koper zal haar medewerking verlenen aan een spoedige vergunningverlening door de Gemeente. De Koper zal de aanvraag voor de Omgevingsvergunning na indiening daarvan, niet meer (geheel of gedeeltelijk) intrekken.
- 6.3 *Indien van toepassing: bij koopwoningen:* De Koper zal aan de Eindgebruikers niet meer in rekening brengen voor het Verkochte dan door de Gemeente aan de Koper in rekening gebracht wordt.
- 6.4 *Indien van toepassing: bij koopwoningen:* De Koper zal de Appartementsrechten niet "per opbod" verkopen aan de Eindgebruiker(s). De Koper dient de Appartementsrechten maximaal voor een (voorafgaand aan de (ver)koop) vastgestelde V.O.N.-prijs te verkopen aan de Eindgebruiker(s).
- 6.5 *Indien van toepassing: bij koopwoningen:* De levering van het Verkochte zal plaatsvinden middels een zogenaamde AC-levering, zodat de Gemeente het Verkochte rechtstreeks levert aan de Eindgebruikers. De Koper draagt er zorg voor dat het Verkochte aaneensluitend en binnen één kalenderweek door de Eindgebruikers worden afgenomen.
- 6.6 De Notariële akte wordt opgemaakt door een door de Koper aan te wijzen notaris.
- 6.7 Het Verkochte zal (zo nodig) op verzoek van de Koper door de Gemeente voor de juridische levering voorlopig worden gesplitst in Appartementsrechten op basis van een Verkavelingsplan zoals genoemd in Artikel 6.8. De kosten voor deze voorlopige splitsing komen voor rekening van de Koper. Ook de kosten voor de definitieve splitsing zijn voor rekening van de Koper. Alle (overige) kosten die gemoeid zijn met het leveren van de Appartementsrechten, zoals de notariële kosten en de kosten van het Kadaster, zijn eveneens voor rekening van de Koper.
- 6.8 De Koper draagt voor eigen rekening zorg voor het opstellen van het Verkavelingsplan. Het Verkavelingsplan dient uiterlijk één maand voor de Eigendomsoverdracht van het Verkochte ter schriftelijke goedkeuring aan de Gemeente voorgelegd te worden.

Artikel 7. Staat van het Verkochte

- 7.1 De Gemeente levert het Verkochte Bouwrijp. Het Verkochte bevindt zich bij het aangaan van deze Koopovereenkomst (nog) niet in Bouwrijpe staat.
Het Verkochte voldoet aan de definitie "Bouwrijp" nadat:
- i. de (tijdelijke) bouwweg en riool in de Openbare Ruimte door en voor rekening van de Gemeente zijn aangelegd (conform het hierna in dit lid bepaalde), en
 - ii. reguliere nutsvoorzieningen in de Openbare Ruimte zijn aangelegd, waarop

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

- iii. het Verkochte kan worden aangesloten (te weten water en electra) en het ruimtelijk mogelijk is om conform een door de Gemeente aan te wijzen strook een telecomkabel in de Openbare Ruimte aan te leggen, waarop het Verkochte kan worden aangesloten en
- iv. de bomen van het arboretum die binnen het Kavel vallen door en voor rekening van de Gemeente zijn verplaatst (conform het hierna in dit lid bepaalde), en
- v. De amfibieënpool (zo nodig) door en voor rekening van de Gemeente is aangepast/verplaatst (conform het hierna in dit lid bepaalde).

Bouwweg en reguliere nutsvoorzieningen

Door en voor rekening van de Gemeente wordt - voor de juridische levering van het Verkochte - in de Openbare Ruimte een (tijdelijke) bouwweg en riool aangelegd tot aan het Verkochte. Binnen de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het Verkochte coördineert de Gemeente de aanleg van reguliere nutsvoorzieningen zoals aangegeven in art. 7, lid 7.1 onder ii. . Hiervoor wordt in onderling overleg tussen Gemeente en Koper door de Gemeente het ontwerp gemaakt ('bouwrijp tekening'). De locatie van de (tijdelijke) bouwweg, het riool en het tracé/de tracé's van de reguliere nutsvoorzieningen plus telecomkabel(s) worden definitief in overleg tussen Partijen bepaald; De (tijdelijke) bouwweg, het riool en het tracé/de tracé's van de reguliere nutsvoorzieningen en telecomkabel(s) moeten een zo minimaal mogelijke inbreuk maken op de Openbare Ruimte. Voordat de aanbesteding kan worden gestart dient de bouwrijp tekening door de Gemeente te zijn goedgekeurd (inclusief beheertoets en interne kostentoets). Er dient rekening te worden gehouden met voldoende tijd na de goedgekeurde bouwrijp tekening, voordat de (tijdelijke) bouwweg, het riool en de reguliere nutsvoorzieningen in de Openbare Ruimte aangelegd kunnen worden (circa 9 maanden voor voorbereiding, aanbesteding en uitvoering, los van vakanties en weersinvloeden).

Arboretum

Een klein deel van het Verkochte ligt, bij het aangaan van deze Koopovereenkomst, nog binnen de grenzen van de beheerovereenkomst tussen de Gemeente en Stichting @@@ inzake het arboretum. De Gemeente verplaatst - voor de juridische levering van het Verkochte - de betreffende bomen die bij het sluiten van deze Koopovereenkomst nog binnen het Kavel vallen. De kosten voor de verplaatsing van de bomen van het arboretum komen voor rekening van de Gemeente.

Amfibieënpool

Aan de westzijde van het Verkochte ligt een amfibieënpool. Als het DO Bouwplan dit noodzakelijk maakt, dan zal deze amfibieënpool – voor de juridische levering - door de Gemeente verplaatst of aangepast worden. De kosten voor de verplaatsing van de amfibieënpool komen dan voor rekening van de Gemeente. Door en voor rekening van de Gemeente zal (voor zover noodzakelijk) door een terzake deskundig bureau een quick

scan flora en fauna worden opgesteld. waaruit zal moeten blijken ofverplaatsing c.q. aanpassing noodzakelijk is en welke maatregelen genomen moeten worden. Indien en voor zover deze quick scan flora en fauna noodzakelijk is, maakt deze onderdeel uit van de indieningsvereisten voor het DO Bouwplan.

Door en voor rekening van de Gemeente zal (voor zover noodzakelijk) door een terzake deskundig bureau een nog een (naar aanleiding van de quick scan flora en fauna nader onderzoek worden uitgevoerd en (voor zover noodzakelijk) een mitigatieplan worden opgesteld voor de verplaatsing c.q. aanpassing van de amfibienpoel. Indien en voor zover dit nader onderzoek en het mitigatieplan noodzakelijk zijn, maken deze onderdeel uit van de indieningsvereisten voor het DO Bouwplan.

Afvoeren grond

Afvoeren van grond afkomstig uit het Verkochte komt voor rekening en risico van de Koper.

