



KOOPREALISATIEOVEREENKOMST MARATHONWEG – NOORD

De ondergetekenden:

1. De **Gemeente Vlaardingen**, kantoorhoudende te 3131 VX Vlaardingen, Westnieuwland 6, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24485270, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door _____, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van _____, hierna te noemen: **(de) Gemeente**,

en

2. **<gegevens koper aanvullen conform inschrijving>**, hierna te noemen: **(de) Koper**,

De Gemeente en Koper hierna gezamenlijk te noemen **Partijen** en ieder voor zich ook wel **Partij**;

Overwegende dat:

- A. de Gemeente eigenaar is van het perceel grond, deels met verharding, plaatselijk bekend Marathonweg Noord, kadastraal bekend gemeente Vlaardingen, sectie H, nummer 2878, gedeeltelijk, met een oppervlakte van circa 71.600 m²¹ en verder in deze Overeenkomst te noemen '(het) Verkochte';
- B. de Gemeente op 24 februari 2022 een Europese aanbesteding middels een Concurrentiegericht dialoog heeft ingeleid door middel van de publicatie van een Selectieleidraad d.d. februari 2022 (kenmerk: IV.100005), tevens inhoudende een Dialoogleidraad en een Gunningsleidraad (**Bijlage 1**), inclusief het van de Gunningsleidraad onderdeel uitmakende Integraal Programma van Eisen, alsmede de Nota's van Inlichtingen, voor de herontwikkeling van het Verkochte, teneinde te komen tot een selectie van drie (3) partijen om een plan in te dienen voor de beoogde herontwikkeling, één en ander als resultante van de twee gevoerde dialogen;
- C. **NAAM INSCHRIJVER**, zoals gedefinieerd als de Moederverenootschap² met zijn inschrijving d.d. **@ (Bijlage 2)** de economisch meest voordelige aanbieding heeft gedaan teneinde het Verkochte in eigendom te verwerven en te herontwikkelen met het in de inschrijving van Koper beschreven bouwplan;
- D. er op **@** een verificatiegesprek tussen Partijen heeft plaatsgevonden, waarvan het verslag aan deze Overeenkomst is gehecht als **Bijlage 3**;
- E. de Gemeente op grond van het vorenstaande de verkoop van de Verkochte en de realisatie van het Bouwplan aan de Moederverenootschap gegund heeft en de Moederverenootschap daarvan in kennis heeft gesteld met haar brief d.d. **@** welke als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht;
- F. de Moederverenootschap ten behoeve van het Bouwplan de projectverenootschap zoals in de aanhef vermeld als Koper heeft opgericht, en 100% aandeelhouder is en blijft van deze projectverenootschap;

¹ Deze oppervlakte betreft het totale projectgebied. De gronden voor sociale huurwoningen worden echter niet uitgegeven aan Koper, dus de oppervlakte daarvan moet nog van de hier genoemde oppervlakte worden afgetrokken, e.e.a. op basis van de Inschrijving.

² Het begrip 'Moederverenootschap' is opgenomen om afname door een (eventueel nog op te richten) projectverenootschap te faciliteren. Dit is echter niet verplicht; de Inschrijver mag uiteraard ook zelf afnemen. In dat geval zal de overeenkomst daarop worden aangepast. Voorgaande toelichting heeft mede betrekking op overweging E en F.



- G. het door Koper voorgenomen bouwplan bestaat uit @ verder te noemen '(het) Bouwplan';
- H. het Bouwplan van Koper niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Westwijk' d.d. 23 december 1980', maar een herziening daarvan, dan wel de vaststelling van een omgevingsplan vergt;
- I. Het door Koper voorgenomen Bouwplan is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- J. De Gemeente is verplicht om bij het planologisch mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in de Wro een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- K. Het kostenverhaal zoals voormeld, behoudens de kosten van eventuele planschaden, is verwerkt in de koopsom voor het Verkochte, waardoor de Gemeente niet langer verplicht is een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het Bouwplan van Koper;
- L. Partijen ter uitvoering van een en ander de voorliggende koopovereenkomst sluiten, voor de verkoop en levering van Verkochte en het vastleggen van hun nadere afspraken omtrent de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan van Koper;

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

DEFINITIES

De volgende definities maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst:

