

CONCEPT KOOP/ONTWIKKELINGSOVEREENKOMSTOVEREENKOMST
Plan@@@@@ te Oldebroek

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Oldebroek**, zetelende te @@@@, op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, krachtens het besluit mandaat-, volmacht- en machtigingsregeling van 12 september 2018 (zaaknummer 1007398) te dezer zake vertegenwoordigd door de heer F.P. Witteveen, teammanager Ruimte, die op grond van voornoemd besluit namens het college van burgemeester en wethouders heeft besloten tot het aangaan van onderhavige overeenkomst, hierna te **"de Gemeente"**;

en

2. @@@@, gevestigd te @@@@ aan de @@@@, ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer @@@@ te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@@, hierna te noemen: **"de Koper"**.

Definities:

Algemene voorwaarden

2020: @@@@ (Bijlage @);

[Optie 1: als het bestemmingsplan moet worden gewijzigd]

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan dat de ontwikkeling en realisatie van het Project mogelijk maakt

[Optie 2: als het bestemmingsplan niet hoeft te worden gewijzigd]

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan @@@@;

Bijlage: elke bijlage bij de Overeenkomst;

Bouwplan: het binnen het Plangebied (op het Verkochte) door Koper te ontwikkelen en te realiseren bouwplan;

Bouwrijp (maken): het door en voor rekening en risico van [de Gemeente/de Koper] op grond van het door de Gemeente goedgekeurde bestek verrichten van die werkzaamheden, die nodig zijn om het Plangebied geschikt te maken voor bebouwing of voor inrichting tot Openbaar Gebied, in hoofdzaak bestaande uit: sloop van te verwijderen opstallen c.q. verwijdering van bovengrondse en ondergrondse obstakels in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting, (verlegging van) kabels en leidingen daaronder begrepen, bodem- en

grond(water)sanering conform de eisen van het ter zake bevoegde overheidsgezag, voor zover nodig voor het beoogde gebruik, terreinophoging c.q. ontgraving, aanleg van riolering, inclusief infiltratiesystemen voor de opvang van hemelwater, aanleg van (bouw)wegen en (aansluitpunten voor) (bouw)stroom en (bouw)water, alles conform de geldende wet- en regelgeving, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende onroerende zaken geschikt zijn voor de beoogde inrichting, bebouwing en gebruik. Het vorenstaande betekent dat er in ieder een hoofdrioleringsstelsel dient te zijn aangelegd; het Plangebied tenminste aan één zijde ontsloten en bereikbaar is voor materiaal en materieel, aangesloten is op het openbare wegensysteem; en met in de aangrenzende Openbare Ruimte gelegen aansluitmogelijkheden op de openbare nuts- en communicatievoorzieningen;

LET OP: bij iedere overeenkomst zal bepaald moeten worden tot welke diepte de (sanerings)werkzaamheden worden verricht en dit zal telkens vermeld moeten worden.

Bro:	het Besluit ruimtelijke ordening;
College:	het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;
Definitief Bouwplan:	het definitieve Bouwplan voor de herontwikkeling van het Verkochte dat door Partijen op basis van het door de Koper ingediende ontwerp Bouwplan gezamenlijk is vastgesteld voor de binnen het Project te realiseren bebouwing en inrichting. Het Definitief Bouwplan bevat duidelijke tekeningen en een duidelijke omschrijving van wat ter plaatse van het Verkochte door de Koper zal worden gerealiseerd en vervolgens in stand gehouden en dient als basis voor het Bestemmingsplan en/of de Planologische maatregel;
Gemeente:	de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Oldebroek;
Koper:	@@@@;
Lior:	de Leidraad inrichten en ontwerpen openbare ruimte 2021 van de Gemeente (Bijlage @);
Omgevingsvergunning:	de voor (een deel van) het Bouwplan benodigde vergunningen en/of ontheffingen;
Ontvankelijke aanvraag:	een aanvraag voor een Omgevingsvergunning, die compleet is en voldoet aan alle daarvoor geldende formele eisen, waartoe tevens

behoort het tijdig betalen van de rechtens verlangde bijdragen, zoals bijvoorbeeld leges;

