

Onverbindend concept, uitsluitend bedoeld voor discussiedoeleinden. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt.



KOOPOVEREENKOMST 'GROENEKANSEWEG 32 GROENEBAN'

PARTIJEN:

GEMEENTE DE BILT (Verkoper)

EN

<NAAM KOPER>

VERSIE D.D. 24 januari 2023

ONDERGETEKENDEN:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE DE BILT**, zetelende te Bilthoven aan de Soestdijkseweg Zuid 173 (3721 AB), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 30286795, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Burgemeester de heer mr. S.C.C.M. Potters, te dezen krachtens verleende volmacht d.d. <DATUM> vertegenwoordigd door <NAAM> op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders met het kenmerk <KENMERK> d.d. <DATUM>, hierna te noemen: "Gemeente" of "Verkoper";
 - II. <GEGEVENS KOPER OVERNEMEN UIT INSCHRIJVING>, hierna te noemen: "Koper";
- Partijen I. en II. hierna ieder afzonderlijk en tezamen te noemen: "Partij(en)".

Overwegingen:

- A. De Gemeente is eigenaar van het perceel onbebouwde grond aan de Groenekanseweg 32 te Groenekan, ter grootte van circa 2.122 m² en voorts zoals verderop in deze Overeenkomst beschreven en uitgewerkt en gedefinieerd als 'het Verkochte';
- B. De Gemeente heeft een openbare verkoopprocedure doorlopen om te komen tot de selectie van een koper voor het Verkochte;
- C. Koper heeft een inschrijving gedaan welke inschrijving op basis van de in het selectiedocument uitgewerkte objectie, toetsbare en redelijke criteria, het winnend aantal punten heeft behaald, waardoor Koper de verkoop van het Verkochte gegund heeft gekregen;
- D. Koper wenst het Verkochte van de Gemeente te kopen, teneinde hierop het Project te realiseren, bestaande uit 4 woningen;
- E. Het Project past binnen de bestemming 'Wonen', zoals neergelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Groenekanseweg 32';

- F. Partijen wensen de door hen bereikte overeenstemming nader uit te werken en vast te leggen in deze Overeenkomst.
- G. Deze Considerans vormt een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

I. ALGEMEEN

1. Definities

Partijen hanteren de navolgende definities, welke van toepassing zijn op de gehele Overeenkomst, inclusief de Considerans:

- 1.1. Bestemmingsplan: het bestemmingsplan 'Groenekanseweg 32', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 2021 en nadien onherroepelijk geworden.
- 1.2. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.
- 1.3. Bouwprogramma: het voor rekening en risico van Koper te realiseren bouwprogramma bestaande uit 4 vrije sectorwoningen.
- 1.4. Bouwrijp (maken): de uitvoering van – op hoofdlijnen – de navolgende werkzaamheden:
 - a. Het uit hoofde van wetgeving, de besluiten van hogere overheden, het Bestemmingsplan en het vigerend beleid van de Gemeente vereiste archeologisch bodemonderzoek;
 - b. De noodzakelijke milieu hygiënische sanering van de bodem en/of het grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag ten aanzien van de beoogde functie wonen;
 - c. Het verwijderen en afvoeren van de bovengrondse en ondergrondse obstakels (waaronder tevens eventuele NGE's worden verstaan) die de realisering van de toekomstige bestemming zouden kunnen belemmeren;
 - d. Het dempen van sloten en het verrichten van het nodige grondwerk (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven) voor zover noodzakelijk voor de realisatie van het Bouwprogramma;
 - e. Het bereikbaar maken van het perceel door middel van tijdelijke bouwwegen naar en op het Verkochte;
- 1.5. Bro: Besluit ruimtelijke ordening.
- 1.6. BW: Burgerlijk Wetboek.
- 1.7. Considerans: de overwegingen, voorafgaande aan deze Overeenkomst.