- AVV 1997:** De 'Algemene verkoopvoorwaarden Vlaardingen (AVV) 1997', zoals deze zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 16 april 1997 en aangehecht als **Bijlage 6**;
- Bijlage:** Een bijlage bij deze Overeenkomst;
- Bouwplan:** Het bouwplan van Koper zoals beschreven in deze Overeenkomst, tevens inhoudende een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening;
- Bouwrijp (maken):** het door en voor rekening en risico van Koper op grond van het door de Gemeente goedgekeurde bestek uit (laten) voeren van alle werkzaamheden die nodig zijn om het Verkochte geschikt te maken voor bebouwing of voor inrichting tot Openbaar Gebied.
- College:** Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlaardingen;
- Gemeente:** De gemeente Vlaardingen;
- Fase:** Een afgerond en zelfstandig gedeelte van het Bouwplan;
- Inrichtingsplan:** Het plan waarin in woord en beeld wordt weergegeven hoe het Openbaar Gebied zal worden ingericht en hoe dit aansluit op het Bouwplan;
- Inschrijving:** De inschrijving van Koper casu quo de Moederverenootschap d.d. @, inhoudende diens schetsontwerp van het Bouwplan en Inrichtingsplan en het groundbod, zoals aangehecht als **Bijlage 2**;
- Koper:**, zijnde een 100% dochter van de Moedermaatschappij;



Moedervenootschap:	De vennootschap die de Inschrijving heeft ingediend en aan wie de onderhavige koop en verkoop is gegund, zijnde B.V.
Openbaar gebied:	alle delen in het Verkochte die niet zijn of worden bestemd voor woningbouw (incl. bijbehorende erven, tuinen, parkeerplaatsen etc.) en zoals aangegeven op Bijlage 11 ;
Overeenkomst:	De voorliggende kooprealisatieovereenkomst;
Planologische maatregel:	De door Koper op te stellen en door de Gemeente vast te stellen en onherroepelijk te worden planologische maatregel welke het Bouwplan mogelijk maakt, zijnde een nieuw bestemmingsplan of een omgevingsplan;
SUV:	de Standaard Uitvoeringseisen Vlaardingen (SUV) versie 2.02, te weten de in de gemeente Vlaardingen geldende standaard-eisen voor de uitvoering van werken in de openbare ruimte zoals bijgevoegd als Bijlage 9 ;
Transportakte:	De notariële akte, waarbij de eigendomsoverdracht van het Verkochte plaatsvindt;
Verkochte:	De bij deze Overeenkomst verkochte onroerende zaak zoals beschreven in artikel A.1. en zoals verbeeld op Bijlage 5 ;
Voorzieningen van Openbaar Nut:	De door en voor rekening van Koper te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het (toekomstig) Openbaar Gebied binnen het Verkochte;
Wro:	Wet ruimtelijk ordening;
Woonrijp (maken):	het door en voor rekening en risico van Koper op grond van het door de Gemeente goedgekeurde bestek definitief (laten) inrichten van het Openbaar gebied, een en ander voor zover nog niet aangelegd bij het Bouwrijp maken.

A. ONROERENDE ZAAK

1. De Gemeente verklaart te verkopen en in eigendom te zullen overdragen aan Koper, die verklaart te kopen en van de Gemeente in eigendom te zullen aanvaarden:

Het Verkochte, zijnde de percelen grond met daarop deels wat verharding, plaatselijk bekend Marathonweg Noord te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente Vlaardingen, sectie H, nummer 2878, gedeeltelijk, met een oppervlakte van 71.600 m², zoals gearceerd weergegeven op de als **Bijlage 5** aan deze overeenkomst gehechte verkooptekening.

B. ALGEMENE VOORWAARDEN

³ Zie voetnoot 1 voor wat betreft de oppervlakte.



1. De verkoop en koop geschieden onder de AVV 1997, met uitzondering van artikel 3, 9 lid 4, 11, en 15 van de AVV 1997.
2. Koper heeft een exemplaar van de tekst van de AVV 1997 - die integraal deel uitmaken van deze overeenkomst - ontvangen en verklaart zich geheel op de hoogte met deze algemene bepalingen. De AVV 1997 zijn aan deze overeenkomst gehecht als **Bijlage 6**.

C. KOOPSOM VAN HET VERKOCHE

1. De koop en verkoop van de in artikel A.1 bedoelde onroerende zaak geschiedt tegen betaling door Koper aan de Gemeente van de koopsom groot € (zegge:), exclusief omzetbelasting en overigens kosten koper. De koopsom is prijspeil 2022 en zal worden geïndexeerd vanaf de datum sluiting verkoopprocedure tot aan de datum waarop de Transportakte passeert, met de index die jaarlijks wordt gepubliceerd in de grondprijzenbrief van de Gemeente.