Openbaar Gebied:	het gedeelte van de buiten het Plangebied gelegen gronden, dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt, met inbegrip van alle daarbinnen aan te leggen/passen voorzieningen van openbaar nut zoals aangeduid op Bijlage @ ;
Overeenkomst:	deze koop- realisatieovereenkomst;
Parkeernota:	@@@ van de Gemeente (Bijlage @);
Partijen:	de Gemeente en de Koper tezamen;
Plangebied:	het gebied waarvoor de Planologische maatregel zal worden voorbereid, zoals nader aangeduid op Bijlage @ ;
Planning:	de planning die is vastgelegd in Bijlage @ ;
Planologische maatregel:	het besluit dat nodig is om het Project planologisch mogelijk te maken, rekening houdend met de bepalingen van Wro en Bro;
Project:	de (her)ontwikkeling van het Plangebied ten behoeve van @@@@, met bijbehorende voorzieningen en de inrichting van het Openbaar Gebied, onder de voorwaarden zoals vastgelegd in de Overeenkomst;
Raad:	de gemeenteraad van de Gemeente;
Stedenbouwkundige visie:	@@@@;
Verkochte:	de onroerende zaak, gelegen te @@@@@ aan de @@@@, kadastraal bekend @@@@, zoals weergegeven op tekeningnummer @@@ (Bijlage @);
Woonrijp (maken):	het door en voor rekening en risico van [de Gemeente/de 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;
Wro:	Wet ruimtelijke ordening.

Nemen het volgende in aanmerking:

- a. de Gemeente is eigenaar van het Verkochte;
- b. de Gemeente is bereid het Verkochte aan de Koper te verkopen onder de voorwaarde dat de Koper op het Verkochte het Project ontwikkelt en realiseert;
- c. de Koper is bereid voor eigen rekening en risico op het Verkochte het Project te ontwikkelen en te realiseren;
- d. Partijen zijn tegen deze achtergrond met elkaar in overleg getreden en hebben overeenstemming bereikt;
- e. de bereikte overeenstemming leggen zij in deze Overeenkomst vast.

Partijen komen het volgende overeen:

A. Algemene bepalingen

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

- 1.1 Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder de Koper het Project dient te realiseren. Daarnaast bevat de Overeenkomst afspraken over de rol van de Gemeente in het kader van de voor het Project benodigde publiekrechtelijke besluiten. Voorts voorziet de Overeenkomst in afspraken ter zake de verkoop en levering van het Verkochte aan de Koper door de Gemeente en de tussen Partijen te hanteren planning. Tot slot bevat de Overeenkomst aanvullende bepalingen.
- 1.2 Daarbij verbinden Partijen zich over en weer tot het plegen van redelijkerwijs van hen te verwachten inspanningen om het doel van de Overeenkomst te realiseren. Partijen zullen daarbij rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen.

Artikel 2 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor de samenwerking tussen Partijen zijn:

- a. De Gemeente heeft het Verkochte in eigendom en verkoopt het Verkochte aan de Koper die het van de Gemeente koopt. De Gemeente is verantwoordelijk voor het Bouw en waar nodig Woonrijp maken van het Verkochte.
- b. De Koper ontwikkelt en realiseert het Project op het Verkochte voor eigen rekening en risico. Waaronder ook is begrepen het doorlopen van een procedure om het Bestemmingsplan te wijzigen, waardoor de realisatie van het Project mogelijk is, met inachtneming van de Overeenkomst.

Artikel 3 Inleidende bepalingen

- 3.1 De Bijlagen bij de Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst. Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
 - Bijlage 1: @@@@;
 - Bijlage 2: @@@@;
 - Bijlage 3: @@@@.
- 3.2 Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetswijziging.
- 3.3 Bij strijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en/of de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

Artikel 4 Definities en de overwegingen

De definities en de overwegingen maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

B. Verplichtingen van de Gemeente en de Koper

Artikel 5 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Dit aanvullen per project. Zijn al deze stukken al klaar ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst? Zo nee, dan dient vastgelegd te worden wie waarvoor zal zorgdragen en of afstemming nodig is en zo ja, hoe die afstemming vorm zal worden vormgegeven.

Het Project dient gerealiseerd te worden met inachtneming van:

- het Definitief Bouwplan;
- de Algemene Voorwaarden 2020;
- het Bestemmingsplan;
- de Planologische maatregel;
- de Stedenbouwkundige visie;
- de Omgevingsvergunning;
- het bepaalde in deze Overeenkomst.