- 7.2 De Ingebruikneming van het Verkochte vindt niet eerder plaats dan nadat de Notariële akte is verleden.
- 7.3 Het Verkochte wordt, behoudens indien en voor zover daarvan in deze Koopovereenkomst wordt afgeweken, geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, alsmede vrij van gebruiksrechten en vrij van feitelijk gebruik.
Op het moment van sluiten van deze Koopovereenkomst is sprake van een geldende beheerovereenkomst tussen de Gemeente en Stichting inzake het arboretum. Deze beheerovereenkomst is (ook) van toepassing op (een klein deel van) het Verkochte. De Gemeente zal er voor zorgdragen dat de betreffende beheerovereenkomst bij de juridische levering van het Verkochte zodanig zal zijn aangepast, dat deze niet meer van toepassing zal zijn op het Verkochte.
- 7.4 Het Verkochte is voor rekening en risico van de Eindgebruikers zodra de Eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
- 7.5 De Koper aanvaardt alle uit de voorgaande akte(n) van levering van het Verkochte blijkende en/of aan hem door de Gemeente kenbaar gemaakte:
- heersende en lijdende erfdienstbaarheden;
 - andere zakelijke rechten;
 - kwalitatieve verplichtingen;
 - andere lasten en beperkingen.

Uit het kadastraal uittreksel van het perceel kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie G, nummer 4434 (**Bijlage 8a**) blijkt dat op het perceel (een) erfdienstbaarhe(i)d(en) gevestigd is/zijn, afkomstig uit het stuk HYP4 81551/45 (**Bijlage 8b**). De Gemeente verklaart dat deze hier bedoelde erfdienstbaarhe(i)d(en) niet feitelijk op het Verkochte is/zijn gelegen, hoewel daarop juridisch wel gevestigd.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

- 7.6 Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de Gemeente er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen en voor zover niet benoemd in de Koopovereenkomst. Daarnaast aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor de Koper ook uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 7.7 De Koper kan geen rechten ontleen aan ontwerpen waarop de Openbare Ruimte in de omgeving van het Verkochte is weergegeven.
- 7.8 Het Verkochte is door de Gemeente onderzocht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten tot een diepte van 4m +/- maaiveld. Voor zover ontplofbare oorlogsresten zijn aangetroffen, zijn deze verwijderd. Indien er, ondanks het onderzoek ontplofbare oorlogsresten op het Verkochte worden aangetroffen, dan worden deze in overleg verwijderd door en voor rekening en risico van de Gemeente.

De Gemeente heeft een vrijwaringstekening ontplofbare oorlogsresten laten opstellen door Bombs Away B.V. De Koper verklaart bekend te zijn met deze tekening (deze tekening is opgenomen in het Locatiepaspoort). Bombs Away B.V. heeft hierbij geadviseerd dat het Verkochte tot een diepte van 4m +/- maaiveld onderzocht is op ontplofbare oorlogsresten en tot deze diepte is vrijgegeven. Tevens adviseert Bombs Away B.V. als volgt:

Sonderingen die uitgevoerd gaan worden binnen dit gebied en die dieper gaan dan de vrijgegeven 4 meter dienen onder begeleiding van een CS-OOO (Certificatieschema Opsporing Ontplofbare Oorlogsresten) gecertificeerd opsporingsbedrijf te worden uitgevoerd. Na het hebben verkregen van de sondeergegevens kan er een berekening worden gemaakt tot welke maximale diepte OO (Ontplofbare Oorlogsresten) kunnen worden verwacht binnen dit gebied.

Na het hebben bepaald tot welke maximale diepte de OO te verwachten zijn dient er in overleg met de constructeur en de gemeente gekeken te worden welke funderingsmethode het beste toegepast kan gaan worden en welke opsporingswerkzaamheden er nog plaats moeten vinden.

De Koper verplicht zich om:

- indien de werkzaamheden dieper dan 4 meter -mv worden uitgevoerd, onder begeleiding van een CS-OOO gecertificeerd opsporingsbedrijf sonderingen te laten zetten, zodat met de resultaten de maximale indringingsdiepte kan worden bepaald, én
- de toekomstig geplande werkzaamheden in het Verkochte (na juridische levering daarvan aan de Koper) uit te voeren overeenkomstig het hierboven vermelde advies van Bombs Away B.V.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

Indien de Koper zich niet (volledig) houdt aan vorenomschreven verplichtingen en het advies van Bombs Away B.V., dan doet zij dit geheel voor eigen rekening en risico. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, hoe ook genaamd, in verband met een niet en/of niet-correcte naleving van vorenomschreven verplichtingen en/of het advies van Bombs Away B.V.

Voorwaarden sonderen

Voordat de Koper de sonderingen onder begeleiding van een CS-OOO gecertificeerd opsporingsbedrijf laat zetten en/of de werkzaamheden in navolging van en overeenkomstig het advies van Bombs Away B.V. op het Verkochte laat uitvoeren, vraagt zij (een) offerte(s) voor het uitvoeren van de bedoelde werkzaamheden op bij een CS-OOO gecertificeerd opsporingsbedrijf. Deze offerte(s) legt de Koper binnen twee weken na ontvangst daarvan, ter goedkeuring aan de Gemeente voor. Indien en voor zover de Gemeente de offerte goedkeurt, geeft de Gemeente vervolgens de opdracht aan het desbetreffende CS-OOO gecertificeerd opsporingsbedrijf om de werkzaamheden op het Verkochte uit te voeren, een en ander overeenkomstig de offerte. De Gemeente betaalt de factuur van het door haar ingeschakelde CS-OOO gecertificeerd opsporingsbedrijf overeenkomstig de door de Gemeente goedgekeurde offerte. De Gemeente betaalt vorenbedoelde factuur rechtstreeks aan het door haar ingeschakelde CS-OOO gecertificeerd opsporingsbedrijf.

Indien de Koper het ingeschakelde CS-OOO gecertificeerd opsporingsbedrijf, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Gemeente, meerwerkzaamheden laat verrichten dan zoals opgenomen in de door de Gemeente goedgekeurde offerte, dan komen de kosten van deze meerwerkzaamheden voor rekening van de Koper.

Indien de Koper niet overeenkomstig de hiervoor omschreven werkwijze handelt bij de inschakeling van een CS-OOO gecertificeerd opsporingsbedrijf voor de uitvoering van bedoelde werkzaamheden, dan komen de kosten hiervan voor rekening van de Koper.

Voorwaarden funderen

Het kan blijken aan de hand van sonderingsgegevens, dat de zogenaamde ondoordringbare laag waarvan geacht wordt dat ontplofbare oorlogsresten hier niet meer doorheen komen (>10 MPA), dieper is gelegen dan 4m. In het gedeelte / de gedeeltes van het Verkochte waar dit het geval is, zal de Koper de funderingsmethode in overleg met de gemeente moeten bespreken. De opsporingsmethode voor ontplofbare oorlogsresten hangt namelijk af van de funderingsmethode (bij boorpalen volstaat een plaatselijke opsporingsmethode per boorpaal, bij heien moet een groter gebied worden gedetecteerd rondom de heipaal. Als heien aan de orde is dan zal de Koper hierover in overleg moeten treden met de Gemeente, om vast te stellen of heien wel mogelijk is in verband met de omvang van het te detecteren gebied (denk aan belemmeringen in verband met de ecologische verbindingzone, amfibieënpool).