- 1.8. Inschrijving: de inschrijving van Koper d.d. <INVULLEN>, zoals door Koper ingediend ten behoeve van de Tender.
- 1.9. Koopprijs: de koopprijs zoals bepaald in artikel 8.
- 1.10. Notaris: een notaris van <INVULLEN>, dan wel diens plaatsvervanger of waarnemer.
- 1.11. Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zoals bedoeld in de Wabo.
- 1.12. Onherroepelijk(e): rechtens onaantastbaar.
- 1.13. Openbare ruimte: de voor rekening en risico van Koper op het Verkochte te realiseren voorzieningen van openbaar nut, waaronder parkeerplaatsen en groen, één en ander conform de inrichtingsschets (Bijlage 6).
- 1.14. Overeenkomst: de onderhavige Koopovereenkomst, inclusief de Bijlagen daarbij.
- 1.15. Planning: de tijdsplanning van de ontwikkeling en de realisatie van het Project.
- 1.16. Project: alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst, waaronder de ontwikkeling en de realisatie van het Bouwprogramma en de Openbare ruimte.
- 1.17. Tender: de door de Gemeente doorlopen openbare verkoopprocedure met als doel het selecteren van een koper voor het Verkochte, op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.
- 1.18. Tenderdocumenten: het selectiedocument van de Tender, inclusief alle daarbij behorende bijlagen.
- 1.19. Vastgoed: alle Woningen – tezamen het Bouwprogramma – die in het kader van de uitvoering van het Project op het Verkochte gerealiseerd (kunnen) worden.
- 1.20. Verkochte: een perceel grond, plaatselijk bekend Groenekanseweg 32 te Groenekan, kadastraal bekend gemeente Maartensdijk, sectie C, nummer 3698, gedeeltelijk ter grootte van 2.122 m², zoals met streeparcering weergegeven op de verkooptekening die als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 1.21. Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.22. Woning(en): alle woningen met aanhorigheden (tuin, schuur et cetera) die in het kader van de uitvoering van het Project op het Verkochte gerealiseerd (kunnen) worden.

- 1.23. Woonrijp maken: het conform het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente in definitieve vorm afwerken van onder meer de Openbare ruimte, gereed voor gebruiksdoeleinden. Het Woonrijp maken omvat mede:
- a. Het aanleggen van de definitieve bestrating inclusief aansluitingen op bestaande wegen, kruispunten en rotonden;
 - b. Het aanleggen van (openbare) parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, groenvoorzieningen, alsmede het aanleggen van een binnenterrein (bestaande uit groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, achterontsluitingen, riolering en verlichting);
 - c. Het aanleggen van bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen;
 - d. Het aanleggen van openbare verlichting;
 - e. Het plaatsen van brandkranen;
 - f. Het aanleggen van plantsoenen en andere groenvoorzieningen;
- Alles mits en voor zover van toepassing op het Verkochte.
- 1.24. Wro: Wet ruimtelijke ordening.

2. Uitgangspunten van de Overeenkomst

- 2.1. De Gemeente en Koper gaan ingevolge deze Overeenkomst de navolgende afspraken aan:
- a. Koper koopt van de Gemeente het Verkochte, gelijk de Gemeente het Verkochte verkoopt aan Koper, onder de in deze Overeenkomst aangeduide voorwaarden.
 - b. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het ontwerp van het Vastgoed en de Openbare ruimte en voor de realisatie van het Project.
 - c. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Verkochte.
 - d. Binnen de begrenzings van deze Overeenkomst zal de Gemeente zich inspannen om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – medewerking te verlenen aan de verkrijging van de voor realisatie van het Project benodigde vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen, toestemmingen en andere besluiten van overheidswege.
- 2.2. In verband met het bepaalde in deze Overeenkomst dient voor Gemeente gelezen te worden het College van Burgemeester en Wethouders, daar waar aan dit orgaan

toekomstige bevoegdheden aan de orde zijn. Het College van Burgemeester en Wethouders bindt zich door het aangaan van deze Overeenkomst door de Gemeente, aan hetgeen aangaande de door hem uit te oefenen bevoegdheden in deze Overeenkomst is overeengekomen.

- 2.3. Weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) vergunningen, onthefingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten, alsmede vertragingen dienaangaande, als gevolg van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden, beslissingen van hogere of andere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures, leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente.

3. Kaders voor het Project

- 3.1. De ontwikkeling en realisatie van het Project, alsmede van onderdelen daarvan, zal plaatsvinden met inachtneming van de bepalingen van deze Overeenkomst en voorts – voor zover in de bepalingen van de Overeenkomst daarvan niet wordt afgeweken - met inachtneming van, in volgorde van prioriteit:

- a. De vigerende wet- en regelgeving en overige dwingendrechtelijke voorschriften en normen van hogere overheden, waaronder de instanties van de Europese Unie, alsmede het vigerend (al dan niet decentrale) overheidsbeleid, hieronder mede doch niet uitsluitend begrepen:
 - (i) Het Bestemmingsplan;
 - (ii) De Inschrijving;
 - (iii) De Tenderdocumenten;
 - (iv) de Welstandsnota van 19 december 2013 ten aanzien van het welstandsgebied 'Villabebouwing';
 - (v) Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) van de Gemeente en eventuele in aanvulling daarop door de Gemeente te stellen specifieke eisen;
 - (vi) Boomeffectanalyse
 - (vii) Water- en rioleringsplan 2022 – 2026 De Bilt;
 - (viii) Klimaatadaptatievisie 2050: De Bilt Klimaatbestendig

b. De Planning

- 3.2. Indien een hiervoor in lid 1 sub a. en/of b. vermeld document krachtens de in de Overeenkomst voorziene besluitvorming wijzigt, treedt een aldus gewijzigd document vanaf het moment tot besluit van wijziging in de plaats van het desbetreffende, hiervoor in lid 1 sub a. en/of b. vermelde document.
- 3.3. In geval van tegenstrijdigheden tussen de hiervoor in lid 1 aangeduide documenten, geeft de in artikel 3.1 vermelde volgorde van vermelding (a., b. et cetera) de rangorde van de desbetreffende documenten weer, waarbij het eerder genoemde document voorgaat op het later genoemde document.

4. Planning

- 4.1. Partijen hebben voor de uitvoering van het Project een Planning opgesteld, welke onderdeel uitmaakt van deze Overeenkomst.
- 4.2. In geval van een (dreigende) overschrijding van de Planning, dient de Partij die hiervoor verantwoordelijkheid draagt de andere Partij tijdig te waarschuwen, waarna Partijen in overleg zullen treden.
- 4.3. Op verzoek van Koper gaan Partijen over tot bijstelling van de termijnen in de Planning indien en voor zover sprake is van overschrijdingen van de Planning die worden veroorzaakt door: vertragingen die het gevolg zijn van niet redelijkerwijs voorzienbare vertragingen in publiekrechtelijke procedures strekkende tot de onherroepelijke totstandkoming / verkrijging van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en/of andere beschikkingen van overheidswege, die niet toerekenbaar zijn aan Koper en/of de Gemeente.
- 4.4. In de in lid 3 beschreven situaties zullen Partijen overgaan tot verlenging van de Planning met maximaal de termijn welke toerekenbaar is aan de in lid 3 aangeduide omstandigheden.

5. Communicatie naar derden

- 5.1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de communicatie naar derden welke betrekking heeft op de bouwactiviteiten. Onverminderd het hiervoor bepaalde geschiedt

de voormelde communicatie niet eerder dan na voorafgaand overleg tussen Partijen over de vraag of de desbetreffende communicatie al dan niet belangwekkend is. Indien bij het vorenbedoelde overleg wordt vastgesteld dat de communicatie belangwekkend is, maken Partijen afspraken met elkaar hoe hiermee om te gaan.

6. Privaatrechtelijke toestemmingen

- 6.1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verkrijging van de voor realisatie van het Bouwprogramma vereiste privaatrechtelijke toestemmingen en/of erfdienstbaarheden.

II. KOOP

7. Koop

- 7.1. De Gemeente verkoopt hierbij aan Koper, gelijk Koper koopt van de Gemeente, het Verkochte, onder de voorwaarden van deze Overeenkomst.

8. Koopprijs

- 8.1. De Koopprijs van het Verkochte bedraagt € INVULLEN,- (zegge: *INVULLEN euro*), exclusief BTW. De Koopprijs is vastgesteld op prijspeil 1 januari 2023 en wordt vanaf 1 januari 2024 geïndexeerd tot het moment van juridische levering en volledige betaling van de Koopprijs met inachtneming van CPI alle huishoudens, tenzij die hoger ligt dan de index Bruto Nationaal Product uit de Macro Economische Verkenning van het CPB, in welk geval laatstgenoemde index wordt gehanteerd. Voormelde indexering kan nimmer leiden tot een verlaging van de Koopprijs.
- 8.2. Koper is BTW verschuldigd over de Koopprijs.

9. Levering

- 9.1. De juridische levering van het Verkochte vindt plaats uiterlijk binnen vier weken nadat er sprake is van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning.
- 9.2. Op schriftelijk verzoek van Koper kan de eigendomsoverdracht eerder plaatsvinden.
- 9.3. Koper zal tijdig een volledige en voor beoordeling vatbare aanvraag om een Omgevingsvergunning indienen en deze ingediend houden.