Artikel 6 Verplichtingen van de Gemeente

- 6.1 Nadat het college van de Gemeente het door de Koper opgestelde ontwerp van het Bestemmingsplan heeft goedgekeurd, zal het ontwerp van het Bestemmingsplan in procedure worden gebracht. De Gemeente zal zich er daarna voor inspannen dat het Bestemmingsplan de wettelijke bestemmingsplanprocedure voortvarend doorloopt.
- 6.2 De Gemeente zal zich inspannen de daadwerkelijke verwezenlijking van het Project te bevorderen. De Gemeente zal zich inspannen om door de Koper ingediende Ontvankelijke aanvraag van de Omgevingsvergunning, die voor de verwezenlijking van het Project nodig is, direct na indiening van de Ontvankelijke Aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, althans te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar wettelijke taak behoort.
- 6.3 De Gemeente zal de Koper op de hoogte houden van de voortgang van de hiervoor bedoelde procedures.
- 6.4 De in dit artikel vastgelegde inspanningsverplichting van de Gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid er toe leidt dat de Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de Gemeente. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties en evenmin als de gemeenteraad van de Gemeente besluit om het Bestemmingsplan niet vast te stellen.
- 6.5 De inspanningsverplichting van de Gemeente als bedoeld in lid 1 van dit artikel eindigt op het moment dat het Bestemmingsplan niet uiterlijk op [hier invullen ruime einddatum] wordt vastgesteld.
- 6.6 De Koper vrijwaart de Gemeente, zowel in als buiten rechte, voor alle schade en kosten alsmede aanspraken van derden in verband met het niet verkrijgen en/of niet onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. De Gemeente kan in dat geval niet voor schade en kosten worden aangesproken.

Artikel 6 Verplichtingen van de Gemeente

- 6.1 De Gemeente zal zich inspannen de daadwerkelijke verwezenlijking van het Project te bevorderen. De Gemeente zal zich inspannen om door de Koper ingediende Ontvankelijke aanvraag van de Omgevingsvergunning, die voor de verwezenlijking van het Project nodig is, direct na indiening van de Ontvankelijke Aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, althans te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar wettelijke taak behoort.
- 6.2 De Gemeente zal de Koper op de hoogte houden van de voortgang van de hiervoor bedoelde procedure.
- 6.3 De in dit artikel vastgelegde inspanningsverplichting van de Gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid er toe leidt dat de Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de Gemeente. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.
- 6.5 De inspanningsverplichting van de Gemeente als bedoeld in lid 1 van dit artikel eindigt op het moment dat de Omgevingsvergunning niet uiterlijk op [hier invullen ruime einddatum] wordt vastgesteld.
- 6.6 De Koper vrijwaart de Gemeente, zowel in als buiten rechte, voor alle schade en kosten alsmede aanspraken van derden in verband met het niet verkrijgen en/of niet onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning. De Gemeente kan in dat geval niet voor schade en kosten worden aangesproken.

Artikel 7 Bouwrijp maken

- 7.1 De Gemeente zal het Verkochte voor haar rekening en risico Bouw- en Woonrijp maken.
- 7.2 Op het moment van levering zal het Verkochte Bouw- en Woonrijp zijn gemaakt en als zodanig, geschikt voor het beoogde gebruik, aan Koper worden geleverd.

Artikel 8 Verplichtingen van de Koper

- 8.1 De Koper is verplicht om het Project voor eigen rekening en risico te realiseren op het Verkochte overeenkomstig:
- het Bestemmingsplan;
 - de Planologische maatregel;
 - de Lioor;
 - het Definitief Bouwplan;
 - de verleende Omgevingsvergunningen ten behoeve van de verwezenlijking van het Project;
 - het bepaalde in deze Overeenkomst;
- 8.2 Daaronder wordt in ieder geval verstaan:
- de realisatie van het Project;
- 8.3 De Koper is verplicht op het Verkochte (conform de Parkeernota) het vereiste aantal parkeerplaatsen te realiseren en in stand te houden.
- 8.4 De bouwplaats (lees: bouwketen, bouwhekken, bouwmaterialen etcetera) dient binnen de erfgronden van het Plangebied te worden gerealiseerd. Slechts na schriftelijke toestemming van de Gemeente kan van het vorenstaande worden afgeweken.

- 8.5 Bouwverkeer dient via door de Gemeente tijdig aan te wijzen route(s) plaats te vinden, onverminderd de aansprakelijkheid van Koper voor eventuele schade aan eigendommen van de Gemeente en/of van derden welke door Koper of door onder haar verantwoordelijkheid vallende derden (zoals aannemers) wordt veroorzaakt.
- 8.6 De Koper is zich er van bewust dat door de aanwezigheid van vele en diverse belanghebbenden (onder andere burgers, bedrijven, hulpdiensten, openbaar vervoer, bezoekers binnenstad) in de omgeving van het Plangebied het van belang is dat op een effectieve wijze wordt gecommuniceerd over de ontwikkeling van het Plangebied. De belanghebbenden dienen derhalve door Koper tijdig te worden geïnformeerd voor en tijdens de uitvoering van het Project en de Koper dient serieus met klachten om te gaan.