Voordat de Koper start met het uitvoeren van een fundering met boorpalen, dan wel met heipalen (mits heien voor zover van toepassing wordt goedgekeurd door de gemeente en/of de werkzaamheden in navolging van en overeenkomstig het advies van Bombs Away B.V. op het Verkochte (en voor zover van toepassing bij heien deels rondom het Verkochte) laat uitvoeren, vraagt zij (een) offerte(s) voor het uitvoeren van de bedoelde

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

werkzaamheden op bij een CS-OOO gecertificeerd opsporingsbedrijf. Deze offerte(s) legt de Koper binnen twee weken na ontvangst daarvan, ter goedkeuring aan de Gemeente voor. Indien en voor zover de Gemeente de offerte goedkeurt, geeft de Gemeente vervolgens de opdracht aan het desbetreffende CS-OOO gecertificeerd opsporingsbedrijf om de werkzaamheden op het Verkochte (en voor zover van toepassing bij heien deels rondom het Verkochte) uit te voeren, een en ander overeenkomstig de offerte. De Gemeente betaalt de factuur van het door haar ingeschakelde CS-OOO gecertificeerd opsporingsbedrijf overeenkomstig de door de Gemeente goedgekeurde offerte. De Gemeente betaalt vorenbedoelde factuur rechtstreeks aan het door haar ingeschakelde CS-OOO gecertificeerd opsporingsbedrijf.

Indien de Koper het ingeschakelde CS-OOO gecertificeerd opsporingsbedrijf, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Gemeente, meerwerkzaamheden laat verrichten dan zoals opgenomen in de door de Gemeente goedgekeurde offerte, dan komen de kosten van deze meerwerkzaamheden voor rekening van de Koper.

Indien de Koper niet overeenkomstig de hiervoor omschreven werkwijze handelt bij de inschakeling van een CS-OOO gecertificeerd opsporingsbedrijf voor de uitvoering van bedoelde werkzaamheden, dan komen de kosten hiervan voor rekening van de Koper.

Algemeen

Eventuele vertragingsschade en/of stagnatiekosten wegens het onderzoek naar en/of de vondst en/of de (op)ruiming van ontplofbare oorlogsresten en/of in verband met uitvoering van werkzaamheden conform het advies van Bombs Away B.V. zijn geheel voor rekening en risico van de Koper.

- 7.9 De aanwezigheid van archeologische resten in het Verkochte is niet geheel uitgesloten. Mochten er tijdens de werkzaamheden door de Koper archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit op basis van de Erfgoedwet 2016 zo spoedig mogelijk te melden bij de gemeente Eindhoven.

Artikel 8. Bodem, draagkracht, peil, aansluiting

- 8.1 De Gemeente heeft omtrent een eventuele verontreiniging van de bodem van het Verkochte een onderzoek ingesteld, dat voldoet aan de norm NEN (of NVN) 5740: "Verkennd bodemonderzoek Park Meerland te Eindhoven" van BK Ingenieurs, kenmerk PEBA/222940/2.0/MLJA d.d. 11 augustus 2022.

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van voornoemd rapport, dat als bijlage onderdeel is van het Proceduredocument. De Gemeente garandeert dat de bodem van het Verkochte bij juridische levering geschikt is voor de toekomstige bestemming "wonen", zodanig dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit niet in de weg staat aan het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen voor de beoogde bestemming "wonen".

Uit het bodemonderzoek blijkt onder andere dat verhoogde gehalten aan PFAS aanwezig zijn in het Verkochte, waarvan één gehalte boven de interventiewaarde (boring 14). Een

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

deel van de bovengrond van het Verkochte is derhalve als “niet toepasbaar” bestempeld in het kader van hergebruik van grond en zal bij afvoer van grond ter plaatse van het Verkochte door en voor rekening van de Koper naar een erkende verwerker moeten worden gebracht.

- 8.2 De draagkracht en waterdoorlaatbaarheid van de bodem is voor risico van de Koper. Eventueel onderzoek naar de draagkracht is voor zijn rekening.
- 8.3 De Gemeente is niet verantwoordelijk voor het definitief afgeven van een vloerpeilhoogte. De Koper blijft verantwoordelijk voor de uiteindelijke hoogte waarop gebouwd gaat worden. De Koper zal, met inachtneming van de Bouwverordening, niet eerder tot bebouwing binnen het Verkochte overgaan, dan nadat op diens verzoek het straatpeil door de Gemeente is aangegeven en schriftelijk is vastgelegd. Een schriftelijk verzoek van de Koper voor het aangeven van het straatpeil dient via een online vragenformulier op de website van de Gemeente te worden ingediend.
- 8.4 De Koper is zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van het aansluiten van de Woningen op de Openbare Ruimte op basis van het goedgekeurde DO Bouwplan. De Gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade, in welke vorm dan ook, ten gevolge van een afwijkende aansluiting van de Woningen op de Openbare Ruimte.
- 8.5 De Koper treedt in overleg met de Gemeente en Gemeenschappelijke regeling Cure over de locaties voor de ondergrondse afvalcontainers. De Koper zal zich in verband met de realisatie van de ondergrondse afvalcontainers houden aan de afspraken zoals neergelegd in de Kaders inzake afvalcontainers. Alle kosten verband houdend met de realisatie van de ondergrondse afvalcontainers komen voor rekening van de Koper.

Artikel 9.A. Nutsvoorzieningen

- 9.A.1 Binnen het Verkochte dienen alle kabels- en leidingen door de Koper te worden aangelegd. De kabels- en leidingen op het Verkochte sluiten op één punt aan op het tracé/de tracé's van de nutsvoorzieningen in de Openbare Ruimte.
- 9.A.2 De kosten voor de aansluitingen op het/de kabel- en leidingtracé('s) in de Openbare Ruimte zijn voor rekening van de Koper.

Artikel 9.B. *Indien van toepassing: Indien de Koper aan wenst te sluiten op het netwerk van de BIO-Energiecentrale Meerhoven dan dient de Koper hiervoor tijdig een separate overeenkomst te sluiten met het gemeentelijke energiebedrijf. Daarnaast zijn, in geval wordt aangesloten op het netwerk van de BIO-Energiecentrale Meerhoven, in ieder geval de bepalingen, kettingbedingen/zakelijke rechten van toepassing zoals opgenomen in Bijlage 9 (bepalingen (kettingbedingen/zakelijke rechten) ten behoeve van de aansluiting op het Gemeentelijk Warmtenet). Deze bepalingen, kettingbedingen/zakelijke rechten, zoals opgenomen in Bijlage 9, dienen (in ieder geval ook) in de Notariële akte van levering van het Verkochte te worden opgenomen.*