D. BODEM, ASBEST

1. De Gemeente heeft onderzoek gedaan⁴ naar de gesteldheid van de bodem van het Verkochte. De resultaten van voormeld onderzoek zijn weergegeven in het aan deze overeenkomst gehechte rapport van @@ van @@. Uit dit rapport blijkt dat de bodem van het Verkochte geschoond moet worden om geschikt gemaakt te worden voor het beoogd gebruik. Voormeld rapport is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 7**. Ten aanzien van de voor het Bouwplan benodigde sanering komen Partijen het volgende overeen. Koper stelt voor zijn rekening een saneringsplan en kostenraming op en legt deze der goedkeuring voor aan de Gemeente. Indien de Gemeente schriftelijk heeft ingestemd met het saneringsplan en de kostenraming, mag Koper overgaan tot het treffen van de in het saneringsplan genoemde maatregelen. De Gemeente vergoedt aan Koper ten hoogste de kosten zoals opgenomen in de bij het saneringsplan behorende kostenraming. Meerkosten worden door de Gemeente niet vergoed, tenzij de noodzaak van deze meerkosten vooraf door Koper aan de Gemeente is kenbaar gemaakt en de Gemeente daarmee schriftelijk heeft ingestemd. Als uitgangspunt van de verkoop en levering van het Verkochte geldt dat deze op voor de Gemeente budget neutrale wijze dient plaats te vinden. Indien uit het saneringsplan en de bijbehorende kostenraming blijkt dat de kosten van de sanering en de ambtelijke (plankosten) ten behoeve van het Bouwplan tezamen een bedrag vormen dat de koopsom overschrijdt, is de Gemeente gerechtigd deze Overeenkomst te ontbinden.
2. De Gemeente heeft een verkennende asbestinventarisatie type A verricht⁵ terzake het Verkochte, waarvan de resultaten zijn weergegeven in het aan deze overeenkomst gehechte rapport van @, bekend als "Asbestinventarisatie conform SC 540" d.d. @ en aangehecht als **Bijlage 8**. Uit dit rapport blijkt dat in het Verkochte wel/niet asbesthoudende materialen zijn aangetroffen.
3. Elke aansprakelijkheid van de Gemeente jegens Koper, hoe ook genaamd, en onder welke titel dan ook, voor eventuele aanwezigheid van asbest alsmede verontreiniging van de grond en/of het grondwater in/van het Verkochte, wordt uitgesloten. Mocht na de eigendomsoverdracht blijken dat het Verkochte en/of de bodem en/of het grondwater van het Verkochte is verontreinigd (al dan niet met méér of andere stoffen dan vermeld in voormelde rapporten), dan zal Koper Verkoper niet aanspreken tot ontbinding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst, noch tot wijziging van de koopovereenkomst noch tot betaling van een schadevergoeding, noch tot enigerlei verrekening.

⁴ Dit onderzoek moet nog verricht worden.

⁵ Dit onderzoek moet nog verricht worden.



4. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen terzake van de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende grond en grondwater.
5. *Vestiging kwalitatieve verplichting*
Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor sub 3 en 4 vermelde verplichting van Koper om Verkoper in geval van eventuele verontreiniging niet aan te spreken tot ontbinding en/of wijziging van deze Overeenkomst, noch tot betaling van een schadevergoeding, noch tot enigerlei verrekening, hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

E. SLOOP, BOUWRIJP MAKEN

1. Koper zal voor zijn rekening en risico de verhardingen verwijderen en afvoeren. Koper vraagt voor zijn rekening en risico de benodigde vergunning aan en levert alle daarvoor benodigde onderzoeken aan, waaronder – doch niet uitsluitend – flora en faunaonderzoek en een asbestinventarisatie. Koper dient daarbij zoveel mogelijk materialen her te gebruiken, met uitzondering van teerhoudend asfalt.
2. Koper zal voor zijn rekening en risico het Verkochte bouwrijp maken.

F. LEVERINGSBEPALINGEN

Partijen komen de volgende leveringsbepalingen overeen.

- 1.a. De Transportakte(n) dient/dienen te worden gepasseerd conform het hierna in de leden 3 en 4 bepaalde.
- 1.b. Partijen verbinden zich ter uitvoering van deze overeenkomst medewerking te verlenen aan het verlijden van de Transportakte.
2. De Transportakte zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van(keuze koper)
3. Levering van (een Fase van) het Verkochte vindt plaats binnen 7 dagen nadat Koper beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor (de betreffende Fase van) het Bouwplan, met inachtneming van het bepaalde in paragraaf H, sub 2.
4. Betaling van de koopprijs van het Verkochte vindt plaats bij het passeren van de Transportakte.
6. De Gemeente verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en levering van het Verkochte.
7. De voor ieder der Partijen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar.
8. Partijen kiezen voor de uitvoering van deze Overeenkomst woonplaats ten kantore van de in lid 2 genoemde notaris.



9. Partijen verbinden zich bij de Transportakte afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze Overeenkomst te verlangen.
10. De kosten en rechten, vallende op de onderwerpelijke verkoop zijn voor rekening van Koper.