Artikel 9 Verzekeringen

De Koper draagt voor haar rekening zorg voor het tijdig afsluiten van CAR-verzekeringen of vergelijkbare verzekeringen krachtens welke adequate dekkingen van risico's (in het bijzonder van de wettelijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden) bij de realisatie van het Project zullen zijn verzekerd. De Koper verschaft de Gemeente op eerste verzoek een kopie van de polis(sen).

Artikel 10 Schade

- 10.1 Het optreden van schade aan de bestaande omgeving (bebouwing en infrastructuur) als gevolg van de ontwikkeling en realisatie van het Project is voor rekening en risico van de Koper. De Koper vrijwaart de Gemeente voor alle schadeclaims van derden, hoe ook genaamd, veroorzaakt door de realisatie van het Project door de Koper of ontstaan door derden die door de Koper zijn ingeschakeld voor de realisatie van het Project.
- 10.2 Voorafgaand aan de start van de realisatie van het Project wordt door de Koper, in aanwezigheid van (een vertegenwoordiger van) de Gemeente de bestaande omgeving opgenomen en schriftelijk vastgelegd teneinde de bestaande situatie vast te leggen.
- 10.3 Een kopie van de opname wordt voorafgaand aan de start van de realisatie van het Project door de Koper aan de Gemeente overgelegd en dient door de Gemeente schriftelijk akkoord te worden bevonden alvorens werken van welke aard dan ook in aanvang kunnen worden genomen.

C. Koop van het Verkochte

Artikel 11 Verkochte en koopprijs

- 11.1 De Gemeente verkoopt aan de Koper en de Koper koopt van de Gemeente het Verkochte
- 11.2 De juridische levering van het Verkochte vindt plaats ten overstaan van één van de notarissen of waarnemers verbonden aan notariskantoor @@@@ te @@@@ binnen 8 weken nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden of zoveel eerder als Partijen met elkaar overeenkomen. De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na het passeren van de notariële akte van levering.
- 11.3 De koopprijs, die de Koper aan de Gemeente verschuldigd is voor het Verkochte bedraagt € @@@@ excl. BTW, kosten koper (zegge: @@@@ euro), prijspeil 1 januari 202 @@.

Artikel 12 Kosten en belastingen

- 12.1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de overdracht, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, omzetbelasting en de kosten van kadastrale

inschrijving en inmeting en de notariskosten zijn voor rekening van de Koper en zijn niet in de koopprijs van het Verkochte begrepen.

- 12.2 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de notariële akte van levering voor rekening van de Koper. De dan lopende baten en lasten, zullen tussen partijen worden verrekend.

Artikel 13 Betaling

- 13.1 De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen, alsmede de te verrekenen baten en lasten, vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris.
- 13.2 De Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door betaling op de kwaliteitsrekening van de notaris, met valuteringsdatum uiterlijk de dag van ondertekening van de akte.
- 13.3 De notaris zal eerst tot uitbetaling aan de Gemeente overgaan, zodra hem is gebleken dat de Gemeente aan haar verplichting heeft voldaan tot levering vrij van hypotheek en beslagen, die ingevolge deze Overeenkomst niet door de Koper worden overgenomen.
- 13.4 De notaris houdt het door of namens de Koper betaalde voor de Koper tot het moment waarop hem uit onderzoek is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig lid 3 van dit artikel bepaalde. Daarna houdt de notaris de betrokken gelden voor de Gemeente, behoudens voor zover deze bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen als in het vorige lid bedoeld zijn genomen of op andere grond volgens de afrekening van de notaris aan anderen toekomen.

Artikel 14 Zekerheid

Tot meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst, zal de Koper uiterlijk binnen één maand na ondertekening van de Overeenkomst een bedrag van 10% van de koopprijs (exclusief BTW) aan de Gemeente voldoen door storting van dit bedrag op rekeningnummer NL16 BNGH 028.50.063.39 Bank Nederlandse Gemeenten ten name van Gemeente Oldebroek o.v.v. "Aanbetaling @@@@@" . Indien en zodra de Koper aan al haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst heeft voldaan, zal deze aanbetaling door de Gemeente worden geretourneerd aan de Koper.