- 9.4. De juridische levering van het Verkochte zal plaatsvinden bij akte van levering te verlijden ten overstaan van de Notaris.
- 9.5. Gemeente is bereid eraan mee te werken dat de Koper het Verkochte voorafgaande aan de juridische levering al laat inmeten ten behoeve van de (kadastrale) splitsing, onder de voorwaarde dat de Gemeente hierdoor geen enkel financieel nadeel lijdt danwel risico loopt. Eventueel optredend financieel nadeel voor de Gemeente wordt door Koper volledig gecompenseerd.
- 9.6. De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats op de datum van juridische levering daarvan, direct nadat de akte van eigendomsoverdracht is gepasseerd.
- 9.7. Het risico met betrekking tot het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van de notariële akte. Alle lasten en belastingen welke van het Verkochte worden geheven komen met ingang van de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van Koper. Er vindt geen verrekening plaats van de zakelijke lasten van het Verkochte die voor de datum van levering reeds waren verschuldigd door de Gemeente.
- 9.8. De kosten van de kadastrale inmeting van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.

10. Betaling Koopprijs

- 10.1. Koper zal de Koopprijs en de overige voor de verkrijging van het Verkochte verschuldigde kosten en belastingen op de datum van levering van het Verkochte, direct voorafgaande aan het passeren van de leveringsakte, aan de Gemeente voldoen door overmaking op de derdengeldenrekening van de Notaris.

11. Staat van het Verkochte

- 11.1. De Gemeente staat er voor in dat het Verkochte op de datum van juridische levering wordt aangemerkt als een bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting, zodat de levering is belast met BTW. Voor zover nodig verricht de Gemeente de minimale werkzaamheden om een fiscaal bouwterrein te realiseren.
- 11.2. De Gemeente maakt het Verkochte uitdrukkelijk niet civiel Bouwrijp. Koper dient het Verkochte voor zijn rekening en risico Bouwrijp te maken.
- 11.3. De Gemeente heeft onderzoek laten verrichten naar de milieuhygiënische geschiktheid van het Verkochte. De resultaten daarvan zijn vastgelegd in het bij de Tender ter

beschikking gestelde bodemrapport. Het risico op de eventuele aanwezigheid van (rest)bodemverontreiniging komt na de juridische levering voor rekening van Koper.

- 11.4. Het afvoeren van overtollige grond casu quo het ophogen van de grond, komt voor rekening en risico van Koper.
- 11.5. De levering van het Verkochte zal plaatsvinden vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan, en voorts vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en kettingbedingen, behoudens de kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en kettingbedingen welke kenbaar zijn uit de Openbare Registers en/of uit de feitelijke situatie en welke geen belemmering vormen voor het door Koper beoogd gebruik van het Verkochte.
- 11.6. Over- of ondermaat van het Verkochte, zoals vast te stellen na opmeting door of vanwege de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers, zal aan geen van de Partijen enig recht verschaffen.

12. Voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen

- 12.1. Koper en opvolgende verkrijgers zijn verplicht te gedogen dat door of namens de Gemeente op, in, aan of boven de het Verkochte dan wel de opstallen daarop voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen e.d.) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van dit gedogen. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de Gemeente plaatsvinden na overleg met Koper danwel de opvolgend verkrijger. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de eigenaar kan blijven, zal door de Gemeente, naar keuze van Koper danwel de opvolgend verkrijger, op kosten van de Gemeente worden hersteld of aan de eigenaar worden vergoed. Het bepaalde in dit artikel zal als kwalitatieve verplichting gelden in iedere opvolgende overeenkomst.

13. Parkeerplaatsen

- 13.1. Koper zal conform de Inschrijving op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen te realiseren, één en ander op basis van de Inschrijving en de vigerende parkeernorm. Iedere parkeerplaats dient aldus te worden ingericht dat deze als parkeerplaats voor een

motorvoertuig kan worden gebruikt en toegankelijke is vanaf de openbare weg. De inrichting van deze parkeerplaatsen dient voorts in stand gehouden te worden. Dit houdt onder meer in dat iedere gerechtigde tot (een deel van) het Verkochte de parkeerplaats(en) zal dulden voorts zal nalaten al hetgeen dat het gebruik van de parkeerplaats(en) ten behoeve van de stalling van een motorvoertuig belemmert of onmogelijk maakt, zulks op straffe van een direct door de Gemeente opeisbare boete van € 100,- per dag en per parkeerplaats dat vorenstaande verplichting niet wordt nagekomen of overtreden.

- 13.2. De verplichtingen zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel worden ten laste van de parkeerplaatsen bedongen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW en zullen worden opgenomen in de akte van levering zoals bedoeld in artikel 9 van deze Overeenkomst, met de gemeente als begunstigde.

III. ONTWIKKELING EN REALISATIE

14. Planontwikkeling

- 14.1 Koper zal voor zijn rekening de Inschrijving opwerken tot een ontwerp waarvoor de Omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.
- 14.2. Koper is ervoor verantwoordelijk dat het te realiseren Bouwprogramma met inachtneming van het gestelde in de in artikel 3, lid 1 van deze Overeenkomst genoemde documenten in overeenstemming is met de Inschrijving. Het is Koper niet toegestaan een ander bouwprogramma te realiseren dan de Inschrijving, ongeacht of dit andere bouwprogramma past binnen het Bestemmingsplan.