G. PLANOLOGISCHE PROCEDURE EN PLANSCHADE

1. Koper is voornemens op het Verkochte een bouwplan te ontwikkelen en realiseren bestaande uit....., één en ander overeenkomstig de Inschrijving. Onderdeel van het Bouwplan is het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de vigerende parkeernorm van de Gemeente. Het Bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, dit dient daarvoor te worden herzien.
2. Koper is verantwoordelijk voor het benodigde participatietraject en dient in de ruimtelijke onderbouwing aan te geven hoe de inspraakreacties zijn verwerkt.
3. Koper zal geheel voor eigen rekening en risico, maar in samenspraak met de Gemeente de ontwerp-Planologische maatregel, inclusief ruimtelijke onderbouwing opstellen en deze nader uitwerken en/of aanpassen tot een door Partijen goedgekeurde Planologische maatregel die door de Gemeente in procedure kan worden gebracht. Koper zal de daarvoor benodigde onderzoeken voor eigen rekening en risico laten verrichten en de Gemeente toetst de resultaten van de onderzoeken.
4. De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe de Planologische maatregel in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.
5. De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.
6. De kosten voor het doorlopen van de procedure tot vaststelling van de Planologische maatregel zijn inbegrepen in de koopsom, met uitzondering van de kosten zoals hierna in lid 7 van dit artikel genoemd.
7. Koper zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Planologische maatregel welke het Bouwplan mogelijk maakt. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Koper ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Koper zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en



andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

H. ONTWERP EN REALISATIE VAN HET BOUWPLAN

1. Koper zal het ontwerp zoals ingediend bij de Inschrijving, voor zijn rekening en risico opwerken tot een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO). Zowel het VO als het DO behoeft de goedkeuring van de Gemeente, alvorens Koper mag aanvangen met een volgende planfase. De Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. Koper dient binnen 9 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst een volledig DO ter goedkeuring bij de Gemeente aan te leveren, waarna de Gemeente dit zal toetsen. Koper werkt het goedgekeurde DO vervolgens voor zijn rekening en risico uit in een bestek en tekeningen.
2. Koper zal tijdig (in ieder geval binnen 2 maanden nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden) en voor eigen rekening en risico, met inachtneming van de Planning, de (eerste) voor de realisatie van het Bouwplan benodigde volledige en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen en ingediend houden. Koper zal vervolgens tijdig en met inachtneming van de Planning de overige noodzakelijke vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen, vrijstellingen en andere besluiten van overheidswegen indienen en ingediend houden.
3. De aanvraag om een omgevingsvergunning dient in overeenstemming te zijn met het goedgekeurde DO zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Het is Koper niet toegestaan om, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, een aanvraag in te dienen die afwijkt van het goedgekeurde DO en/of van de Inschrijving, ongeacht of dit past binnen de Planologische maatregel.
4. Koper realiseert het Bouwplan volledig voor eigen rekening en risico.
5. Partijen kunnen overeenkomen dat het Bouwplan wordt gerealiseerd in ten hoogste vier (4) Fasen, waarbij de Fasen een logische samenhang moeten hebben.
6. Koper dient binnen 6 maanden nadat de omgevingsvergunning voor (de betreffende Fase van) het Bouwplan onherroepelijk is geworden en 70% van de woningen van (de betreffende Fase van) het Bouwplan zijn verkocht, aan te vangen met de bouw en deze voortvarend voort te zetten. Het Bouwplan, casu quo de betreffende Fase van het Bouwplan dient te zijn afgerond binnen 2 jaar na start bouw. Onder verkoop van een woning wordt in dit verband verstaan: een door de eindgebruiker van de woning ondertekende koopovereenkomst.

7. Het bouwverkeer dient de door de Gemeente aangewezen route te volgen.

heeft verwijderd: 6

8. Eventuele schade aan de omringende openbare voorzieningen rondom het Verkochte, ontstaan door of als gevolg van door of namens Koper uitgevoerde werkzaamheden zal door Koper op eerste schriftelijke aanzegging van de Gemeente worden hersteld. Blijft Koper – na schriftelijke sommatie van de Gemeente om tot herstel over te gaan – in gebreke, dan is de Gemeente gerechtigd na verloop van twee (2) weken na dagtekening van de sommatie zelf tot herstel over te (doen) gaan voor rekening van Koper. Partijen zullen vooraf een 0-meting verrichten van de staat van het betreffende openbaar gebied.

heeft verwijderd: 7

I. VOORZIENINGEN VAN OPENBAAR NUT



Realisatie

Vorbereiding en inrichtingseisen Openbaar Gebied

1. Koper heeft als onderdeel van de Inschrijving een schetsontwerp van het Inrichtingsplan opgesteld en zal dit voor eigen rekening en risico opwerken tot een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. Het definitief ontwerp Inrichtingsplan behoeft de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, voordat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
2. Koper werkt voor zijn rekening het definitief ontwerp Inrichtingsplan uit in een bestek met bijbehorende bestektekeningen. Koper start niet eerder met de realisatie van de Voorzieningen van Openbaar Nut, dan nadat de Gemeente schriftelijk haar goedkeuring heeft verleend aan het bestek met de bijbehorende bestektekeningen.
3. Koper zorgt bij het ontwerp van het Openbaar Gebied voor een goede herinrichting van en aansluiting op de bestaande situatie rondom het Verkochte. De Gemeente verstrekt daartoe aan Koper de benodigde (digitale) ondergronden.
4. De te realiseren Voorzieningen van Openbaar Nut dienen te voldoen aan de SUV 2.02, welke als **Bijlage 9** is bijgevoegd bij deze Overeenkomst, alsmede aan het document 'Visie Openbare Ruimte Vlaardingen', hetwelk als **Bijlage 10** aan de Overeenkomst is gehecht.