LET OP: bepalingen (artikelen 15 en 16) worden aangepast, omdat de Gemeente het Verkochte Bouw- en Woonrijp maakt.

Artikel 15 Juridische en feitelijke eigenschappen ten tijde van levering (conformiteit)

- 15.1 De Gemeente verkoopt het Verkochte in de huidige staat 'as is where is' aan de Koper in de meest ruime zin van het woord en geeft ter zake het Verkochte geen enkele garantie af aan de Koper eveneens in de meest ruime zin van het woord. De Koper heeft zelf nadrukkelijk onderzoek gedaan naar de feitelijke en juridische staat van het Verkochte. Mocht het Verkochte naar het oordeel van de Koper op enigerlei wijze niet voldoen aan haar verwachtingen, dan komt dat in alle opzichten voor rekening en risico van de Koper. Dit houdt onder meer in dat de Gemeente ter zake het Verkochte geen enkele garantie afgeeft ter zake de staat van het Verkochte en/of de geschiktheid ter zake het door de Koper beoogde gebruik en/of het huidige gebruik. De Koper kan de Overeenkomst niet vernietigen, wijzigen en/of (gedeeltelijk) ontbinden op enigerlei grond. De Koper kan jegens de Gemeente geen enkele (schadevergoedings/herstel)vordering instellen, waaronder maar niet uitsluitend, op grond van de artikelen 6:228, 6:229, 6:230, 7:15, 7:17, 7:20, 7:21 en 7:23 BW, en de Koper doet bij voorbaat afstand van al haar eventuele (al dan niet toekomstige) rechten ter zake. De Koper aanvaardt nadrukkelijk alle eventuele lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte als bedoeld in artikel 7:15 BW. Ook voor zover de betreffende lasten en beperkingen niet aan de Koper bekend zijn, aanvaardt zij deze nadrukkelijk.

- 15.2 Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, de registergoederen tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, en vrij van huren en andere gebruiksrechten en zonder aanspraken wegens huurbescherming.
- 15.3 De Koper aanvaardt nadrukkelijk alle lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en hierna omschreven, alsmede alle eventuele onbekende lasten en beperkingen (zie ook lid 2 van dit artikel). De Koper heeft kennisgenomen van de volgende akten:
[hier opsomming relevante notariële akten opnemen; in te vullen door een notaris].
- 15.4 De Koper aanvaardt ook nadrukkelijk alle eventuele lasten en beperkingen die tussen het moment van het sluiten van de Overeenkomst en het moment van het passeren van de akte van levering eventueel op het Verkochte zouden komen te rusten, mits deze niet voortvloeien uit verplichtingen die de Gemeente is aangegaan.
- 15.5 Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Verkochte, is het volgende vermeld:
[hier opsomming opnemen].
Vorenstaande laat onverlet dat er publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Verkochte, die niet zijn ingeschreven in voormelde openbare registers en/of de gemeentelijke beperking registratie. De Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen eveneens uitdrukkelijk.
- 15.6 Enig verschil tussen de werkelijke en de in de Overeenkomst genoemde grootte van het Verkochte zal aan geen van de Partijen aanleiding geven tot verrekening respectievelijk het instellen van enigerlei actie.
- 15.7 Partijen geven hierbij opdracht aan de notaris om in de akte van levering van het Verkochte door middel van een de Gemeente conveniërend beding betreffende een erfdienstbaarheid en/of kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding met daaraan gekoppelde boetebedingen, te borgen dat het Verkochte ook daadwerkelijk [hier aantal jaar invullen] na de levering daarvan door de Gemeente aan de Koper, niet anders wordt gebruikt dan conform het Definitief Bouwplan. Als het Definitief Bouwplan bijvoorbeeld voorziet in de realisatie en exploitatie van woningen in een bepaald huur- en/of koopcategorie, dan zal in de akte van levering van het Verkochte door middel van het hiervoor bedoelde beding worden geborgd dat het Verkochte gedurende de hiervoor vermelde termijn ook niet anders mag worden gebruikt dan als woningen in het betreffende huur- en/of koopcategorie.
- 15.8 Partijen geven hierbij opdracht aan de notaris om in de akte van levering van het Verkochte door middel van een de Gemeente conveniërend beding betreffende een opstalrecht en/of erfdienstbaarheid en/of kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding met daaraan gekoppelde boetebedingen, te borgen dat de Gemeente en/of de nutsbedrijven de eigenaar zijn van de aangebrachte algemene en/of centrale voorzieningen, kabels en/of leidingen of anderszins in het Openbaar gebied en dat de Gemeente en/of de nutsbedrijven deze aangebrachte algemene en/of centrale voorzieningen, kabels en/of leidingen of anderszins te allen tijde kunnen bereiken, teneinde deze te inspecteren, te herstellen, te vervangen of te vernieuwen.