Artikel 10. Terugverkoop- en leveringsverplichting

- 10.1 Indien niet uiterlijk binnen 2,5 jaar na Eigendomsoverdracht met de bouw is gestart op het Verkochte, zal de Koper binnen vier weken na eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente verplicht zijn het Verkochte terug te verkopen en te leveren aan de Gemeente, tegen een koopsom ter hoogte van 70 (zegge: zeventig) procent van de door de Koper voor het Verkochte betaalde Koopsom (zonder rente). De Gemeente is gerechtigd tot een dergelijk verzoek, indien het zeker stellen van de (af-)bouw van de woningen wenselijk is omwille van de voortgang van de gebiedsontwikkeling of omwille van de belangen van omwonenden. De verkoop en levering geschiedt met inachtneming van het bepaalde in lid 3, 4 en 5 van dit Artikel, alsmede overigens onder gelijklopende condities als bepaald in deze Koopovereenkomst.
- 10.2 Onder “start bouw” als bedoeld in lid 1 van dit Artikel wordt verstaan: De eerste bouwkundige werkzaamheden zijn verricht, zoals het moment waarop de eerste heipaal in de grond is geslagen, een damwand is aangebracht die een constructieve functie blijft behouden en/of waarbij de fundering is gestort (van een afzonderlijke woning, blok woningen of van de parkeergarage die onlosmakelijk met de woningen is verbonden).
- 10.3 Het Verkochte zal bij teruglevering als bedoeld in lid 1 worden overgedragen in de staat waarin deze zich alsdan bevindt en de Koper zal daarbij aan de Gemeente de eventuele schade vergoeden die zij lijdt door de veranderde toestand van het Verkochte ten opzichte van de staat waarin het Verkochte zich bevond op de datum van de juridische levering aan de Koper.
- 10.4 Alle kosten, rechten en verschuldigde belastingen ter zake van een teruglevering als bedoeld in lid 1 zijn voor rekening van de Koper.
- 10.5 Voor eventueel aan of op het Verkochte verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de Gemeente worden gevorderd.
- 10.6 Bij verkoop van het Verkochte (of een gedeelte daarvan) door de Koper, worden de onder de leden 1 tot en met 5 van dit Artikel opgenomen verplichtingen, alsmede het bepaalde in dit lid, en de boete als bedoeld in lid 7 van dit Artikel, door de Koper tevens als “kettingbedingen” aangemerkt en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard. De Koper verplicht zich derhalve om de verplichtingen, zoals bedoeld in de leden 1 tot en met 5 van dit Artikel, alsmede het bepaalde in dit lid, en de boete als bedoeld in lid 7 van dit Artikel aan zijn rechtsopvolger op te leggen. De Koper verplicht zich tevens jegens de Gemeente om zijn rechtsopvolger in dat geval te verplichten, de verplichtingen, zoals omschreven in de leden 1 tot en met 5 van dit Artikel, alsmede het bepaalde in dit lid, en de boete als bedoeld in lid 7 van dit Artikel, weer aan zijn rechtsopvolgers op te leggen.
- 10.7 Wanneer de Koper zich niet houdt aan (een van) zijn verplichting(en), zoals bedoeld in lid 6 van dit Artikel, verbeurt de Koper ten behoeve van de Gemeente voor iedere

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

overtreding een eenmalige direct opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro), een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.

Artikel 11. Kosten en belastingen, bouwplaats

- 11.1 Alle kosten en belastingen, waaronder begrepen de verschuldigde btw, met betrekking tot de koop en de levering van het Verkochte, zijn voor rekening van de Koper.
- 11.2 Alle lasten en belastingen, welke van het Verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van Eigendomsoverdracht voor rekening van de Koper.
- 11.3 De Koper dient de noodzakelijke publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente te verkrijgen, alvorens hij, in verband met de realisatie van het Bouwplan, voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond binnen/buiten het Verkochte, in gebruik mag nemen.
- De Koper betaalt aan de Gemeente op het moment van juridische levering van het Verkochte een vergoeding van EUR 1,- voor het hebben van voorwerpen op voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond binnen de maximale begrenzing, zoals aangegeven in het Locatiepaspoort Woontoren Meerhoven, onder het kopje "Bouwplaatsinrichting (gebruik openbare ruimte)", in verband met de realisatie van het Bouwplan. Dit betreft een vrijstelling in de zin van artikel 5 lid 1 sub a van de "Verordening voor de op de heffing en de invordering van de precariobelasting 2023", Gemeenteblad van Eindhoven (2022, nr. 534411).
- Indien het ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan noodzakelijk is dat ook voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond buiten de maximale begrenzing, zoals aangegeven in het Locatiepaspoort Woontoren meerhoven, onder het kopje "Bouwplaatsinrichting (gebruik openbare ruimte)" in gebruik wordt genomen, is de dan geldende "Verordening voor de op de heffing en de invordering van de precariobelasting" van toepassing.

Artikel 12. Indiening en toetsing DO Bouwplan en Landschapsplan Verkochte

- 12.1 De Koper zal met inachtneming van de Kaders en het overig bepaalde in deze Koopovereenkomst voor eigen rekening en risico het Plan uit de Inschrijving verder uitwerken tot achtereenvolgens een VO Bouwplan en DO Bouwplan. Tevens zal de Koper in overleg met de Gemeente Landschapsplan Verkochte opstellen. Na ondertekening van de Koopovereenkomst legt Koper het Plan voor aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor advies.
- 12.2 De Koper zal niet eerder een omgevingsvergunningaanvraag indienen, dan nadat de Gemeente het VO Bouwplan en DO Bouwplan, die daaraan ten grondslag liggen, heeft goedgekeurd.. Goedkeuring kan slechts worden onthouden als een VO Bouwplan of DO Bouwplan niet past binnen de Kaders.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

- 12.3 Indien de Gemeente een VO Bouwplan of DO Bouwplan niet goedkeurt, zal de Koper het betreffende VO Bouwplan of DO Bouwplan voor eigen rekening aanpassen. Het goedkeuringsproces zoals hiervoor omschreven zal na aanpassing van een VO Bouwplan of DO Bouwplan door Koper, herhaald worden totdat de betreffende ontwerpen zijn goedgekeurd. Het bepaalde in deze Koopovereenkomst laat onverlet de noodzaak om voor bepaalde ontwerpen goedkeuring te verkrijgen van (andere) overheden en of overheidsorganen. Indien Partijen ondanks uiterste inspanning daartoe definitief niet komen tot een goedgekeurd VO Bouwplan of DO Bouwplan, is de Gemeente gerechtigd de Koopovereenkomst middels aangetekend schrijven, zonder het stellen van een termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden. Het bepaalde in Artikel 27.8 is alsdan van toepassing.
- 12.4 Goedkeuring van het VO Bouwplan of DO Bouwplan houdt generlei toezegging in omtrent het verstrekken van een Omgevingsvergunning.

Indien van toepassing. Bepaling nog nader uit te werken/aan te passen/aan te vullen op basis van het winnende plan:

Artikel 13. Bijzondere bepalingen in verband met opstellen Landschapsplan Verkochte, aanleg en inrichting Landschap Verkochte

- 13.1 De Koper zal in overleg met de Gemeente een Landschapsplan Verkochte maken in verband met de inrichting van het landschap rondom de Woontoren op het Verkochte. Het Landschapsplan Verkochte dient door de Gemeente te worden goedgekeurd, overeenkomstig het bepaalde daarover in Artikel 12.
- 13.2 De Koper dient ervoor zorg te dragen dat het Landschap wordt aangelegd en ingericht, een en ander overeenkomstig het DO Bouwplan en het Landschapsplan Verkochte.
- 13.3 *Indien van toepassing bij koop:* De Koper dient ervoor zorg te dragen dat het Landschap Verkochte (blijvend) collectief eigendom van alle leden van de Vereniging van Eigenaars van het Verkochte worden.