Aansluiting op bestaande openbare ruimte en nutsvoorzieningen

5. Alle voor aansluiting van het Verkochte op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en/of riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Koper uitgevoerd.
6. Ten aanzien van de hiervoor onder 5 bedoelde werkzaamheden zal Koper vooraf overleg hebben met de Gemeente. Koper zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente. Koper zal bedoelde werkzaamheden voort (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de Gemeente.
7. Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Koper. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

Riolering en hemelwaterafvoer

8. Alle percelen waar afvalwater vrijkomt dienen, voor zover nog niet aanwezig, te worden voorzien van een aansluiting op de openbare riolering.

Koper ontwerpt, dimensioneert en realiseert het rioleringssysteem voor de inzameling en het transport van vuilwater afkomstig uit de nieuwe woonwijk, één en ander met inachtneming van het bepaalde in **Bijlage 9**.

9. Het is niet toegestaan hemelwater op het vuilwaterriool te lozen. Koper dient een voorziening te treffen teneinde het hemelwater te verwerken binnen het Verkochte, één en ander in overeenstemming met de Hemel- en grondwaterverordening (Bijlage 14). Dit kan bestaan uit voorzieningen per bouwkavel en/of een 'collectief' systeem in de openbare ruimte zoals hemelwatervijvers, zaksloten, wadi's, hemelwateropslagtanks (b.v. met hergebruik voor sproei/toiletspoelwater), infiltratiekragen, grindkoffers, waterpasserende verharding met drainerend wegfundatie, blauwgroene daken etc.



De eventueel te treffen individuele voorzieningen op particulier terrein voor verwerking van hemelwater dienen door Koper en zijn rechtsopvolgers te worden geduld, onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting tot het dulden en instandhouden van de voorzieningen zal op het Verkochte komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte. De verplichting tot het onderhoud van vorenbedoelde voorzieningen zal door middel van een kettingbeding worden opgelegd aan iedere verkrijger van een recht op het Verkochte of een deel daarvan, middels de daartoe strekkende notariële akte.

Woonrijp maken

10. De in het kader van het Woonrijp maken uit te voeren werkzaamheden en het uitvoeren van de inrichtingsmaatregelen conform het inrichtingsplan moeten gelijke tred houden met de oplevering van de woningen, eventueel fasegewijs.

Beheer openbare ruimte

11. Koper brengt de beheerkosten van de Voorzieningen van Openbaar Nut in beeld in verhouding tot standaard beheerkosten openbare ruimte conform CROW op niveau B. De meerkosten voor beheer ten opzichte van de standaard worden door Koper aan de Gemeente vergoed voor een periode van 10 jaar.

Juridische levering

12. Koper verbindt zich aan de Gemeente tegen een koopprijs van € 1,00 (zegge één euro) de gerealiseerde Voorzieningen van Openbaar Nut in eigendom te zullen overdragen. De Gemeente verbindt zich jegens Koper de Voorzieningen van Openbaar Nut in beheer te nemen. De Voorzieningen van Openbaar Nut zijn in de kleur groen aangegeven op de als **Bijlage 11** aan deze overeenkomst gehechte overdrachtstekening.
13. De notariële akte(n) van levering ten aanzien van de Voorzieningen van Openbaar Nut, zal/zullen worden verleden nadat Partijen middels een proces-verbaal van oplevering hebben vastgesteld dat deze voldoen aan de door de Gemeente in deze overeenkomst gestelde kwaliteitseisen en na een aansluitende garantieperiode van twee jaar, gedurende welke garantieperiode eventuele geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper dienen te zijn hersteld. Indien het Bouwplan in Fasen wordt gerealiseerd, geldt dat de bij een Fase behorende Voorzieningen van Openbaar Nut zelfstandig te beheren moeten zijn. De procesafspraken voor de oplevering van de Voorzieningen van Openbaar Nut zijn beschreven in **Bijlage 12**. Het bij dit opleverproces behorende proces-verbaal van oplevering is beschreven in **Bijlage 13**.
14. Alle kosten van overdracht, waaronder begrepen, de notariële kosten, de kosten van afbakening en kadastrale opmetingen, alsmede de eventueel verschuldigde belasting komen voor rekening van Koper.
15. De Voorzieningen van Openbaar Nut zullen worden geleverd vrij van hypotheek en beslagen en Koper zal vrijwaring verlenen voor uitwinning.
16. Betaling van de koopsom zal geschieden via de notaris bij het passeren van de leveringsakte, welke zal worden verleden ten overstaan van een alsdan door de Gemeente aan te wijzen notaris.
17. Vanaf de juridische levering zijn de Voorzieningen van Openbaar Nut voor risico van de



Gemeente.