Artikel 16 Mededelingen omtrent asbest, bodem, ecologie en bouwhistorie

- 16.1 Elke eventuele aanwezigheid van bodem- en/of grondwaterverontreiniging, (niet gesprongen) explosieven, asbest en/of (ander) (bodem)vreemd materiaal komt volledig voor risico van de Koper. De meest recente informatie waarover de Gemeente in dit verband beschikt is:
[hier opsomming opnemen]
Deze onderzoeken zijn voorafgaand aan de totstandkoming van de Overeenkomst door de Gemeente aan de Koper ter hand gesteld.

- 16.2 In het Verkochte zijn archeologische waarden te verwachten. De Koper is zich ervan bewust dat deze archeologische waarden gevolgen kunnen hebben voor de wijze waarop het Project kan worden gerealiseerd en de Koper aanvaardt dit risico. De meest recente informatie waarover de Gemeente in dit verband beschikt is:
[hier opsomming opnemen].

LET OP: voornoemde bepalingen (artikelen 15 en 16) worden aangepast, omdat de Gemeente het Verkochte Bouw- en Woonrijp maakt.

Artikel 17 Garanties en verklaringen Gemeente

De Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van pacht, huur, huurkoop, voorkeursrechten, optierecht of andere aanspraken tot gebruik, tenzij elders in de Overeenkomst anders is bepaald.

Artikel 18 Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op de Koper per het tijdstip van het passeren van de akte van levering. De Gemeente verplicht zich haar bekende gegevens ter zake aan de Koper te verstrekken en machtigt de Koper hierbij deze overgang c.q. overdracht van aanspraken voor rekening van de Koper te doen mededelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Artikel 19 Risico-overgang, beschadiging

- 19.1 Het Verkochte komt vanaf de levering voor risico van de Koper.
- 19.2 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de Gemeente verplicht de Koper daarvan binnen acht en veertig (48) uur nadat het onheil haar bekend geworden is, in kennis te stellen en is de Overeenkomst van rechtswege ontbonden indien en voor zover de beschadiging/het tenietgaan voor de Koper - gezien de beoogde bestemming van het Verkochte - nadeel oplevert, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de datum van levering:
- a. de Koper niettemin uitvoering van de Overeenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente aan de Koper zal leveren: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke de Gemeente ter zake van de schade uit hoofde van verzekering en/of uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; óf
 - b. de Gemeente verklaart de schade vóór de datum van levering dan wel binnen een redelijke termijn nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die waarop de hersteltermijn is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren is voltooid, heeft de Koper alsnog het recht de Overeenkomst te ontbinden.
- Ingeval de Koper kiest voor het bepaalde sub a. en de Gemeente voor het bepaalde sub b., dan is de keuze van de Gemeente bepalend.

Artikel 20 Overdracht rechten en vervreemdingsverbod

- 20.1 De uit deze Overeenkomst voor de Koper voortvloeiende vorderingsrechten en verplichtingen zijn zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet overdraagbaar. De Gemeente is gerechtigd aan haar goedkering nadere voorwaarden te verbinden. Dit beding kwalificeert als een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW waaraan Partijen beogen goederenrechtelijke werking toe te kennen.
- 20.2 Zolang het Verkochte niet volledig is bebouwd conform het bepaalde in Artikel ** geldt het navolgende vervreemdingsverbod, dat na voltooiing van de bebouwing vervalt:

- a. het is de Koper - of diens rechtsopvolger onder algemene titel - verboden het Verkochte te vervreemden, tenzij de Gemeente voor de vervreemding vooraf schriftelijke toestemming heeft verleend;
- b. als de Koper in strijd handelt met het in sub a bedoelde vervreemdingsverbod, verbeurt de Koper aan de Gemeente een direct (en dus zonder dat een ingebrekestelling nodig is) opeisbare boete van € 2.00.000,00 (zegge: tweemiljoen euro 0/00).
- c. onder vervreemding als bedoeld in sub a. wordt behalve eigendomsoverdracht (economische eigendomsoverdracht daaronder begrepen), ook begrepen uitgifte in erfpacht of opstal of vestiging van een recht van (vrucht)gebruik;
- d. het in sub a. bedoelde vervreemdingsverbod geldt niet indien de vervreemding geschiedt in geval van verkoop en levering ex artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (parate executie door een hypotheekhouder) of indien de vervreemding geschiedt bij wijze van verdeling en levering van een ontbonden huwelijksgemeenschap waarin de Koper deelgenoot is. In laatstgemeld geval dient de sub a. bedoelde verplichting opgelegd te worden aan de verkrijgende deelgenoot.