Indien van toepassing. Bepaling nog nader uit te werken/aan te passen/aan te vullen op basis van het winnende plan:

Artikel 14. Landschap Verkochte: kettingbeding instandhouden en onderhouden

- 14.1 De Koper dient er voor zorg te dragen dat het Landschap Verkochte, na de aanleg daarvan in stand wordt gehouden en goed wordt onderhouden en (indien nodig) vervangen door hetzelfde of een vergelijkbaar materiaal.
- 14.2 Wanneer de Koper (of haar rechtsopvolger(s)) zich niet houdt aan (een van) zijn verplichting(en), zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel, verbeurt de Koper (of haar rechtsopvolger(s)) ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een boete van

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

€ 100,00 (zegge: honderd euro) per dag, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.

- 14.3 De onder lid 1 opgenomen verplichtingen en de daarbij behorende boete als bedoeld in lid 2, worden door de Koper tevens als “kettingbedingen” aangemerkt en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard. De Koper verplicht zich derhalve om de verplichtingen, zoals bedoeld in lid 1 en de daarbij behorende boete als bedoeld in lid 2, op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en de gebruiker(s) van de collectieve daktuin(en) en/of groene dak(en). De Koper verplicht zich tevens jegens de Gemeente om haar rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel te verplichten, de verplichtingen, zoals omschreven in de lid 1 en de daarmee behorende boete als bedoeld in lid 2, alsmede het bepaalde in dit lid, weer aan haar rechtsopvolgers op te leggen.
- 14.4 Wanneer de Koper (of haar rechtsopvolger(s) zich niet houdt aan (een van) zijn verplichting(en), zoals bedoeld in lid 3 van dit Artikel, verbeurt de Koper (of haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige direct opeisbare boete van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro), een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.
- 14.4 De in dit Artikel omschreven kettingbedingen zullen in de Notariele akte worden vastgelegd.

Indien van toepassing. Bepaling nog nader uit te werken/aan te passen/aan te vullen op basis van het winnende plan:

Artikel 15. Kwalitatieve verplichtingen in verband met waarboring beeldkwaliteit van de Woontoren en het Landschap Verkochte

- 15.1 De Koper zal zich onthouden van het aanbrengen van een demarcatie die een ruimtelijke onderbreking vormt van de samenhang tussen het Verkochte en de Openbare Ruimte.
- 15.2 De Koper zal zich onthouden van het aanbrengen van een erfafscheiding (in welke vorm dan ook) tussen het Verkochte en de Openbare Ruimte.
- 15.3 De Koper dient zich te onthouden van het aanbrengen van wijzigingen in de architectonische uitstraling van de Woontoren, dan zoals opgenomen in het DO Bouwplan. Dit brengt onder meer, doch niet uitsluitend, met zich mee dat de Koper geen wijziging mag aanbrengen in de Woontoren waardoor het uiterlijk van de Woontoren wordt verstoord, waaronder in ieder geval wordt begrepen een verbod op het aanbrengen van wijzigingen in de kleurstelling, de constructie, of de bouw- of afwerkingsmaterialen.
- 15.4 De Koper dient zich te onthouden van het aanbrengen van zonwering(en) die niet eenduidig is/zijn (zelfde kleur en type) met de overige zonwering(en) aan de Woontoren.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

- 15.5 Wanneer de Koper (of haar rechtsopvolger(s) zich niet houdt aan (één van) zijn verplichting(en), zoals bedoeld in lid 1 tot en met lid 5 van dit Artikel, verbeurt de Koper (of haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een boete van € 100,00 (zegge: honderd euro) per dag, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.
- 15.6 De onder lid 1 tot en met lid 4 van dit Artikel omschreven verplichtingen met de bijbehorende boete als bedoeld in lid 5, zullen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW in de Notariele akte worden vastgelegd.

Indien van toepassing. Bepaling nog nader uit te werken/aan te passen/aan te vullen op basis van het winnende plan:

Artikel 16. Erfdienstbaarheid (recht van overpad)

- 16.1 Gelijktijdig met de juridische levering van het Verkochte, zal een erfdienstbaarheid (recht van overpad) worden gevestigd ten laste van het Verkochte (als dienend erf) voor iedere gebruiker van het heersende erf om – ten allen tijde – te voet (op de minst bezwarende wijze) te komen van en te gaan naar (en vice versa) het perceel, kadastraal bekend gemeente @@@, sectie @@@, nummer @@@ (als heersend erf).
- 16.2 Voor de erfdienstbaarheid is geen retributie of andere vergoeding, hoe ook genaamd verschuldigd.
- 16.3 De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.

Indien van toepassing: Overige bepalingen nog op te nemen/uit te werken op basis van het winnende plan.

Artikel 17. VO/DO Inrichtingsplan Openbare Ruimte en woonrijp maken Openbare Ruimte

- 17.1 De Gemeente zal voor eigen rekening en risico op basis van het DO Bouwplan tijdig een VO Inrichtingsplan Openbare Ruimte (doen) opstellen gevolgd door een DO Inrichtingsplan Openbare Ruimte. De Gemeente houdt daarbij rekening met de principes van The Natural Step, het Handboek toegankelijkheid en het vigerende Handboek Openbare Ruimte, waarbij het ontwerpqualiteitsniveau “bijzonder” en het beheerniveau “standaard” betreft.

Op verzoek van de Koper kan worden afgeweken naar een hoger ontwerpqualiteitsniveau en een hoger beheerniveau, mits hiervoor goedkeuring van de Gemeente wordt verkregen. De volledige kosten die verband houden met de door de Koper gewenste extra kwaliteit ten opzichte van het Handboek Openbare Ruimte komen voor rekening van de Koper. De volledige kosten voor extra kwaliteit houden onder meer in: de volledige extra ontwerp-/engineeringskosten, de volledige extra kosten voor

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

leveren en aanbrengen van de extra kwaliteit en de volledige kosten voor de afkoop van beheer en onderhoud. Indien sprake is van deze situatie, zullen Partijen hierover nog nadere afspraken maken.

Koper heeft een ontwerp-suggestie/visie gedaan voor de inrichting van de Openbare Ruimte, waarbij tevens een suggestie voor de begrenzing tussen Openbare ruimte en het Verkochte is aangegeven. Het uiteindelijke VO/DO Inrichtingsplan Openbare Ruimte wordt gemaakt door de Gemeente. Dit kan afwijken van de ontwerpsuggestie. Het VO/DO Inrichtingsplan Openbare Ruimte wordt afgestemd op het Bouwplan, er wordt zo nodig rekening gehouden met het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en er zal overleg en afstemming plaatsvinden met de Koper. De uiteindelijke beslissing over de inrichting van de Openbare Ruimte blijft bij de Gemeente.