18. De juiste grootte en ligging van de Voorzieningen van Openbaar Nut zullen worden bepaald na ambtshalve opmeting vanwege het Kadaster op aanwijzing van Partijen. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van de opgeleverde openbare voorzieningen, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

Fiscaliteit

19. Partijen voeren de overeenkomst zodanig uit, dat met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving, richtlijnen, resoluties, etc. op het gebied van omzetbelasting, overdrachtsbelasting en het BTW compensatiefonds per saldo een zo gunstig mogelijke positie voor Partijen ontstaat teneinde te bereiken dat Partijen niet, dan wel zo min mogelijk worden geconfronteerd met niet verrekenbare, niet teruggeefbare, niet aftrekbare en/of niet compensabele fiscale heffingen en/of bezwaren van de Belastingdienst tegen bedoelde verrekening, aftrek en/of compensatie. Terzake zullen Partijen aan de hand van in te winnen fiscale adviezen en –indien nodig– in overleg met de Belastingdienst in onderlinge overeenstemming de fiscale routing opstellen. De eventuele hiermee gepaard gaande kosten zijn voor rekening van Koper.
20. Het hiervoor sub 19 bepaalde kan betekenen dat de Gemeente de gronden die worden ingericht als park, bos of water in eigendom krijgt, voordat de betreffende werkzaamheden Bouw- en Woonrijp maken zijn uitgevoerd, wat onverlet laat de afspraken over verantwoordelijkheden, taakverdeling en oplevering in deze Overeenkomst.
21. Met betrekking tot de levering van de Voorzieningen van Openbaar Nut door Koper aan de Gemeente doen Partijen een beroep op de goedkeuring van onderdeel 2.5.2.3 van het Besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nr. 2020-249875. De Gemeente verklaart in dat kader dat de door Koper te leveren openbare ruimte en bijbehorende openbare voorzieningen uitsluitend zullen worden aangewend voor zogenaamde compensabele activiteiten in de zin van de Wet op het BTW compensatiefonds. Mocht een beroep op het voornoemde besluit falen, dan vrijwaart Koper de gemeente voor de mogelijk aan haar op te leggen aanslag overdrachtsbelasting op grond van artikel 15, lid 4 Wet op de belastingen van rechtsverkeer 1970. Die vrijwaring behelst het op eerste aanzeggen door de gemeente, zonder tussenkomst van de rechter, voldoen van de geleden schade als gevolg van de zogenaamde strafheffing. Mocht een beroep op het voormelde besluit te zijner tijd niet meer mogelijk zijn, dan zullen Partijen gezamenlijk overleggen of een beroep op een andere, nieuwe regeling mogelijk is. Indien dat niet mogelijk is, dan vrijwaart Koper de gemeente voor de mogelijk aan haar op te leggen aanslag overdrachtsbelasting op grond van artikel 15, lid 4 Wet op de belastingen van rechtsverkeer 1970. Die vrijwaring behelst het op eerste aanzeggen door de gemeente, zonder tussenkomst van de rechter, voldoen van de geleden schade als gevolg van de zogenaamde strafheffing.

Kosten en aansprakelijkheid gebruik gemeentegrond

22. De Gemeente verleent door de ondertekening van deze Overeenkomst op voorhand haar toestemming aan Koper tot het realiseren van de Voorzieningen Openbaar Nut op haar grondeigendom. Alle daarmee gemoeide kosten en risico's komen voor rekening van Koper, inclusief eventuele schade(n) en aanspraken van derden. Koper vrijwaart de Gemeente terzake voor alle aanspraken en claims.
23. Voor zover de Gemeente op grond van het bepaalde in sub 20 gronden in eigendom krijgt voordat de daarop te realiseren werken aan haar zijn opgeleverd, komen alle kosten met betrekking tot het eigendom van die gronden, daaronder mede begrepen onroerende zaakbelasting en waterschapslasten, voor rekening van Koper.