15. Beoogde start van de bouwwerkzaamheden, terugkooprecht

- 15.1. Koper start binnen acht weken nadat hij beschikt over een Onherroepelijke Omgevingsvergunning met de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van Project en nadat de juridische levering van het Verkochte heeft plaatsgevonden.
- 15.2. Indien Koper start met de realisatie van het Bouwprogramma, beoogt Koper de bouw in een continu bouwproces te realiseren.

- 15.3. Indien Koper niet binnen zes (6) maanden nadat de juridische levering van het Verkochte heeft plaatsgevonden is gestart met de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma, heeft de Gemeente jegens Koper een recht van terugkoop ten aanzien van het Verkochte. Onder "gestart met de bouwwerkzaamheden" verstaan Partijen: de eerste werkzaamheden in de bodem welke gericht zijn op het Bouwrijp maken. De Gemeente dient voormeld recht van terugkoop schriftelijk jegens Koper in te roepen, uiterlijk twee maanden nadat de in de eerste volzin bedoelde termijn is geëindigd. Bij het (tijdig) inroepen van het recht van terugkoop, is Koper verplicht om het Verkochte aan de Gemeente te verkopen en te leveren, waarbij de door de Gemeente aan Koper verschuldigde koopprijs gelijk is aan de Koopprijs. De rechtstreeks met de koop en levering aan de Gemeente verband houdende kosten en belastingen zijn voor rekening van de Gemeente. Koper is verplicht de Gemeente schadevergoeding te betalen indien de Gemeente kosten moet maken om het Verkochte terug te brengen in de staat waarin het zich bevond ten tijde van de juridische levering van het Verkochte, eventuele vergoeding van kosten van onderzoek en sanering daaronder begrepen. Het recht van terugkoop komt te vervallen ten aanzien van de delen van het Verkochte waarvan de juridische levering aan individuele kopers / eindgebruikers heeft plaatsgevonden.

16. Nutsvoorzieningen

- 16.1. Koper zal voor zijn rekening de (Huis)aansluitingen op riolering, water en elektriciteit realiseren. De Gemeente neemt daarbij géén coördinerende rol op zich.
- 16.2. Alle op het Verkochte te realiseren Woningen dienen door of namens Koper blijvend te worden aangesloten op de in lid 1 aangeduide nutsvoorzieningen.

17. Realisatie Vastgoed, Woonrijp maken

- 17.1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van het Vastgoed met inachtneming van de in artikel 3 lid 1 genoemde documenten en de Omgevingsvergunning.
- 17.2. Koper mag uitsluitend na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente afwijken van de in artikel 3 lid 1 genoemde documenten. Indien de Gemeente instemt met een dergelijke afwijking, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden.

- 17.3. Koper draagt voor zijn rekening en risico zorg voor het Woonrijp maken van het Verkochte, één en ander conform de Inschrijving en de Tenderdocumenten. Koper streeft er naar dat het Woonrijp maken zoveel mogelijk gelijke tred houdt met de oplevering van het Vastgoed.
- 17.4. De Openbare ruimte moet voldoen aan de HIOR en de Inschrijving en wordt, op voorwaarde dat deze daaraan voldoet, terug geleverd aan de Gemeente voor een koopsom van € 1,- de massa. Partijen kunnen in plaats daarvan overeenkomen dat de gronden bedoeld voor de realisatie van de Openbare ruimte geen onderdeel uitmaken van het Verkochte, maar voor rekening en risico van Koper worden ingericht.

18. Bouw- en expeditieterrein

- 18.1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het benodigde bouw- en expeditieterrein – voor laden en lossen van bouwmaterialen – ten behoeve van de realisatie van bebouwing en inrichting. Indien Koper gebruik wenst te maken van gronden waarover de Gemeente de beschikking heeft, zal de Gemeente daaraan zoveel als redelijkerwijze mogelijk haar civielrechtelijke medewerking verlenen, tegen de bij de Gemeente gebruikelijke vergoeding.
- 18.2. Koper dient voor de aanleg en sloop van het bouw- en expeditieterrein de benodigde vergunningen aan te vragen. De Gemeente zal, met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zoveel mogelijk bevorderen dat na de ontvangst van de desbetreffende ontvankelijke aanvragen alle benodigde vergunningen verleend zullen worden, maar gaat dienaangaande geen resultaatsverbintenis aan en maakt voorts een voorbehoud voor in het publiekrechtelijk traject eventueel aanvullend te stellen eisen en randvoorwaarden.