- 17.2 De Gemeente mag desgewenst om niet en vrij van rechten en/of verplichtingen gebruik maken van de ontwerpsuggestie voor de Openbare Ruimte. De Gemeente is echter niet verplicht om gebruik te maken van de ontwerpsuggestie voor de Openbare Ruimte. De Koper vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden (waaronder die betrekking hebben op intellectueel eigendom) die hier verband mee houden.
- 17.3 De Gemeente zal de Openbare ruimte voor eigen rekening en risico inrichten conform het DO Inrichtingsplan Openbare Ruimte.
- 17.4 De Gemeente spant zich jegens de Koper in om zo spoedig mogelijk na het gereedkomen van de laatste woning van het totale Bouwplan de werkzaamheden voor het woonrijp maken te starten en voortvarend voort te zetten en te voltooien. De Gemeente en de Koper zullen daartoe de werkzaamheden in het kader van het woonrijp maken en de realisatie van de Woningen zoveel mogelijk op elkaar afstemmen. De Koper draagt er zorg voor dat de Woningen bij oplevering goed bereikbaar zijn voor nieuwe bewoners, tot het moment van oplevering van de laatste Woning van het totale Bouwplan.

Artikel 18. Publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden

- 18.1 De Gemeente houdt bij het gevolg geven aan haar verplichtingen als in de voorgaande leden bedoeld haar eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de Wro, Wabo/Bor, de Woningwet, het Bouwbesluit en de overige toepasselijke regelgeving. Op grond daarvan zal er van de zijde van de Gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming indien door derden ingediende inspraakreacties, bedenkingen, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluiten of stellingnamen van overige overheden, dan wel uitspraken van de (bestuurs)rechter, ontwikkeling/wijziging in wet- en regelgeving danwel anderszins jurisprudentie of ontwikkelingen, die er redelijkerwijs toenopen dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet overeenkomen met de aard of strekking van deze Koopovereenkomst of de voortgang van de uitvoering van de ontwikkeling van het Kavel.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

Artikel 19. Communicatie

- 19.1 Partijen verklaren dat gedurende de looptijd van deze Koopovereenkomst externe communicatie omtrent het bepaalde in deze Koopovereenkomst of bijlagen, daaronder begrepen de inhoud en/of voortgang, enkel zal geschieden nadat de inhoud van de communicatie vooraf tussen Partijen onderling is besproken, afgestemd en akkoord bevonden.
- 19.2 Partijen zullen, voor zover mogelijk, geheimhouding betrachten ten aanzien van de inhoud van deze Koopovereenkomst, waarbij Partijen zich bewust zijn van de Wet Openbaarheid Bestuur op grond waarvan de Gemeente gehouden zou kunnen worden tot bepaalde openheid. Ook in dat geval zal de Gemeente zich inspannen om deze openheid zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 20. Contractovername

- 20.1 Het is de Koper niet toegestaan zijn rechten en/of verplichtingen uit deze Koopovereenkomst en/of zijn contractpositie uit deze Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk in welke vorm ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan een eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 21. Algemene verkoopvoorwaarden niet van toepassing

- 21.1 De Gemeente verklaart de Algemene verkoopvoorwaarden van bouwgrond van de Gemeente Eindhoven, zoals gepubliceerd in het Gemeenteblad van Eindhoven (2002, nr. 62), niet van toepassing op de onderhavige (ver)koop.

Artikel 22. Toepasselijk recht en geschillen

- 22.1 Deze Koopovereenkomst dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, alsmede geschillen die naar aanleiding daarvan mochten ontstaan worden beheerst door Nederlands recht.
- 22.2 Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Koopovereenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder mede begrepen die, welke door slechts één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter, doch niet eerder dan dat Partijen in de stuurgroep hebben getracht te komen tot een oplossing.

Artikel 23. Woningbouwcategorieën

- 23.1 De Koper is verplicht om de volgende percentages/aantallen ten aanzien van woningbouwcategorieën in acht te nemen bij de ontwikkeling en realisatie van het Project:

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

- minimaal 48 Middeldure koopwoningen + maximaal 12 koopwoningen in dezelfde of een andere prijscategorie, of
- minimaal 48 Middeldure huurwoningen + maximaal 12 huurwoningen in dezelfde of een andere prijscategorie.

In totaal mogen maximaal 60 Woningen en minimaal 55 Woningen worden gerealiseerd.

Een en ander zoals vastgelegd in het overzicht van het Woonprogramma (**Bijlage 6**).

Zodra het publiekrechtelijk mogelijk is, wordt woningbouwcategorie Middeldure huur of koop als zodanig ook opgenomen in het op het Bouwplan van toepassing zijnde bestemmingsplan c.q. omgevingsplan en/of andere publiekrechtelijke regelingen. De Koper erkent dat de Gemeente hiertoe gerechtigd is en stemt hiermee op voorhand in.

Indien van toepassing: Bij Middeldure Koopwoningen:

Artikel 24. Bijzondere bepalingen in geval van Middeldure koopwoningen

24.1 De Koper mag de Middeldure koopwoningen niet “per opbod” verkopen aan de Eindgebruiker(s). De Koper dient de Middeldure koopwoningen maximaal voor een (voorafgaand aan de (ver)koop) vastgestelde VON-prijs rechtstreeks te verkopen en te leveren aan de Eindgebruiker(s).

24.2 De Koper garandeert aan de Gemeente dat het hierna in Artikel 24.3 bepaalde woordelijk in de koopovereenkomsten tussen de Koper de Eindgebruiker(s) én de daarop volgende akte(n) van levering wordt opgenomen.

24.3 Zelfbewoningsplicht

1. *De Eindgebruiker verplicht zich om de Middeldure koopwoning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. De Eindgebruiker verplicht zich om de Middeldure koopwoning niet aan (een) derde(n) te zullen vervreemden. De Eindgebruiker is niet bevoegd om de Middeldure koopwoning geheel of gedeeltelijk te verhuren. Het bepaalde in dit lid geldt, behoudens het hierna in dit Artikel in de leden 2, 3, 4 en 5 bepaalde.*

2. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*

- verkoop op voet van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
- executoriale verkoop;*
- schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in de leden 4 en 5 van dit Artikel.*