J. ONTBINDING EN TERUGLEVERING VERKOCHTE

1. Partijen verklaren dat deze Overeenkomst - zonder dat enige rechterlijke tussenkomst nodig zal zijn en zonder enige aanspraak van Koper op schadevergoeding door de Gemeente – ontbonden is als Koper voor het verlijden van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, evenals wanneer er vóór het verlijden van de transportakte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd.
2. Partijen zijn gerechtigd deze Overeenkomst te ontbinden indien de Planologische maatregel niet uiterlijk op onherroepelijk is geworden en er alsdan niet kan worden aangenomen dat deze alsnog binnen redelijke termijn onherroepelijk wordt. In geval van ontbinding op grond van het in dit artikel bepaalde, werkt de ontbinding terug tot de gunning zoals bedoeld in punt G. van de considerans. Partijen zijn in dat geval aan elkaar geen vergoeding van schade(n) of kosten verschuldigd.
3. De Gemeente is gerechtigd deze Overeenkomst te ontbinden indien Koper:
 - a. Ondanks schriftelijke ingebrekestelling tekort blijft schieten in de nakoming van de verplichting zoals bedoeld in artikel H.2;
 - b. Ondanks schriftelijke ingebrekestelling tekort blijft schieten in de nakoming van één of beide verplichtingen zoals bedoeld in artikel H.5;
4. In geval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van het hiervoor in lid 3 sub b. van dit artikel of het in artikel D lid 1 bepaalde, is Koper verplicht binnen 30 dagen na het daartoe strekkend verzoek van de Gemeente medewerking te verlenen aan het verlijden van de notariële akte van levering die strekt tot de teruglevering van het Verkochte aan de Gemeente.
5. Indien er, op grond van het bepaalde in de vorige leden van dit artikel, sprake is van teruglevering van gronden door Koper aan de Gemeente, is de Gemeente gehouden aan Koper te voldoen de oorspronkelijke koopsom zoals in deze Overeenkomst bepaald. Van de door de Gemeente verschuldigde koopsom worden de door de Gemeente gemaakte en te maken kosten afgetrokken, in verband met het na de teruglevering wederom in bouwrijpe staat krijgen van de gronden, daaronder eventueel mede verstaan alle met het vorenstaande verband houdende werkzaamheden en te werken uren van de Gemeente en door haar ingeschakelde derden. De hoogte van deze kosten zal door de Gemeente worden vastgesteld en is niet voor discussie of onderhandeling vatbaar, doch Koper ontvangt daarvan een specificatie.
6. De kosten die zijn verbonden aan de teruglevering zoals in dit artikel bedoeld, daaronder begrepen de notariskosten en kosten van het Kadaster, komen voor rekening van Koper. In geval van teruglevering van gronden op grond van dit artikellid, dient het Verkochte te worden geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, leeg en ontruimd, en zonder op de gronden rustende lijdende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, rechten en lasten, voor zover deze ten tijde van de levering aan Koper nog niet op de gronden rustten.
7. In geval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van het in artikel D lid 1 van deze Overeenkomst bepaalde, is het bepaalde in de eerste volzin van lid 6 van dit artikel J niet van toepassing. De in lid 6, eerste volzin, bedoelde kosten komen in dat geval voor rekening van de Gemeente. Daarnaast zal de Gemeente alsdan vergoeden aan Koper de op dat moment door Koper in verband met deze Overeenkomst gemaakte redelijke kosten, zoals de kosten van eventueel reeds aan het Verkochte verrichte werkzaamheden en de ontwerpkosten, maximaal voor zover deze kosten in het stadium van de planvorming ten tijde van de ontbinding reeds noodzakelijk waren.



K. OVERDRACHT VAN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN EN GROND, CHANGE OF CONTROL

1. Het is Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Koper jegens de Gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.
2. Koper kan niet tot vervreemding van (een deel van) het Verkochte overgaan zonder tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting zoals hiervoor in lid 1 van dit artikel genoemd blijft daarbij onverkort van toepassing. Het vorenstaande geldt niet voor de levering van (delen van) het Verkochte aan eindgebruikers en het geven van opdracht aan onderaannemers.
3. De aandelen in het kapitaal van de vennootschap van Koper zijn 100% eigendom van de Moederverenootschap. In geval van:
 - i. De verkoop en levering van alle of een substantieel deel – zijnde meer dan 50% van de activa, waaronder de intellectuele eigendomsrechten van de Koper, vóórdat het Bouwplan volledig is voltooid of
 - ii. De verkoop en levering van alle of een substantieel deel – zijnde meer dan 50% van de aandelen in het kapitaal van Koper, vóórdat het Bouwplan volledig is voltooid of
 - iii. Enige andere gebeurtenis op grond waarvan Koper ophoudt een dochtervennootschap van de Moederverenootschap te zijn ("Change of Control"), vóórdat het Bouwplan volledig is voltooidis de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang en zonder gerechtelijke tussenkomst te ontbinden. Tevens verbeurt Koper in dat geval aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 750.000,-.