V. OVERIGE BEPALINGEN

19. Zekerheid

- 20.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst zal Koper per datum van ondertekening van deze overeenkomst een bankgarantie overleggen ten belope van 10% van de Koopprijs overeenkomstig het aan de overeenkomst als Bijlage 5 gehechte model bankgarantie.

- 20.2. De kosten van de bankgarantie zijn voor rekening van Koper.
- 20.3. In plaats van de in lid 1 van dit artikel bedoelde bankgarantie te stellen, kan Koper een waarborgsom storten ter hoogte van 10% van de Koopprijs zoals bedoeld in artikel 8 in handen van de Notaris en wel op c.q. via diens derdengeldenrekening van de Stichting Derdengelden. De waarborgsom moet uiterlijk op de in lid 1 van dit artikel genoemde datum zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

De waarborgsom zal, behoudens het hierna in lid 5 bepaalde, met de koopsom worden verrekend, tenzij en voor zover de koopsom en het overige door Koper verschuldigde niet anderszins aan de Gemeente wordt voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald, zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door de Gemeente geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.

- 20.4. Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator deze overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal het lid 3 van dit artikel genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete als bedoeld in artikel 27 aan de Gemeente zijn c.q. worden verbeurd.
- 20.5. De Notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door Partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
- a. indien Koper op grond van deze overeenkomst een boete is verschuldigd aan de Gemeente, het bedrag van deze boete uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan de Gemeente te betalen;
 - b. indien het geval van lid 4 van dit artikel zich voordoet, de waarborgsom als boete aan de Gemeente te betalen.
- 20.6. De bankgarantie wordt door de Gemeente aan Koper geretourneerd indien Koper aan al zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst heeft voldaan, zulks ter beoordeling van de Gemeente, doch niet later dan na voltooiing van het bouwplan van Koper.

20. Wettelijke rente

- 20.1. Een Partij die niet tijdig voldoet aan haar betalingsverplichtingen en/of verplichting tot medewerking aan het passeren van een notariële akte is over de periode van vertraging de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW verschuldigd. Indien de vertraging langer voortduurt dan veertien kalenderdagen, is de desbetreffende Partij van rechtswege in verzuim in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.

21. Leges

- 21.1. Koper voldoet aan de Gemeente alle uit hoofde van de gemeentelijke regelgeving verschuldigde leges in verband met de realisatie van het Project.

22. BTW

- 22.1. Wijzigingen in het geldende BTW-tarief zijn voor rekening en risico van Koper.

23. Wet Bibob

- 23.1. Op deze overeenkomst zijn de 'Beleidsregels voor de toepassing van de Wet Bibob Gemeente De Bilt 2023' van toepassing, die door het college van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld op 10 januari 2023. Koper is bekend met de inhoud van de beleidslijn en de toelichting.
Koper aanvaardt het risico van mogelijke toepassing van de beleidslijn, zoals geregeld in lid 2 tot en met lid 6 van dit artikel.
- 23.2. De Gemeente kan Koper onderwerpen aan een Bibob-onderzoek, indien het college van burgemeester en wethouders gerede twijfel heeft over de uitvoering van deze overeenkomst in verband met aanwijzingen, dat Koper deze overeenkomst, het perceel of de op het perceel te stichten bebouwing zal gebruiken om:
- a. uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten; of
 - b. strafbare feiten te plegen.

Gedurende het Bibob-onderzoek kan de Gemeente de nakoming van haar verplichtingen jegens Koper opschorten.

- 23.3. Het Bibob-onderzoek behelst in eerste instantie dat Koper een Bibob-vragenlijst volledig moet invullen. De Gemeente maakt daarbij gebruik van het vragenformulier 'Bibob-vragenformulier met betrekking tot vastgoedtransacties', zoals genoemd in de Regeling van de Minister van Veiligheid en Justitie van 24 juni 2013, nr. 398136, tot vaststelling van formulieren voor het verstrekken van gegevens en bescheiden alsmede voor de bevindingen van het eigen onderzoek op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Regeling Bibob-formulieren).
- 23.4. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob om advies vragen, met het oog op de taak van het Landelijk Bureau Bibob, zoals genoemd in artikel 9 lid 3 van de Wet Bibob.
- 23.5. De Gemeente kan de nakoming van haar verplichtingen jegens Koper opschorten of deze overeenkomst door middel van een aan Koper gerichte schriftelijke verklaring ontbinden en beslissen het perceel niet aan Koper te verkopen, indien uit eigen onderzoek of uit het advies van het Landelijk Bureau Bibob naar het oordeel van de Gemeente blijkt dat er sprake is van:
- a. een ernstig gevaar dat deze overeenkomst of de koop mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten; of
 - b. een ernstig gevaar dat het perceel of de op het perceel te stichten bebouwing mede zal worden gebruikt om strafbare feiten te plegen; of
 - c. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten; of
 - d. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van het perceel een strafbaar feit is gepleegd.
- 23.6. De Gemeente kan de nakoming van haar verplichtingen jegens Koper opschorten of deze overeenkomst door middel van een aan Koper gerichte schriftelijke verklaring ontbinden en beslissen het perceel niet aan Koper te verkopen, indien
- a. Koper heeft nagelaten de vragen, die door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden; of
 - b. Koper heeft nagelaten de vragen, die door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 4 van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