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

3. *Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit Artikel vervalt nadat de Eindgebruiker de Woning gedurende drie achtereenvolgende jaren na de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden van de Middeldure koopwoning (als bedoeld in het Bouwbesluit) zelf heeft gebruikt.*
 4. *De Gemeente zal schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit Artikel in geval dat de Eindgebruiker ten genoegen van de Gemeente aantoonst:*
 - a. *verandering van werkring van de Eindgebruiker op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - b. *overlijden van de Eindgebruiker of diens partner;*
 - c. *ontbinding van het huwelijk, geregistreerd partnerschap of het notarieel geregistreerde samenlevingsverband van de Eindgebruiker door echtscheiding dan wel beëindiging;*
 - d. *verhuizing indien dit noodzakelijk is in verband met de gezondheid van de Eindgebruiker of een van zijn gezinsleden.*
 5. *De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit Artikel in geval van andere redenen dan hiervoor in lid 4 genoemd zijn. Aan deze schriftelijke ontheffing kunnen nadere voorwaarden door de Gemeente worden gesteld.*
 6. *Wanneer de Eindgebruiker misbruik maakt van het bepaalde in lid 4 van dit Artikel, waaronder mede begrepen het opgeven en/of schetsen van onjuiste feiten en/of omstandigheden, verbeurt de Eindgebruiker een niet voor matiging vatbare contractuele boete aan de Gemeente ter hoogte van 15% (vijftien procent) van de bij doorverkoop van de Middeldure koopwoning gerealiseerde koopprijs.*
 7. *Bij het niet nakomen van de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit Artikel, is de Eindgebruiker aan de Gemeente onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige boete verschuldigd ter hoogte van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) en een boete ter hoogte van EUR 100,- (zegge: honderd euro) per dag dat de Eindgebruiker niet aan de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit Artikel heeft voldaan, onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding en/of, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.*
- 24.4 Ter controle van nakoming door de Koper van het bepaalde in Artikel 24.1 en Artikel 24.2 zal de Koper voorafgaand aan de juridische levering aan de Eindgebruikers de concept-leveringsakten aan de Gemeente overleggen.
- 24.5 Bij overtreding van één van de hiervoor in Artikel 24.1 en Artikel 24.2 opgenomen verplichtingen is de Koper, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige direct opeisbare boete van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per overtreding per Woning verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen. Bij overtreding van de in Artikel 24.4 opgenomen verplichting is de Koper, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige direct opeisbare boete van EUR 10.000,- (zegge: tienduizend euro) per Woning verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Indien van toepassing: Bij Middendure Huurwoningen:

Artikel 24. Bijzondere bepalingen in geval van Middendure huurwoningen

- 24.1 De Koper onderschrijft het maatschappelijke belang dat de Middendure huurwoningen langjarig beschikbaar blijven als Middendure huurwoning. De Koper is verplicht om de Middendure huurwoningen gedurende 15 (vijftien) jaar als Middendure huurwoning beschikbaar te houden, alsmede de Middendure huurwoning als zodanig te (doen) verhuren gedurende deze periode.
Het is de Koper derhalve niet toegestaan de Middendure huurwoningen individueel te vervreemden dan wel te verhuren boven de maximale Huurprijs van Middendure huurwoningen.
- 24.2 De termijn van 15 (vijftien) jaar vangt aan 3 (drie) jaar na Onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning die de bouw van de Middendure huurwoning mogelijk maakt. Op verzoek van de Koper kan de termijn eerder aanvangen als de Koper, op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring, aantoont dat er eerder een huurovereenkomst is ingegaan.
- 24.3 Het hiervoor in lid 1 genoemde vervreemdingsverbod geldt niet voor verkoop aan (een) derde(n) of bezwaring met een beperkt genotsrecht ten behoeve van (een) derde(n) die de Woningen als Middendure huurwoning verhuurt, indien en voor zover die derde het bepaalde in dit Artikel en Artikel 25 als verplichting jegens de Gemeente van de Koper zal overnemen en voortzetten. De Koper is in dat geval verplicht om de Gemeente vooraf toestemming te vragen voor verkoop respectievelijk bezwaring met een beperkt genotsrecht en het concept van de akte van levering respectievelijk de concept akte van vestiging van het beperkte recht te overleggen ter accordering, opdat de Gemeente kan controleren dat het bepaalde in dit Artikel en Artikel 25 hierin is opgenomen.
- 24.4 De Koper levert bij oplevering van het Bouwplan een overzicht van de Aanvangshuurprijzen, op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring. De programmaleider Wonen van de Gemeente toetst de overzichten (met onderbouwing op verzoek gemeente) aan het bepaalde in deze Koopovereenkomst, opdat de Gemeente kan afleiden dat gemaakte afspraken worden nageleefd.
- 24.5 Voorts overlegt de Koper jaarlijks vóór 1 februari, aan de programmaleider Wonen van de Gemeente, een overzicht van de voor dat betreffende jaar geldende Huurprijzen, op

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring, die de Gemeente toetst aan het bepaalde in deze Koopovereenkomst en waaruit de Gemeente kan afleiden dat de gemaakte afspraken worden nageleefd.

- 24.6 Bij overtreding van één van de hiervoor in Artikel 24.1 tot en met Artikel 24.3 opgenomen verplichtingen is de Koper, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige direct opeisbare boete van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per overtreding per verkochte/duurder verhuurde Woning verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Bij overtreding van één van de hiervoor in Artikel 24.4 en Artikel 24.5 opgenomen verplichtingen is de Koper, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een direct opeisbare boete van EUR 1.000,- (zegge: duizend euro) per Woning per dag(deel) dat de overtreding voortduurt, verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Indien van toepassing: Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding alleen opnemen bij realisatie van huurwoningen.

Artikel 25. Kwalitatieve verplichting / Kettingbeding

- 25.1 Indien de Koper tot vervreemding van de (ondergrond van de) Middendure huurwoningen overgaat, al of niet zijnde de overdracht van appartementsrechten, of in geval van vestiging van een beperkt genotsrecht, is de Koper verplicht, op straffe van een boete als bepaald in Artikel 25.4 van deze Koopovereenkomst, de verplichtingen en de daarmee samenhangende boetes in Artikel 24 alsmede het bepaalde in dit lid, voor zover mogelijk, als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte vast te laten leggen en in te laten schrijven in de daartoe bestemde openbare registers. De bepalingen in Artikel 24 zullen daarbij woordelijk worden overgenomen in de notariële akte, met dien verstande dat 'de Koper' zal worden herschreven tot 'de rechthebbende' respectievelijk 'de beperkt gerechtigde'. De kosten met betrekking tot de vastlegging van deze kwalitatieve verplichting in een notariële akte zijn voor rekening van de Koper.
- 25.2 Indien en voor zover de verplichtingen en de daarmee samenhangende boetes als in Artikel 24 niet kunnen worden aangemerkt als een kwalitatieve verplichting, in de zin van artikel 6:252 BW, zullen de verplichtingen en de daarmee samenhangende boetes door de Koper worden aangemerkt als kettingbeding en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard. De Koper verplicht zich derhalve, op straffe van een boete als bepaald in Artikel 25 lid 4 van deze Koopovereenkomst, om de verplichtingen en de daarmee samenhangende boetes, zoals bedoeld in Artikel 24, alsmede het bepaalde in dit lid, aan respectievelijk de verkrijger dan wel beperkt gerechtigde op te leggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in het voornoemde Artikel/de voornoemde Artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging, zij het dat 'Koper' wordt herschreven naar 'de rechthebbende' respectievelijk 'de beperkt gerechtigde', waarbij de

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

Koper namens en ten behoeve van de Gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de verkrijger(s) en elke daaropvolgende verkrijger, alsmede elk(e) beperkt gerechtigde(n) en daaropvolgende beperkt gerechtigde(n) op het voornoemde Artikel/de voornoemde Artikelen te kunnen beroepen, alsmede elke verkrijger dan wel beperkt gerechtigde zich ertoe verplicht het voornoemde Artikel/ voornoemde Artikelen aan daaropvolgende verkrijgers dan wel beperkt gerechtigden in de daaropvolgende aktes van levering of vestiging of overeenkomst vast te doen laten leggen ten behoeve en ten gunste van de Gemeente die alsdan die rechten aanvaardt jegens opvolgende verkrijger(s) en/of beperkt gerechtigde(n).