L. BOETES EN BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

1. Indien Koper of zijn rechtsopvolger tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst dan wel enige bepaling uit deze Overeenkomst overtreedt en ook, nadat hij door de Gemeente schriftelijk in gebreke is gesteld en na ommekomst van de in die ingebrekestelling gestelde redelijke termijn, blijft tekortschieten dan wel de overtreding niet opheft, verbeurt degene die tekortschiet casu quo de overtreder, aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 1.000,- per dag dat wordt tekortgeschoten of overtreden, te rekenen vanaf de dag waarop de schriftelijke ingebrekestelling door de Gemeente is verzonden, en met een maximum van € 50.000,- per overtreding.
2. Indien Koper weigert mee te werken aan het verlijden van de Transportakte vervalt de waarborgsom zoals bedoeld in artikel 4 van de AVV 1997 aan de Gemeente bij wijze van boete. In geval Koper een bankgarantie heeft gesteld, is de Gemeente gerechtigd de bankgarantie te verzilveren, tot een bedrag gelijk aan 10% van de koopsom.
3. De verbeurte van boetes zoals bedoeld in dit artikel, laat onverlet het recht van de Gemeente om nakoming van de Overeenkomst te vorderen of de Overeenkomst al dan niet buitengerechtelijk



te ontbinden. Daarnaast is de Gemeente gerechtigd (aanvullende) vergoeding van schade te vorderen van degene die tekortschiet casu quo de overtreder, voor zover de door de Gemeente geleden schade het bedrag van de daadwerkelijk geïnde boete(s) overstijgt.

4. In afwijking van het bepaalde in artikel 4, sub a onder 2 van de AVV 1997 dient de bankgarantie een looptijd te kennen tot volledige voltooiing van het Bouwplan. Indien Koper ervoor kiest een waarborgsom te storten in plaats van een bankgarantie te stellen, zal de waarborgsom, in afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 van de AVV 1997, niet worden verrekend met de koopsom en wordt de waarborgsom geretourneerd na volledige voltooiing van het Bouwplan. Over de waarborgsom wordt door de Gemeente geen rente vergoed. Voor zowel de bankgarantie als de waarborgsom geldt dat deze in onderling overleg afgebouwd kan worden naar rato van afronding van de bouwwerkzaamheden, de Voorzieningen van Openbaar Nut daaronder mede begrepen.

M. GESCHILLENREGELING EN FORUMKEUZE

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Een geschil bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.
3. Ten aanzien van alle Geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze Overeenkomst zullen Partijen zich inspannen en proberen het geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het Geschil in eerste instantie worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Rotterdam.

N. SLOTBEPALINGEN

1. Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en door beide Partijen bevoegdlijk is ondertekend.
2. Indien enige bepaling van deze Overeenkomst ongeldig of niet bindend is of wordt, dan blijven Partijen gebonden aan de overige bepalingen. Partijen zullen in dat geval de ongeldige of niet bindende bepaling vervangen door een bepaling die geldig en bindend is en waarvan de strekking, gezien de inhoud en doel van deze Overeenkomst, zoveel mogelijk gelijk is aan de ongeldige of niet bindende bepaling.
3. De considerans en de hierna sub 4 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):
 - i. (de tekst van) de artikelen.
 - ii. (de tekst van) de considerans.
 - iii. (de tekst van) de Bijlagen.

In geval van strijdigheid tussen de Bijlagen onderling geldt de volgende rangorde: de eerstgenoemde Bijlage in sub 4 is het hoogst in rangorde, daarna volgt Bijlage 2, enzovoorts, tenzij uit de aard en inhoud van een Bijlage blijkt dat deze dient te prevaleren boven een eerder genoemde Bijlage. Partijen zullen in dat geval een alternatieve rangorde van de Bijlagen overeenkomen.

4. De volgende, door Partijen geparafeerde, Bijlagen vormen één onverbrekkelijk geheel met deze



Overeenkomst:

- Bijlage 1: Dialoogleidraad d.d. april 2022 en Gunningsleidraad inclusief bijlagen d.d. augustus 2022 (kenmerk: IV.100005) en Nota's van Inlichtingen
- Bijlage 2: Inschrijving van Koper inclusief bijlagen d.d. @
- Bijlage 3: Verslag verificatiegesprek d.d. @
- Bijlage 4: Gunningsbrief d.d. @
- Bijlage 5: Uitgiftetekening d.d. @
- Bijlage 6: Algemene verkoopvoorwaarden Vlaardingen (AVV) 1997
- Bijlage 7: Bodemrapport d.d.
- Bijlage 8: Asbestinventarisatie d.d.
- Bijlage 9: Standaard Uitvoeringseisen Vlaardingen (SUV) versie 2.02
- Bijlage 10: Visie Openbare Ruimte Vlaardingen
- Bijlage 11: Situering toekomstig Openbaar Gebied
- Bijlage 12: Procesbeschrijving oplevering Voorzieningen van Openbaar Nut
- Bijlage 13: Proces-verbaal van oplevering Voorzieningen van Openbaar Nut
- Bijlage 14: Hemel- en grondwaterverordening

ONDERTEKENING

Aldus overeengekomen en getekend te Vlaardingen op:

(datum) 2022,

(datum) 2022,

(namens) de Gemeente,

(namens) de Koper,

.....
NAAM

..... [NAAM]