D. Afspraken ter zake van de Planning

Artikel 21 Planning

- 21.1 Partijen zullen ter verzekering van een goede voortgang van de in deze Overeenkomst beschreven werkzaamheden een Planning als bijlage bij deze Overeenkomst voegen (Bijlage @), welke Planning door Partijen gezamenlijk zal worden opgesteld uiterlijk voor 31 december 202@. Deze Planning legt op Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden ieder voor wat betreft zijn aandeel binnen het tijdschema te (doen) verrichten.
- 21.2 Partijen zullen hun werkzaamheden ieder voor wat betreft zijn aandeel betreft overeenkomstig het in de Planning bepaalde verrichten, voor zover zulks in beider vermogen ligt en behoudens publiekrechtelijke belemmeringen welke daarbij mochten optreden. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden zullen ter zake in alle redelijkheid zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Planning te waarborgen en zullen Partijen indien noodzakelijk in overleg de Planning aanpassen aan de nieuwe situatie.

E. Aanvullende bepalingen inclusief een terugkoopregeling

Artikel 22 Looptijd, (tussentijdse) beëindiging en wijziging

- 22.1 De Overeenkomst wordt tussen Partijen aangegaan per datum van laatste ondertekening en wordt aangegaan voor de duur van de integrale realisatie van het Project en totdat Partijen aan hun verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst hebben voldaan.
- 22.2 De Overeenkomst eindigt op het moment dat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst hebben voldaan.
- 22.3 De Overeenkomst kan door de Gemeente eenzijdig voortijdig worden beëindigd door opzegging of gehele of gedeeltelijke ontbinding in het geval van een faillissement of surséance van betaling van de Koper behoudens indien binnen 2 maanden:
 - de Koper aantoonde dat de uitvoering van deze Overeenkomst dientengevolge niet in gevaar komt;
 - de contractpositie van de Koper door één of meerdere aan de Koper gelieerde partij(en) is overgenomen, een en ander met inachtneming van het bepaald in artikel @@ van de Overeenkomst.
- 22.4 De Overeenkomst kan door de Gemeente voorts worden geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, indien de Koper tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van

deze Overeenkomst. Indien de Gemeente tot ontbinding van de Overeenkomst overgaat, komt de in artikel @@ genoemde aanbetaling aan de Gemeente toe.

22.5 De Overeenkomst kan alleen schriftelijk door Partijen worden gewijzigd.

Artikel 23 Beperking ontbindingsbevoegdheid en aansprakelijkheid

23.1 De Koper is niet bevoegd de Overeenkomst in of buiten rechte geheel of gedeeltelijk te ontbinden, te vernietigen of te wijzigen, of een uit de Overeenkomst voortvloeiende verbintenis van de Gemeente om te zetten in een verbintenis tot vervangende schadevergoeding op welke grond dan ook.

Artikel 24 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien meer dan één persoon optreedt als de Koper dient daar waar in deze overeenkomst het woord "de Koper" wordt gebruikt "de Kopers" gelezen te worden. In dat geval geldt dat de Kopers hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het nakomen van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 25 Boetebeding

Voor zover er in de Overeenkomst aan het niet nakomen van een verplichting geen specifieke boetebepaling is gekoppeld, geldt het navolgende boetebeding:

Voor iedere tekortkoming door de Koper van haar (overige) verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst verbeurt de Koper een direct opeisbare boete van € 750,00 (zegge: zevenhonderdvijftig euro) per kalenderdag. De boete heeft niet de strekking in de plaats te treden van eventuele andere aanspraken. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en aanvullende schadevergoeding van de Gemeente, onverlet.

Artikel 26 Aanbestedingsrecht/staatssteunregels

Partijen zullen in de uitvoering van de Overeenkomst handelen met inachtneming van de Europese aanbestedingsrichtlijnen, dan wel de nationale en Gemeentelijke aanbestedingsregels, alsmede met inachtneming van de staatssteunregels.