- 25.3 Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit Artikel is de Koper respectievelijk iedere opvolgende rechthebbende, beperkt gerechtigde en/of gebruiker die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaat, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige direct opeisbare boete van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per overtreding per Woning verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 26. Instandhouding en verbod tot afzonderlijke vervreemding van stallingsplaatsen en bergingen, toegankelijk houden bezoekersparkeerplaatsen

- 26.1 De Koper verplicht zich hierbij jegens de Gemeente om de (op het Verkochte te realiseren stallingsplaatsen en bergingen) nimmers anders te gebruiken of in te richten dan als stallingplaats respectievelijk berging en als zodanig in stand te houden.
De Koper verplicht zich voorts de (op het Verkochte te realiseren) stallingsplaatsen en bergingen nimmer afzonderlijk van (de ondergrond van) de bijbehorende woning te vervreemden, alsmede om indien de Koper te eniger tijd (de ondergrond van) diens woning vervreemdt, tegelijkertijd tevens de (bijbehorende) stallingsplaats en berging aan dezelfde verkrijger te vervreemden. Onder vervreemding wordt in dit kader begrepen overdracht van de eigendom, economische eigendom, alsmede de vestiging van de zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop.
De bedoelde stallingsplaatsen en bergingen zijn bestemd voor de eigenaren casu quo gebruikers van de te realiseren woningen, zodat het gebruik casu quo de eigendom daarvan onlosmakelijk dient te zijn en blijven verbonden met het gebruik casu quo de eigendom van de woningen.
De Koper dient ervoor zorg te dragen dat de gedeelten/het gedeelte van de parkeergarage dat bestemd is/die bestemd zijn voor bezoekerparkeerplaatsen (blijvend) toegankelijk is/zijn voor bezoekers.
- 26.2 De Koper is verplicht ingeval van vervreemding van het Verkochte de hiervoor onder lid 1 van dit Artikel vermelde verplichtingen, alsmede de onderhavige verplichting (kettingbeding) uitdrukkelijk en duidelijk herkenbaar in de notariële akte van levering op te laten nemen, aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van de Gemeente aan te nemen.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

- 26.3 Bij overtreding van een onder lid 1 en/of lid 2 van dit Artikel vermelde verplichting verbeurt de Koper, dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom van het Verkochte, een direct opeisbare boete aan de Gemeente, ter grootte van EUR 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro), met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 27. Beëindiging door Gemeente

- 27.1 De Gemeente heeft het recht om deze Koopovereenkomst middels aangetekend schrijven gericht aan de Koper te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, indien de Koper voor het verlijden van de Notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen.
- 27.2 De Gemeente heeft het recht om deze Koopovereenkomst (na schriftelijke ingebrekestelling met inachtnaam van een nakomingstermijn van twee weken) middels aangetekend schrijven gericht aan de Koper te ontbinden, indien de Koper niet, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 4, de aanbetsaling tijdig heeft betaald.
- 27.3 De Gemeente heeft het recht om deze Koopovereenkomst (na schriftelijke ingebrekestelling met inachtnaam van een nakomingstermijn van twee weken) middels aangetekend schrijven gericht aan de Koper te ontbinden, indien de Koper niet, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 5, de rentevergoeding tijdig heeft voldaan.
- 27.4 De Gemeente heeft het recht om deze Koopovereenkomst (na schriftelijke ingebrekestelling met inachtnaam van een nakomingstermijn van twee weken) middels aangetekend schrijven gericht aan de Koper te ontbinden, indien de Koper het Verkochte niet, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 6.1, tijdig in eigendom heeft verkregen.
- 27.5 De Gemeente heeft het recht om deze Koopovereenkomst middels (na schriftelijke ingebrekestelling met inachtnaam van een nakomingstermijn van twee weken) aangetekend schrijven gericht aan de Koper te ontbinden, indien de Koper niet, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 6.2, tijdig één volledige en ontvankelijke aanvraag voor één Omgevingsvergunning voor de realisatie van het DO op het Verkochte bij de Gemeente heeft ingediend.
- 27.6 De Gemeente heeft het recht om deze Koopovereenkomst middels aangetekend schrijven gericht aan de Koper te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, indien de Omgevingsvergunning niet uiterlijk binnen één jaar na de Dag van Uitgifte onherroepelijk is geworden, dan wel zoveel eerder als tussen Partijen komt vast te staan dat de Omgevingsvergunning definitief niet onherroepelijk zal worden.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

- 27.7 De Gemeente kan de Koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zoder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- a. Er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat de 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 een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de 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 de Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. De Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wett Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - f. De Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;

De begrippen 'ernstig gevaar', 'mindere mate van gevaar', 'strafbare feiten', 'in relatie staan tot' en 'feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze Koopovereenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Deze Koopovereenkomst valt onder de reikwijdte van de Wet Bibob. Daarmee is deze wet en de op grond daarvan gewezen (bestuursrechtelijke) jurisprudentie van overeenkomstige toepassing, in het bijzonder ten aanzien van de status van het advies van het Landelijk Bureau Bibob. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid van de Wet Bibob, om advies vragen.

- 27.8 Bij beëindiging van deze Koopovereenkomst op voet van het bepaalde in lid 1, lid 4, lid 5, 6 en lid 7 alsmede op voet van het bepaalde in Artikel 12.3, vallen de aanbataling en de rente zoals bepaald in de Artikelen 4 en 5 toe aan de Gemeente. De Koper heeft in dat geval geen recht op teruggave van de aanbataling en de rente zoals bepaald in de Artikelen 4 en 5. De Koper kan in dat geval jegens de Gemeente geen enkel recht ontlenen met betrekking tot vergoeding van kosten en schaden in welke vorm en hoe ook genaamd.
- 27.9 Bij beëindiging van deze Koopovereenkomst op voet van het bepaalde in lid 3, valt de aanbataling zoals bepaald in Artikel 4 toe aan de Gemeente. De Koper heeft in dat geval geen recht op teruggave van de aanbataling zoals bepaald in Artikel 4. De Koper kan in dat geval jegens de Gemeente geen enkel recht ontlenen met betrekking tot vergoeding van kosten en schaden in welke vorm en hoe ook genaamd.

Aan deze concept-Koopovereenkomsten kunnen geen rechten worden ontleend.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (tot het sluiten van de Koopovereenkomst) bepalingen aan te passen en/of toe te voegen.

27.10 Tot het moment van ontbinding reeds uitgevoerde verplichtingen door Partijen voortvloeiend uit de Koopovereenkomst blijven in stand.

Aldus opgemaakt in tweevoud,

De Gemeente,

A. Hardon
te Eindhoven

d.d.

De Koper (@@@),

@@@

te _____

d.d.