- 23.7. De begrippen 'ernstig gevaar', 'strafbare feiten', 'in relatie staan tot' en 'feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in dit artikel de betekenis, die daaraan in de Wet Bibob is toegekend.
- 23.8. De Gemeente sluit jegens Koper iedere aansprakelijkheid uit voor schade als gevolg van opschorting van de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente jegens Koper of ontbinding van deze Overeenkomst. In geval van opschorting of ontbinding en het niet tot stand komen van een koopovereenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel zal Koper geen aanspraak maken op schadevergoeding en zal Koper de Gemeente vrijwaren voor aanspraken, die derden in verband met de opschorting of de ontbinding van de Overeenkomst jegens de Gemeente doen gelden.

24. Totstandkomingsvoorbehoud

- 24.1. Deze Overeenkomst treedt eerst tot stand, nadat het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan daarvan, bij gebreke waarvan de Gemeente niet gebonden is aan de Overeenkomst. In dat geval is de Gemeente niet gehouden tot vergoeding van kosten en/of schade, hoe ook genaamd, aan Koper.

25. Overdracht van rechten en verplichtingen / Kettingbeding

- 25.1. Koper is niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd om aan de toestemming voorwaarden te verbinden.
- 25.2. Alle verplichtingen van Koper uit hoofde van deze Overeenkomst moeten bij elke vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente (derdenbeding).
- 25.3. Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichting uit lid 2 verbeurt Koper indien hij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld, na de in die ingebrekestelling vermelde termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding

een eenmalige boete van EUR 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding.

26. Faillissement

- 26.1. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst het faillissement van Koper, dan wel surseance van betaling door of voor Koper wordt aangevraagd, dan wel beslag wordt gelegd op een omvangrijk deel van de goederen van Koper, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens Koper, te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten. De Gemeente is in dat geval gerechtigd de concerngarantie in te roepen.

27. Boete

- 27.1. Bij niet (of niet volledige) nakoming en/of overtreding van de verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst, verbeurt Koper aan de Gemeente – na ingebrekestelling en na afloop van de in de ingebrekestelling gestelde redelijke termijn – een onmiddellijk opeisbare boete van EUR 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro) per overtreding, te vermeerderen met € 500,- voor iedere dag dat de niet nakoming en/of overtreding voortduurt met een maximum van € 50.000,-. De Gemeente zal de ingebrekestelling per aangetekende post en per e-mail verzenden buiten de voor de bouwsector vastgestelde vakantieperiodes. Deze boete dient door Koper te worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente. De Gemeente heeft het recht naast de boete nakoming en/of schadevergoeding van Koper te vorderen.
- 27.2. Indien Koper of de Gemeente geen medewerking verleent aan de juridische levering van het Verkochte, verbeurt de tekortschietende Partij aan de wederpartij een direct opeisbare boete van 10% van de Koopsom.
- 27.3. Indien in deze Overeenkomst een separate boete is gesteld op niet nakoming of overtreding van het in deze Overeenkomst bepaalde, treedt de in het betreffende artikel genoemde boete in de plaats van de boete zoals hiervoor bedoeld in dit artikel 27 lid 1.

28. Onvoorziene omstandigheden

- 28.1. Indien deze Overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet langer van een Partij mag worden verwacht, treden Partijen op verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst op voor alle Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor iedere Partij aanvaardbare aanpassing van de Overeenkomst leidt, is de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept gerechtigd zich op de voet van het bepaalde in artikel 33 lid 2 te wenden tot de rechtbank, met het verzoek de Overeenkomst te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op de voet van artikel 6:258 BW.
- 28.2. De navolgende omstandigheden zijn verdisconteerd in de Koopprijs en kwalificeren derhalve bij voorbaat niet als een onvoorziene omstandigheid:
- a. Tegenvallende resultaten of vertraging bij de verhuur van het Vastgoed;
 - b. Een verslechtering van de marktomstandigheden anderszins.