Naar het oordeel van Partijen bevat onderhavige Overeenkomst geen afspraken die leiden tot bevoordeling van de Koper door de Gemeente, zodat geen sprake is van schending van staatssteunregels. Indien tijdens de looptijd van de Overeenkomst komt vast te staan dat, anders dan Partijen in de vorige zin hebben vastgesteld, wel sprake is van afspraken die niet geheel conform de staatssteunregels zouden zijn, dan treden Partijen in overleg om te bezien op welke wijze Partijen de gemaakte afspraken verder invulling geven in overeenstemming met de Europese regelgeving, waarbij als uitgangspunt geldt dat de reeds gemaakte afspraken zoveel als mogelijk worden gerespecteerd.

Artikel 27 Wet Bibob

- 27.1. Op deze Overeenkomst is de Beleidslijn Bibob 2015 van de regio Veluwe-Noord van toepassing. Door ondertekening van deze Overeenkomst verklaart de Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel. (Bijlage @@)
- 27.2. De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder 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 Verkochte, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat[naam partij invullen] 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 van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- e. De Koper heeft nagelaten de vragen die hem door verkoper zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet 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 overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

27.3. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 28 Integriteit

- 1 De Koper verklaart dat hij op het moment van sluiten van de Overeenkomst geen van de uitsluitingsgronden zoals van toepassing verklaard op de aanbestedingsprocedure, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de daarin en hieronder beschreven omstandigheden op hem van toepassing is:
 - a. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
 - b. misbruik van subsidie;
 - c. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
 - d. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
 - e. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
 - f. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
 - g. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
 - h. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
 - i. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
 - j. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
 - k. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
 - l. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
 - m. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.
- 2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst is de Koper verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
- 3 De Gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van de Overeenkomst met de Koper op te schorten of de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de Koper te vergoeden, indien:
 - a. een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de Koper van toepassing zijn;

b. de Koper ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;

c. al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de Overeenkomst door de Koper mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.

d. ten aanzien van de Koper sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.

e. de Koper dan wel haar onderaannemer(s) onvoldoende haar medewerking (heeft) verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening dan wel een Bibob-onderzoek.

f. indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob

4 De Koper verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel die van toepassing zijn op aan de Koper gelieerde partijen.

Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de Koper indien zij:

a. direct of indirect leiding geven aan de Koper;

b. bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;

c. over de Koper zeggenschap hebben;

d. aan de Koper vermogen verschaffen;

e. in een zakelijk samenwerkingsverband tot de Koper staan;

f. onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW;

g. op de Koper anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.

5 De Koper vrijwaart de Gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de Overeenkomst door de Gemeente op grond van dit artikel.

6 Indien gedurende de looptijd van de Overeenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de Koper een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien de Koper t ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of zij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgning tegen haar is ingesteld, zal de Koper zulks onverwijld aan de Gemeente melden.

7 De Koper meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van de Koper en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap.

8 De Koper t meldt het bij de uitvoering van de Overeenkomst betrekken van derde partijen, zoals onderaannemers, schriftelijk aan de Gemeente voordat deze daadwerkelijk bij de uitvoering worden betrokken. Als de Koper voor de uitvoering van de Overeenkomst een derde partij inschakelt, kan de Gemeente deze derde partij voor aanvang van de uitvoering en zolang deze derde partij bij de uitvoering betrokken is screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. De Koper staat er voor in dat deze derde partij haar medewerking aan de screening verleent. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd.

9 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst heeft de Gemeente de bevoegdheid om de Koper te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Koper nodig heeft, zal de Koper hier op eerste verzoek aan voldoen.

10 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over de Koper om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de Overeenkomst, over te gaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

Artikel 29 Geschillen

29.1 Op de Overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

- 29.2 Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van (de uitvoering van) de Overeenkomst zullen ontstaan, is de rechtbank @@@@ bij uitsluiting bevoegd.
- 29.3 Voor zover één of meerdere bepalingen van de Overeenkomst bij rechterlijke toetsing ongeldig wordt/worden geacht of anderszins ongeldig is/zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-bindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op doel en strekking van de Overeenkomst – afwijken van de niet-bindende bepalingen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Oldebroek op:

..... 202@ De Gemeente Oldebroek / Verkoper,

de Burgemeester van de Gemeente Oldebroek,
namens deze, Teammanager Ruimte,

..... 202@ Koper,

De heer/ mevrouw.