29. Opzegging Overeenkomst

- 29.1. Partijen zijn niet bevoegd de Overeenkomst door opzegging eenzijdig voortijdig te beëindigen, behoudens indien:
- a. Voor zover ten gevolge van besluiten van hogere overheden dan wel rechterlijk ingrijpen onherroepelijk komt vast te staan dat de realisatie van essentiële onderdelen van het Project op basis van de documenten zoals genoemd in artikel 3 lid 1 van deze Overeenkomst onmogelijk is.
- 29.2. Een opzegging van de Overeenkomst als bedoeld in lid 1 is slechts mogelijk:
- a. Nadat Partijen het nodige overleg hebben gepleegd en in dat kader gezamenlijk hebben vastgesteld dat een verlenging van de Overeenkomst dan wel een voortzetting van de Overeenkomst onder gewijzigde condities niet wenselijk c.q. zinvol is;
 - b. Bij aangetekend schrijven met handtekening retour.

- 29.3. De Gemeente is niet aansprakelijk voor de eventuele schade (gederfde winst, kosten en rente), hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook, die Koper lijdt als gevolg van een opzegging (door de Gemeente of Koper) van deze Overeenkomst op de voet van lid 2. De Gemeente is evenmin aansprakelijk voor de schade die derden hierdoor lijden.

30. Ondeelbaarheid Overeenkomst

- 30.1. De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

31. Geheimhouding

- 31.1. Partijen stellen vast dat deze Overeenkomst als vertrouwelijk heeft te gelden. Het is Partijen verboden de inhoud van deze Overeenkomst, hun besluitvorming daarover en de besluitvorming zoals voorzien in deze Overeenkomst, aan derden bekend te maken of anderszins ter beschikking te stellen, zonder de toestemming van de andere Partijen.
- 31.2. De verplichting tot geheimhouding als bedoeld in lid 1 is niet van toepassing op:
- a. De berichtgeving en de communicatie tussen de organen van één der Partijen;
 - b. De berichtgeving en de communicatie aan derden waartoe de Gemeente verplicht is krachtens wettelijk voorschrift (waaronder de Wet openbaarheid van bestuur);
 - c. De berichtgeving en de communicatie aan derden waartoe een Partij verplicht is krachtens een rechterlijk gebod;
 - d. De berichtgeving en de communicatie aan derden welke redelijkerwijs noodzakelijk is in verband met de advisering over- en/of de uitvoering van deze Overeenkomst.

In geval door derden aanspraak op overlegging wordt gemaakt, deelt degene op wie die aanspraak wordt gemaakt, dit vooraf mede aan de andere Partijen.

32. Geschillenregeling

- 32.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 32.2. Alle geschillen over de uitleg en/of bij de uitvoering van deze Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, steeds in eerste en enige instantie beslecht door de bevoegde gewone rechter (Rechtbank Midden-Nederland).

33. Slotbepalingen

- 33.1. Deze Overeenkomst bevat de gehele overeenkomst welke tussen Partijen is gesloten omtrent het onderwerp daarvan.
- 33.2. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.
- 33.3. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 33.4. Alle in deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen genoemde bedragen en bijdragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.
- 33.5. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 33.6. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door Koper geleden of te lijden schade c.q. gemaakte of te maken kosten in verband met deze Overeenkomst danwel de beëindiging (daaronder mede verstaan: beëindiging op de voet van artikel 29) of ontbinding daarvan.
- 33.7. Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

34. Bijlagen

- 34.1. Van deze Overeenkomst maken de navolgende Bijlagen deel uit:
 - 1. Verkooptekening d.d. INVULLEN
 - 2. Inschrijving Koper d.d. INVULLEN

4. Tenderdocumenten
 5. Bankgarantie model
 6. Inrichtingsschets d.d. 8-4-2021, kenmerk 3500-1
- 34.2. Indien onderdelen van deze Overeenkomst met een in het eerste lid van dit artikel genoemde bijlage, de later daarin met toepassing van deze Overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:
- a. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de Bijlage;
 - b. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;
 - c. Regel a. gaat voor regel b.

Aldus in tweevoud opgemaakt, ondertekend en per pagina geparafeerd.

Gemeente De Bilt,
namens deze:

Koper,
namens deze:

NAAM
FUNCTIE

INVULLEN
Bestuurder

plaats: Bilthoven
datum:

plaats:
datum: