



**Koop-, Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst
GRONDGEBONDEN EN BENEDEN BOVEN WONINGEN WEVERSTEEG TE OTTERLO**

Concept versie, behorend bij de Selectieleidraad 'Selectieprocedure Verkoop Weversteeg te Otterlo'

Inhoud:

- Partijen
- Definities
- Overwegingen
- Afspraken:

Deel I Koop

- Artikel 1: De (ver)koop
- Artikel 2: Overdracht
- Artikel 3: Kosten en belastingen
- Artikel 4: Betaling
- Artikel 5: Waarborgsom, bankgarantie
- Artikel 6: Feitelijke levering, staat van het Verkochte
- Artikel 7: Aanvaarding rechten en lasten, publiekrechtelijke beperkingen
- Artikel 8: Belastingen eigenaar of gebruiker
- Artikel 9: Over- en ondermaat
- Artikel 10: Verklaringen van de Gemeente
- Artikel 11: Informatieplicht Verkoper/onderzoekspllicht Koper
- Artikel 12: Bodemonderzoek
- Artikel 13: Archeologisch onderzoek
- Artikel 14: Onderzoek Opsporen Conventionele Explosieven
- Artikel 15: Risico overgang
- Artikel 16: Inschrijving Koopovereenkomst

Deel II Planvorming

- Artikel 17: Uitwerking bouwplan
- Artikel 18: Omgevingsvergunning voor het bouwplan
- Artikel 19: Kosten publiekrechtelijke procedures

Deel III Uitvoering bouwplan

- Artikel 20: Realiseren bouwplan
- Artikel 21: Aanwijzing perceelsgrenzen
- Artikel 22: Hemelwaterinfiltratie
- Artikel 23: Aansluitingen (nuts)voorzieningen, riool en in- en uitrit
- Artikel 24: Bouwplaatsinrichting, schade in de openbare ruimte, tijdelijke voorzieningen

Deel IV Bijzondere lasten en beperkingen, gebruiksvoorschriften, vestiging beperkte rechten

- Artikel 25: Voorschriften en verplichtingen tot instandhouding
- Artikel 26: Woningbouwcategorieën
- Artikel 27: GedooGPLicht
- Artikel 28: Kettingbeding

Deel V Overige bepalingen

- Artikel 29: Totstandkomingsvoorbehoud
- Artikel 30: Ingebrekestelling, verzuim en boete
- Artikel 31: Faillissement, surseance van betaling en beslag
- Artikel 32: Ontbinding
- Artikel 33: Contractoverneming
- Artikel 34: Hoofdelijkheid
- Artikel 35: Toepassing Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)
- Artikel 36: Geschillenregeling
- Artikel 37: Slotbepalingen
- Artikel 38: Bijlagen

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Ede**, zetelend te Ede, in deze zaak o.g.v. artikel 171 lid 2 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. L.J. Verhulst, namens deze de heer P. de Pater, wethouder, aan wie de vertegenwoordiging van de gemeente Ede is opgedragen op grond van het Algemeen mandaatbesluit Ede 2019, handelend ter uitvoering van het besluit namens het college van burgemeester en wethouders d.d.; nummer:....., hierna te noemen: 'de Gemeente';

en

2. de besloten vennootschap **NAAM INVULLEN**, statutair gevestigd te **INVULLEN**, kantoorhoudend aan **INVULLEN** te **INVULLEN**, ingeschreven in het Handelsregister onder KvK-nummer **INVULLEN**, in deze zaak vertegenwoordigd door haar directeur, **NAAM INVULLEN**, die alleen en zelfstandig bevoegd is om genoemde vennootschap te vertegenwoordigen, hierna te noemen: 'Koper';

de 'Gemeente' en 'Koper' hierna gezamenlijk ook te noemen: 'Partijen';

DEFINITIES:

Bereikbare koopwoning: koopwoning met een koop prijs tussen de prijs grens van Sociale koop hoog en de ondergrens van de categorie Dure koopwoning (€ 390.000 - € 450.000 v.o.n., prijspeil 1-1-2024);

Bouwrijp maken: het bouwrijp maken van het Verkochte, zoals omschreven in BIJLAGE 1;

College: het college van burgemeester en wethouders van Ede;

Dure koopwoning: koopwoning met een koop prijs boven de grens van de categorie 'Bereikbare koopwoning' (> 450.000 v.o.n., prijspeil 1-1-2024);

Huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en/of zijn niet duurzaam gescheiden echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen;

Huishoudinkomen: (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het Huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning;

Onherroepelijke verkoop: verkoop van een woning waarbij het financieringsvoorbehoud in de koopovereenkomst tussen koper en verkoper voor de betreffende woning is komen te vervallen en er voor de verkochte woning sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning;

Sociale koopwoning hoog: een koopwoning (inclusief keuken en badkamer), zoals bedoeld in artikel 1 onder c ten derde van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (€ 390.000 v.o.n., prijspeil 1-1-2024), met uitzondering van koopwoningen die vallen binnen de categorie Sociale koopwoning laag;

Sociale koopwoning laag/(Sociale koopwoning Koopgarant): een koopwoning, inclusief keuken en badkamer, die in erfpacht wordt uitgegeven conform de 'Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, versie 1 juni 2023', ingeschreven in het Register Hypotheken 4 op 19 april 2023, in deel 86396, nummer 41 (Sociale koopwoning Koopgarant) met een maximale koop prijs van € 275.000 v.o.n. (prijspeil 1-1-2024);

Verkochte: het Verkochte, zoals omschreven in artikel 1 van deze overeenkomst;

Woonrijp maken: de (al dan niet gefaseerde) verdere afwerking van de directe omgeving van het Verkochte, alsmede het in definitieve vorm realiseren van de voorzieningen van openbaar nut, omvattende in hoofdzaak: aanleg bovengrondse voorzieningen van openbaar nut, inrichting groenstroken, plaatsing straatmeubilair.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. De Gemeente is eigenaar van de locatie 'Weversteeg', gelegen nabij de Zandingsweg en de Weversteeg te Otterlo. De locatie ligt aan de oostzijde van Otterlo en grenst direct aan het dorp. Aan de oostzijde van de Weversteeg bevindt zich het Nationaal Park De Hoge Veluwe, tevens Natura 2000-gebied. De Weversteeg was voorheen ingericht als sportcomplex, bestaande uit de voormalige sportvelden en een parkeerterrein. De gemeente Ede is eigenaar van de gronden behorend tot de Weversteeg en wenst deze gronden te verkopen t.b.v. de realisatie van woningbouw.
- b. De Weversteeg is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022', vastgesteld door de raad van de Gemeente op 24 mei 2023. Tevens heeft de raad het Beeldkwaliteitsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022' vastgesteld en besloten om deze toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota.
- c. Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 63 woningen en de ontwikkeling van een multifunctioneel dorpshuis (MFD) op de locatie Weversteeg. Het bestemmingsplan voor de locatie Weversteeg is opgebouwd uit vier kwadranten: één kwadrant voor het MFD, één kwadrant voor een appartementencomplex (maximaal 20 appartementen) en twee kwadranten voor grondgebonden woningen (maximaal 43 woningen). De locatie Onderlangs wordt bestemd voor natuurontwikkeling.
- d. Voor de ontwikkeling van de Weversteeg is ook een concept stedenbouwkundig plan/proefverkaveling en een ontwerp inrichtingsplan opgesteld (BIJLAGE 2).
- e. De provincie heeft een vergunning op basis van de Wet Natuurbescherming, zaaknummer 2022-010288, d.d. 1 augustus 2023, verleend voor de Weversteeg. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk.
- f. De Gemeente heeft aan marktpartijen gevraagd kenbaar te maken of zij geïnteresseerd zijn in de aankoop van de twee oostelijke kwadranten t.b.v. de ontwikkeling en realisatie van grondgebonden woningen. Daarbij heeft de Gemeente een openbare selectieprocedure gevoerd.
- g. Koper heeft op basis van de uitvraag een bieding gedaan en een schetsontwerp opgesteld genaamd '**INVULLEN**' d.d. **INVULLEN** (BIJLAGE 3). Koper is op grond van zijn inschrijving door de Gemeente geselecteerd om de gronden t.b.v. de grondgebonden woningen aan te kopen en te ontwikkelen. Bij brief van **INVULLEN** heeft de Gemeente Koper op de hoogte gesteld van haar voornemen tot voorlopige gunning aan Koper. Gedurende de stand still termijn zoals opgenomen in de selectievoorwaarden heeft geen andere gegadigde een kort geding procedure gestart om de voorlopige gunning aan te vechten. De Gemeente heeft dan ook bij besluit van **INVULLEN** besloten om tot definitieve gunning over te gaan.
- h. Partijen wensen in vervolg hierop de onderhavige koopovereenkomst te sluiten en hebben volledige overeenstemming bereikt over de (ver)koop van de oostelijke kwadranten t.b.v. de grondgebonden woningen. Deze afspraken en daarmee hun onderlinge rechtsverhouding liggen vast in de onderhavige overeenkomst.

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Deel I Koop

Artikel 1: De (ver)koop

Omschrijving Verkochte

1. De Gemeente verkoopt aan Koper die van de Gemeente koopt:

twee percelen bouwgrond, gelegen nabij de Zandingsweg en de Weversteeg te Otterlo, deel uitmakend van de kadastrale percelen gemeente Otterlo, sectie B nummers 2120 gedeeltelijk, 2121 en 2435 gedeeltelijk met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal ca. 7.738 m², zoals schetsmatig weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte voorlopige verkooptekening nummer VRS1697 d.d. 14 februari 2024 (BIJLAGE 4);

De hier genoemde oppervlakte betreft een indicatie van de maximale oppervlakte. Na vaststelling van het definitieve bouwplan en het definitieve inrichtingsplan op grond van artikel 17 stellen de Gemeente en Koper de exacte omvang van de te verkopen en te leveren percelen vast, hetgeen Partijen zullen aanmerken als 'het Verkochte'. Gelet op de proefverkaveling uit het concept stedenbouwkundig plan (BIJLAGE 2) is de verwachting van Partijen dat 'het Verkochte' kleiner is dan de hiervóór genoemde oppervlakte. Partijen komen hierbij overeen om het alsdan als Verkochte aan te merken te leveren onder de bepalingen en bedingen zoals deze volgen uit onderhavige overeenkomst.

2. Vóór de overdracht zal het Verkochte van voormelde kadastrale percelen worden gesplitst met voorlopige kadastrale grenzen. De kosten hiervan zijn voor rekening van Koper. Het Verkochte zal nieuwe kadastrale nummers krijgen. De kadastrale oppervlakte van het Verkochte kan van de in het vorige lid genoemde oppervlakte afwijken.

Koopsom

3. De koopsom van het Verkochte bedraagt € **INVULLEN**, zegge: **INVULLEN**, exclusief omzetbelasting en kosten Koper. Indien en voor zover sprake is van een overdracht na **INVULLEN**¹ zal de koopsom per **INVULLEN**² tot het moment van overdracht als bedoeld in artikel 2 lid 1 worden geïndexeerd. Indexatie vindt plaats met het op dat moment geldende interne rekenrentetarief (Rente Boekwaarde uit Nota Uitgangspunten MPG) van de gemeente Ede + een opslag van 2,5%. De indexering volgt het fiscale tarief van de koopsom.

Artikel 2: Overdracht

1. De voor overdracht vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van **INVULLEN** te **INVULLEN**, diens waarnemer of opvolger binnen twee weken nadat er zowel sprake is van een Onherroepelijke verkoop van 70% (**AANTAL NOEMEN**) van de woningen en de in artikel 18 bedoelde omgevingsvergunning onherroepelijk is, of zoveel eerder of later als Partijen nader overeenkomen.
2. De overdracht van het Verkochte zal worden opgeschort, zolang het Bouwrijp maken niet is voltooid. Mocht het Bouwrijp maken langer duren dan op het moment van ondertekening van deze overeenkomst is voorzien, dan zal de Gemeente zo snel mogelijk, doch voor de datum, waarop de overdracht op grond van het bepaalde in het vorige lid uiterlijk moet plaatsvinden, in overleg treden met Koper. Partijen zullen, rekening houdend met elkaars belangen, bepalen wanneer de werkzaamheden gereed kunnen zijn. Deze termijn moet in een redelijke verhouding staan tot de werkzaamheden, die op dat moment nog in verband met het Bouwrijp maken moeten worden uitgevoerd. De Gemeente zal het Bouwrijp maken daarna binnen de schriftelijk gemelde termijn voltooien. Koper is de in artikel 1 lid 3 genoemde indexering niet verschuldigd over de periode gedurende welke de overdracht van het Verkochte wordt opgeschort omdat het Bouwrijp maken niet is voltooid.

Geen vervroegde ingebruikneming

¹ 1 jaar na definitieve gunning.

² 1 jaar na definitieve gunning.

3. Koper zal het Verkochte niet eerder in gebruik nemen dan nadat de overdracht van het Verkochte heeft plaatsgevonden en de daarvoor verschuldigde koopsom is betaald.

Artikel 3: Kosten en belastingen

1. Alle kosten verband houdende met de overdracht zijn voor rekening van Koper, zoals de notariële kosten, de verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, bijvoorbeeld voor onderzoek en inschrijving in de openbare registers van het Kadaster, de kosten van onderzoek van de overige (openbare) registers en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting. Indien de notaris aan de Gemeente negatieve rente en daarmee verband houdend honorarium in rekening brengt vanwege het houden van de koopsom op diens kwaliteitsrekening (zoals bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt), komen deze kosten voor rekening van Koper.
2. Het Verkochte zal ten tijde van de overdracht een bouwterrein en Bouwrijp zijn in de zin van artikel 11 lid 1 jo lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. De koopprijs van het Verkochte wordt met de in het vorige lid bedoelde omzetbelasting verhoogd en deze omzetbelasting wordt tegelijk met de koopprijs aan Verkoper voldaan.

Artikel 4: Betaling

1. Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór de ondertekening van de akte van levering door overmaking naar een kwaliteitsrekening van het in artikel 2 lid 1 genoemde kantoor, zoals bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt, waarbij het verschuldigde bedrag uiterlijk op de dag van de ondertekening van de akte op die rekening moet zijn ontvangen.
2. De Gemeente zal (er van uitgaande dat het indexcijfer als bedoeld in artikel 1 lid 3 dan bekend is) uiterlijk 7 dagen vóór de overdracht als bedoeld in artikel 2 of zoveel later dat het indexcijfer bekend is een concept factuur uitreiken ter zake van de levering van het Verkochte.

De definitieve factuur wordt een dag vóór de overdracht 's morgens, uiterlijk 12:00 uur per mail verstuurd naar het in artikel 2 lid 1 genoemde kantoor met een cc naar Koper.

3. Indien de volledige koopsom niet is ontvangen binnen de uiterste termijn, waarbinnen de overdracht op grond van het bepaalde in artikel 2 moet hebben plaatsgevonden, is Koper zonder ingebrekestelling in verzuim overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek en is Koper over de periode vanaf de dag waarop het verzuim is ingetreden tot aan de dag van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd aan de Gemeente.

Artikel 5: Waarborgsom, bankgarantie

1. Koper zal een waarborgsom van tien procent van de koopsom voldoen. De Gemeente zal voor het bedrag van de waarborgsom een factuur uitreiken binnen één maand na ondertekening van deze overeenkomst door Partijen. Koper zal de waarborgsom binnen 14 dagen na factuurdatum aan de Gemeente voldoen.
2. De betaalde waarborgsom zal via de nota van afrekening van de betrokken notaris worden verrekend met de verschuldigde koopsom. De Gemeente zal over de waarborgsom geen rente vergoeden.
3. Koper mag in afwijking van het bepaalde in lid 1 een bankgarantie stellen ter hoogte van tien procent van de koopsom, mits de bankgarantie voldoet aan de hierna genoemde voorwaarden en de Gemeente de bankgarantie ontvangt binnen de in lid 1 genoemde termijn voor de betaling van de waarborgsom. De bankgarantie dient door een in Nederland gevestigde bankinstelling te zijn afgegeven en dient onvoorwaardelijk te zijn en haar geldigheid te behouden tot en met ten minste één maand na het verstrijken van de uiterste termijn, waarbinnen de overdracht op grond van het bepaalde in artikel 2 moet hebben plaatsgevonden. De bankgarantie dient de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren.

4. Een gestelde bankgarantie zal in geval de overdracht wordt opgeschort zo nodig voor rekening van Koper moeten worden verlengd.
5. De waarborgsom of de bankgarantie strekt tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper uit hoofde van deze overeenkomst. Indien Koper in verzuim is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 30 (Ingebrekestelling, verzuim en boete) of een van de gevallen zich voordoet, zoals genoemd in artikel 31 (Faillissement, surseance van betaling en beslag), kan de Gemeente ter (gedeeltelijke) voldoening van haar vordering de waarborgsom aanspreken. Indien Koper een bankgarantie heeft gesteld, zal de Gemeente in die gevallen de bank verzoeken het bedrag van de garantie aan de Gemeente uit te keren.

Artikel 6: Feitelijke levering, staat van het Verkochte

1. De Gemeente zal het Verkochte vóór de feitelijke levering geschikt maken voor de beoogde inrichting en bebouwing, waaronder in dit geval moet worden verstaan dat de Gemeente het Verkochte Bouwrijp zal maken, zoals beschreven in BIJLAGE 1. Voor het overige zal de feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt.
2. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken voor **AANTAL INVULLEN** grondgebonden en beneden boven woningen. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. De Gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door Koper als bovenbedoeld in de weg staan.
3. De Gemeente verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
4. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte van levering.
5. Koper is ermee bekend dat het Verkochte is gelegen in een wijk in aanbouw. De Gemeente zal de voorzieningen in de omliggende openbare ruimte in de directe nabijheid van het Verkochte zo spoedig mogelijk aanleggen, zodra dat in verband met de ontwikkeling van de woningen op het Verkochte in redelijkheid van de Gemeente kan worden verlangd. Partijen stellen in onderling overleg het moment van Woonrijp maken af. De Gemeente kan dat gefaseerd doen. De Gemeente zal steeds ten minste een deugdelijke bouwweg in stand houden. De Gemeente zal ervoor zorgen dat het Verkochte met zo min mogelijk overlast bereikbaar is. De Gemeente zal er voor zorgen dat bij oplevering de woningen tot aan de erfgrans bereikbaar zijn, al dan niet met tijdelijke voorzieningen.

Artikel 7: Aanvaarding rechten en lasten, publiekrechtelijke beperkingen

1. Het Verkochte wordt in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van huur en pacht.
2. De Gemeente heeft een erfdienstbaarhedenonderzoek laten uitvoeren m.b.t. het Verkochte over de periode 27 november 2023 tot en met 1 april 1950 (BIJLAGE 5). Gebleken is dat met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Otterlo, sectie B, nummers 2121 en 2435 geen inschrijvingen van erfdienstbaarheden zijn opgenomen. Met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Otterlo, sectie B, nummer 2120 is de volgende inschrijving opgenomen:

Akte ingeschreven te Arnhem op 2 november 1981 in deel 6468 nr. 81 (verleden op 30 oktober 1981 voor notaris W. Drapers ter standplaats Ede):

“e. ten behoeve van het bij deze verkochte terreintje en ten laste van het aan de Gemeente Ede in eigendom verblijvende deel van gemeld kadastraal perceel Gemeente Otterlo sectie B nummer 1828, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg, zulks om te komen van het verkochte naar de Weversteeg en omgekeerd, uit te oefenen op de voor de Gemeente Ede minst bezwarende wijze over een strook grond ter breedte van één meter vijftig centimeter.”

Deze erfdienstbaarheid zal bij de overdracht als bedoeld in artikel 2 lid 1 zijn beëindigd.

De Gemeente verklaart dat er geen andere lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn ingeschreven ten laste van het Verkochte, anders dan hiervoor vermeld.

3. Voor het overige verwijst de Gemeente naar het bepaalde in artikel 20 (Realiseren bouwplan), 21 (Aanwijzing perceelsgrenzen), 25 (Voorschriften en verplichtingen tot instandhouding), 26 (Woningbouwcategorieën), 27 (Gedoogplicht) en 28 (Kettingbeding) voor kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en erfdienstbaarheden, die gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte zullen worden gevestigd. Koper aanvaardt de hiervoor genoemde beperkingen uitdrukkelijk.
4. Op het Verkochte rusten blijkens de openbare registers als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken geen publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 8: Belastingen eigenaar of gebruiker

Alle belastingen, die van de eigenaar of gebruiker van het Verkochte worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de overdracht als bedoeld in artikel 2 voor rekening van Koper.

Artikel 9: Over- en ondermaat

Indien er een verschil is tussen de werkelijke grootte van het Verkochte en de grootte, zoals genoemd in deze overeenkomst, ontleent noch de Gemeente noch Koper daaraan enig recht.

Artikel 10: Verklaringen van de Gemeente

1. De Gemeente verklaart, onverminderd het bepaalde in artikel 6 en 7, het volgende:
 - a. De Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
 - b. De Gemeente is niet bekend dat ten aanzien van de bodem van het Verkochte aanwijzingen in de zin van artikel 2, eerste lid van het Aanwijzingsbesluit Wet Kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen zijn genomen;
 - c. De Gemeente is niet bekend met feiten die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door Koper zoals genoemd in artikel 6 lid 2 of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
 - d. De Gemeente heeft zelf geen verontreiniging, zoals hierboven bedoeld, veroorzaakt gedurende de periode dat zij het Verkochte in eigendom had;
 - e. Het is de Gemeente niet bekend dat zich in het Verkochte asbest en asbesthoudende materialen bevinden;
 - f. Het is de Gemeente niet bekend dat in de bodem tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks, aanwezig kunnen zijn;
 - g. Het is aan de Gemeente niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
 - h. Het is de Gemeente niet bekend dat het Verkochte is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is gevorderd of in een onteigeningsprocedure is betrokken;
 - i. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan;
 - j. Op het Verkochte rusten geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
 - k. Ten aanzien van het Verkochte zijn door de overheid of de nutsbedrijven geen verbeteringen, herstellingen of saneringen voorgeschreven of aangekondigd die niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
 - l. Met betrekking tot het Verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig, waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies;
 - m. Aan de Gemeente zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend.

2. De in het vorige lid opgenomen verklaringen van de Gemeente hebben tevens betrekking op het moment van juridische levering, tenzij het redelijkerwijs voor Koper ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen van bovengenoemde feiten en omstandigheden zouden kunnen voordoen.

Artikel 11: Informatieplicht Verkoper/onderzoeksplicht Koper

1. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de Gemeente ervoor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door haar als Verkoper ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

Artikel 12: Bodemonderzoek

De milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond van het Verkochte is onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het Verkennend bodemonderzoek Weversteeg te Otterlo van Sweco, kenmerk SWNL0213218 d.d. 22 september 2017, te raadplegen via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301/b_NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301.htm Uit het rapport blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen belemmeringen voor de realisatie van woningen op de locatie Weversteeg zijn. Partijen verklaren met de inhoud van het rapport genoegzaam bekend te zijn. Door de Gemeente wordt verwezen naar de inhoud van dit rapport voor de haar bekende feiten en omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat.

Artikel 13: Archeologisch onderzoek

In het Verkochte is door adviesbureau Raap een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) d.d. 24 maart 2016 uitgevoerd, met kenmerk NO5303, te raadplegen via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301/b_NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301.htm. De resultaten van dit onderzoek tonen aan dat in (nagenoeg) het gehele plangebied Weversteeg archeologische resten verwacht worden die bij de bestaande planvorming verstoord kunnen worden. Daarom is een archeologisch vooronderzoek (een proefsleuvenonderzoek) d.d. 18 oktober 2017, met kenmerk NO6016_EDOW2 uitgevoerd, te raadplegen via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301/b_NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301.htm. De resultaten van dat onderzoek tonen aan dat bij de bestaande planvorming geen waardevolle archeologische resten verstoord zullen worden. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kan het plangebied voor ontwikkeling worden vrijgegeven.

Artikel 14: Onderzoek Opsporen Conventionele Explosieven

1. De Gemeente heeft een onderzoek Opsporen Conventionele Explosieven laten uitvoeren door Van den Herik uit Sliedrecht: een detectieonderzoek d.d. 19-04-2017 en een proefsleuvenonderzoek d.d. 18-07-2017, beide met kenmerk: VDH-MEM-10831-4-001, te raadplegen via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301/b_NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301.htm. Uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat geen conventionele explosieven zijn aangetroffen.
2. Indien Koper bij de inrichting c.q. het bebouwen van het Verkochte desondanks conventionele explosieven ontdekt, zal Koper terstond de werkzaamheden onderbreken en handelen conform het in BIJLAGE 6 opgenomen processchema "Onverwacht aantreffen ontplofbare oorlogsresten". De Gemeente verbindt zich jegens Koper om indien en voor zover bij de realisatie van het bouwplan conventionele explosieven worden aangetroffen op haar kosten zorg te dragen voor verwijdering.

Artikel 15: Risico overgang

Het Verkochte komt voor risico van Koper, vanaf de datum van ondertekening van de akte van levering. Dit geldt onverkort indien Koper in verzuim is, onverminderd de verplichting van Koper tot schadevergoeding op grond van het bepaalde in artikel 30 van deze overeenkomst.

Artikel 16: Inschrijving Koopovereenkomst

De Gemeente en Koper geven geen opdracht aan de notaris om deze koopovereenkomst in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

Deel II PlanvormingArtikel 17: Uitwerking bouwplan

1. Koper zal het schetsontwerp bouwplan (**BIJLAGE 3**) uitwerken naar een definitief ontwerp met inachtneming van de minimum eisen als vermeld in hoofdstuk 4.1 van de Selectieleidraad 'Selectieprocedure Verkoop Weversteeg te Otterlo' (**BIJLAGE 7**).
2. Koper zal uiterlijk 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst door beide Partijen het definitieve ontwerp van het bouwplan ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen. Koper zal in het bouwplan een tekening opnemen, waarop onder meer de parkeerplaatsen op eigen terrein en de erfafscheidingen ter plaatse van de grenzen tussen het Verkochte en de omliggende openbare ruimte worden aangeduid. De Gemeente mag de goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren. Indien de Gemeente de goedkeuring weigert zal de Gemeente deze weigering nader motiveren aan Koper. De Gemeente zal o.b.v. het goedgekeurde DO bouwplan het inrichtingsplan definitief maken.
3. Koper zal de verdere ontwikkeling en de verkoop van de woningen voortvarend ter hand nemen en direct na de goedkeuring van het definitief ontwerp starten met de verdere ontwikkeling en de verkoop van de woningen. Koper zal al het redelijk mogelijke doen om uiterlijk 6 maanden na de goedkeuring van het definitieve ontwerp ten minste 70% (**AANTAL INVULLEN**) van het aantal woningen volgens definitief ontwerp Onherroepelijk te hebben verkocht.

Artikel 18: Omgevingsvergunning voor het bouwplan

1. Koper zal uiterlijk 1 maand na goedkeuring van het DO bouwplan door de Gemeente een aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen en ingediend houden voor alle benodigde activiteiten, waaronder kappen, die nodig zijn voor realisatie van het definitieve ontwerp van het bouwplan en inrichtingsplan. Deze omgevingsvergunning dient overeenkomstig te zijn aan het definitieve ontwerp van het bouwplan dat de Gemeente op basis van artikel 17 heeft goedgekeurd en het definitieve inrichtingsplan. Een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen mag niet eerder dan dit moment worden aangevraagd.
2. Koper zal alle gegevens, bescheiden en rapporten aanleveren, die op grond van de toepasselijke regelgeving en naar het oordeel van het bevoegd gezag nodig zijn voor een zorgvuldige voorbereiding van het besluit. Koper zal op eerste verzoek van de Gemeente opdracht geven voor de naar het oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijke onderzoeken en zal binnen een redelijke termijn na een daartoe strekkend verzoek van de Gemeente de rapporten van die onderzoeken en eventuele ontbrekende gegevens en bescheiden aan de Gemeente verstrekken.
3. Het College zal zich ervoor inspannen dat een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van het bouwplan zal worden verleend en onherroepelijk zal worden, onverminderd het bepaalde in lid 4 en 5 van dit artikel. De Gemeente zal zich inspannen de door Koper ingediende stukken en aanvragen zo voortvarend mogelijk te behandelen of te laten behandelen.

Inspanningsverplichting/behoud publiekrechtelijke verantwoordelijkheid

4. Ter zake van het voeren van voornoemde procedures heeft de Gemeente een inspanningsverplichting. Indien bezwaar- en/of beroepschriften dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties mocht leiden tot vertraging in de verlening

van de benodigde vergunning dan wel tot weigering of vernietiging daarvan, zal de Gemeente, mits zij aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan, niet aansprakelijk zijn voor de daaruit voortvloeiende schade.

5. Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente en haar organen onverlet. De Gemeente en haar organen behouden volledig hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, hetgeen ook inhoudt dat er van de zijde van de Gemeente geen toerekenbare tekortkoming is, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel van de aard of strekking van deze overeenkomst zijn.

Artikel 19: Kosten publiekrechtelijke procedures

De kosten voor de aanvraag omgevingsvergunning, waaronder de kosten van de benodigde gegevens, bescheiden, onderzoeken, rapporten en leges zijn voor rekening en risico van Koper.

Deel III Uitvoering bouwplan

Artikel 20: Realiseren Bouwplan

Termijn voltooiing en gebruiksklaar maken bebouwing

1. Koper zal, nadat het Verkochte aan Koper is geleverd op grond van artikel 2 lid 1, het Verkochte bebouwen met inachtneming van het door de Gemeente goedgekeurde definitieve ontwerp van het bouwplan, inrichtingsplan en de onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen van het bouwplan. Het Verkochte dient qua hoogteaanleg aan te sluiten bij de hoogtes zoals opgenomen in het hoogteplan (BIJLAGE 2). Koper zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College afwijken van het definitieve bouwplan en het inrichtingsplan.
2. Koper zal binnen 6 maanden na levering op grond van artikel 2 lid 1, starten met de realisatie van de te stichten bebouwing en de bouwwerkzaamheden plaats laten vinden in een continue bouwstroom. Binnen twee jaren na de overdracht als bedoeld in artikel 2 lid 1 moet de op het Verkochte te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn en het bouwplan en het inrichtingsplan uitgevoerd en gerealiseerd zijn. Deze termijn kan door het College op verzoek van Koper worden verlengd. Het College kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

Recht van terugkoop bij overschrijden termijn voltooiing en gebruiksklaar maken bebouwing

- 3.1. Indien Koper niet of niet tijdig voldoet aan de bouwplicht, zoals genoemd in lid 1 en 2, is Koper verplicht het Verkochte op eerste verzoek van het College aan de Gemeente terug te verkopen en te leveren, vrij van lasten, beperkingen en rechten of aanspraken van derden, tegen betaling door de Gemeente van een bedrag van negentig procent van de koopsom die door Koper aan de Gemeente is betaald (of een deel daarvan naar rato van het terug te leveren deel van het Verkochte), onverlet het gestelde in artikel 30 van deze overeenkomst. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de terugverkoop en teruglevering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht en de over deze kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn in dat geval voor rekening van Koper die alsdan handelt in de hoedanigheid van verkoper.
- 3.2. Indien de Gemeente van haar terugleverrecht gebruik wenst te maken, maakt zij dit aan Koper kenbaar bij aangetekend schrijven, met daarbij een omschrijving van het perceel of de bouw kavels waarvoor zij haar terugleverrecht wenst te gebruiken. Teruglevering geschiedt binnen 2 maanden na dagtekening van de aangetekende brief. Koper is gehouden aan deze teruglevering medewerking te verlenen.
- 3.3. Voor de percelen die worden terug geleverd ontstaat geen verplichting vervangende bouw mogelijkheden toe te wijzen, en heeft Koper geen recht op enige schadevergoeding, waaronder rente. De Gemeente is daarna volledig vrij om deze percelen aan derden uit te geven.
- 3.4. In geval van terugverkoop en teruglevering kan het College bepalen dat Koper binnen een redelijke termijn na de teruglevering de reeds gerealiseerde bebouwing verwijdert en het Verkochte terugbrengt in de staat waarin deze zich bevond op het moment van de overdracht of op het moment van ingebruikneming.

- 3.5 Indien Koper met de verwijdering van de reeds gerealiseerde bebouwing in gebreke blijft, zal de Gemeente de reeds gerealiseerde bebouwing in haar opdracht door een derde laten verwijderen en de kosten daarvan op Koper verhalen.

Vervreemdingsverbod en boetebeding

4. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, zoals genoemd in lid 1 en lid 2, kan Koper het Verkochte niet zonder toestemming van het College vervreemden, met een beperkt genotsrecht bezwaren, verhuren, verpachten of in gebruik geven, met uitzondering van het bepaalde in lid 5 en lid 8. Aan de toestemming zullen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Bij overtreding van dit verbod verbeurt Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € **INVULLEN**³, - (zegge: **INVULLEN** euro). Deze boete kan terstond door de Gemeente worden ingevorderd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de schade het bedrag van de boete te boven gaat.
5. Het gestelde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
6. Het College zal aan de toestemming, zoals genoemd in lid 4, de voorwaarde verbinden dat Koper het bepaalde in dit artikel lid 1 tot en met lid 7 als verplichtingen jegens de Gemeente aan de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker oplegt, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij Koper namens en ten behoeve van de Gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker op genoemde artikelen te beroepen. Daarnaast geldt onverkort het bepaalde in artikel 28 (Kettingbeding).
7. Indien de termijn voor het voltooiën en het gebruiksklaar maken van de bebouwing is verstreken of nakoming binnen de resterende termijn niet meer mogelijk is, zal het College aan de toestemming, zoals genoemd in lid 4, de voorwaarde verbinden dat Koper aan de gemeente een bedrag betaalt gelijk aan de boete, zoals genoemd in lid 4, ongeacht of de boete door Koper is of zal worden verbeurd.

Vervreemding aan de kopers van woningen

8. De Gemeente staat onder de hierna te noemen voorwaarde toe dat Koper delen van het Verkochte vervreemdt aan particulieren, die met Koper of een bouwbedrijf een aannemingsovereenkomst hebben gesloten voor de bouw van een op het Verkochte te bouwen woning en in verband daarmee met Koper een koopovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot de bijbehorende bouwkaai. In dat geval zal Koper het bepaalde in dit artikel 20 lid 1 en 2 als verplichtingen jegens de Gemeente aan de desbetreffende persoon opleggen, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering, waarbij Koper namens en ten behoeve van de Gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de desbetreffende persoon daarop te beroepen. Daarnaast geldt onverkort het bepaalde in artikel 28 (Kettingbeding).
De in 20 lid 3 genoemde verplichting van Koper is na levering aan particulieren niet langer van toepassing. Bij overschrijding van de termijn als genoemd in lid 2 van dit artikel 20 is Koper in dat geval een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente ten bedrage € **INVULLEN**⁴, - (zegge: **INVULLEN** euro).

Blijvende aansprakelijkheid voor de nakoming van de termijn voor voltooiën en gebruiksklaar maken bebouwing

9. Indien Koper het Verkochte vervreemdt, met een beperkt genotsrecht bezwaart, verhuurt, verpacht of in gebruik geeft, blijft Koper tegenover de Gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de in lid 2 genoemde termijn voor voltooiën en gebruiksklaar maken bebouwing en de betaling van de boete, die in geval van niet-nakoming van deze termijn aan de Gemeente wordt verbeurd.

Artikel 21: Aanwijzing perceelsgrenzen

³ 10% van de koopsom

⁴ 10% van de koopsom

1. De Gemeente zal de perceelsgrenzen van het Verkochte vóór de aanvang van de bouw door middel van piketpalen in het terrein aanwijzen, tegelijk met het uitzetten van de bebouwing. De Gemeente zal daarvoor de eerste keer geen kosten in rekening brengen.
2. Wanneer Koper gebouwen of erfafscheidingen opricht, zal Koper de perceelsgrenzen door de Gemeente laten aanwijzen, voor zover die gebouwen of erfafscheidingen grenzen aan de openbare ruimte. De daarmee gemoeide kosten zullen door de Gemeente aan Koper in rekening worden gebracht.

Artikel 22: Hemelwaterinfiltratie

Koper dient voor zijn rekening per kavel een door de Gemeente goedgekeurde voorziening aan te leggen voor de afvoer van hemelwater naar de openbare ruimte, waarbij het hemelwater ondergronds op de erfgrans wordt aangeboden.

Artikel 23: Aansluitingen (nuts)voorzieningen, riool en in- en uitrit

1. Koper is ervoor verantwoordelijk dat de bebouwing conform het door hem te realiseren bouwplan wordt aangesloten op (nuts)voorzieningen voor bijvoorbeeld water, elektriciteit, communicatie en internet in de openbare ruimte. Koper zal daartoe contact onderhouden met de exploitanten van dergelijke voorzieningen. Deze voorzieningen worden door de exploitanten van die (nuts)voorzieningen aangelegd. Koper heeft met de exploitanten overleg over het ontwerp, de aanleg en de aansluiting van de huisaansluitingen op de (nuts)voorzieningen zoals die in de openbare ruimte worden c.q. zijn aangebracht. Koper zal de aansluitkosten en eventuele meerkosten aan de exploitanten voldoen. Indien het geval zich voordoet dat een exploitant gezien de problemen rondom netwerkcongestie geen medewerking geeft aan de realisatie van de benodigde aansluitingen, dan is dat voor rekening en risico voor Koper. Indien deze situatie zich voordoet informeert Koper de Gemeente daarover binnen 2 weken na deze constatering.
2. Koper draagt de kosten van het tarief voor het tot stand brengen van (een) aansluiting(en) op de gemeentelijke riolering, de leges voor de behandeling van de aanvraag van de omgevingsvergunning en het tarief voor het aanleggen van de uitweg(en)/inrit(ten). Deze kosten zijn niet inbegrepen bij de koopsom. Het gestelde in deze bepaling is niet van toepassing, voor zover het (een) uitweg(en)/inrit(ten) betreft die de Gemeente in het kader van het Woonrijp maken van een gebied realiseert, tegelijk met de aanleg van de openbare weg.

Artikel 24: Bouwplaatsinrichting, schade in de openbare ruimte, tijdelijke voorzieningen

1. Opslag van bouw- en hulpmaterialen, bouwketen en dergelijke, uitgegraven grond en bouw- en sloopaafval dient te geschieden op het Verkochte overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften. Indien Koper een overschot heeft op de grondbalans, zal Koper de overblijvende grond volgens de geldende procedures en voor eigen rekening (doen) afvoeren en (doen) verwerken. Partijen kunnen schriftelijk nader overeenkomen om vrijkomende grond en/of zand in hetzelfde gebied te verwerken. Onverlet het gestelde in artikel 12 kan de overblijvende grond licht verontreinigd zijn. Koper is daarmee bekend en neemt de eventuele extra kosten van afvoer en verwerking voor zijn rekening. Indien Koper grond en/of ophoogzand aanvoert dienen deze te voldoen aan de eisen die daaraan uit het oogpunt van gebruik voor woningdoeleinden worden gesteld en is het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) en de Nota Bodembeheer Regio De Vallei van toepassing. Deze aanvoer van grond geschiedt geheel voor rekening en risico van Koper.
2. Koper zal met de Gemeente in overleg treden over de plaats en de hoedanigheid van de tijdelijke in- en uitritten van de bouwplaats, de inrichting van de bouwplaats, de bouwlogistiek en het zoveel mogelijk voorkomen van vervuiling van en schade aan de bouwwegen en de omliggende openbare ruimte.
3. Mocht Koper tijdens de bouw, in verband met de werkzaamheden op het Verkochte, grond van de Gemeente willen gebruiken, dan zal Koper daarover met de Gemeente in overleg treden. Koper zal geen grond van de Gemeente gebruiken zonder voorafgaande toestemming. In geval van toestemming zal Koper de desbetreffende grond gebruiken overeenkomstig een vooraf door de Gemeente goedgekeurde situatietekening.

4. Koper zal geen tijdelijke in- en uitritten aanleggen zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente. In geval van goedkeuring zal Koper de tijdelijke in- en uitritten aanleggen en in stand houden overeenkomstig een vooraf door de Gemeente goedgekeurde situatietekening en de voorschriften, die de Gemeente aan de toestemming zal verbinden.
5. Koper voldoet tijdens de bouwwerkzaamheden aan het Ecologisch werkprotocol (BIJLAGE 8) en de daarvoor in de plaats tredende geactualiseerde versie en aan het bepaalde in de poster 'Werken rondom bomen' (BIJLAGE 9).
Met het oog op de verleende Wnb-vergunning is het niet toegestaan bomen te snoeien en te kappen. Koper draagt er zorg voor dat geen bouwafval in de houtwal terecht komt. Koper zal geen schade aan bomen en andere eigendommen van gemeente Ede aanrichten
6. Indien Koper de in lid 2 tot en met lid 5 genoemde verplichtingen niet volledig nakomt, verbeurt Koper aan de Gemeente een boete van € 25.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) voor elke overtreding, welke boete terstond door de Gemeente kan worden ingevorderd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist.
7. Koper legt tijdig, in ieder geval vóór aanvang de bouwwerkzaamheden, de route ten behoeve van het bouwverkeer ter goedkeuring voor aan de Gemeente. Het bouwverkeer mag enkel plaatsvinden via de door de Gemeente goedgekeurde route, tenzij het College vooraf schriftelijk toestemming heeft gegeven voor een alternatieve route. Koper zal zijn personeel en onderaannemers instrueren deze routing te volgen. Koper is verantwoordelijk voor het aanbrengen en instandhouden van markering, bouwverkeer en bebordingen. Het bebordingsplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente.
8. Koper zal vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden ten aanzien van het Verkochte en de directe omgeving door middel van een schouw de situatie voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden vaststellen. Bij deze nulmeting zal een opname plaatsvinden van (de staat van) het terrein, wegen, de onder, boven en aan die wegen gelegen openbare voorzieningen, de vitaliteit van de bomen, het overige groen, de openbare verlichting, inspectie van de bestaande riolering en alles binnen de grenzen door gemeente van te voren bepaald en zoals aangegeven op een tekening (die zal worden gemaakt nadat de definitieve ontwerp van het inrichtingsplan is goedgekeurd). De nulmeting wordt vastgelegd in een schouwrapport. De uitkomsten van de schouw worden ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente.
9. Zodra de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, zal Koper een tweede schouw uitvoeren van het Verkochte en de directe omgeving, zoals aangegeven op de tekening als bedoeld in lid 8, om de Gemeente in de gelegenheid te stellen vast te stellen of er sprake is van schade.
10. Schade in de openbare ruimte, in het gebied waarin een nulmeting is uitgevoerd of moet worden uitgevoerd, wordt geacht te zijn veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden of het bouwverkeer in verband met de bouwwerkzaamheden, tenzij het tegendeel blijkt uit de in lid 8 en 9 genoemde rapporten, dan wel op basis van tegenbewijs.
11. Koper is jegens de Gemeente aansprakelijk voor schade in de openbare ruimte die ontstaat door de bouwwerkzaamheden of het bouwverkeer in verband met de bouwwerkzaamheden. Schade in de openbare ruimte en bestaande gebouwen zal:
 - a. door Koper worden hersteld. In dit geval zal Koper vooraf aangeven welke schade is ontstaan en op welke wijze deze hersteld zal worden. Een schade is hersteld zodra de herstelwerkzaamheden van Koper zijn goedgekeurd door de Gemeente, of
 - b. in opdracht van de Gemeente door een derde worden hersteld. Koper zal in dat geval de kosten van herstel aan de Gemeente vergoeden.
12. Schade in de openbare ruimte, buiten het gebied waarin een nulmeting is uitgevoerd of moet worden uitgevoerd, wordt alleen beschouwd als te zijn veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden of het bouwverkeer in verband met de bouwwerkzaamheden, indien en voor zover de Gemeente dat aannemelijk kan maken.
13. Koper draagt voor eigen rekening zorg voor de tijdelijke voorzieningen op eigen terrein (waaronder loopschotten), zolang het Verkochte nog niet woonrijp is gemaakt. Koper zal de kosten van de overige

tijdelijke voorzieningen in verband met de realisatie van het bouwplan aan de Gemeente vergoeden, indien deze voorzieningen dienen te worden getroffen.

14. Koper zal een op grond van het gestelde in dit artikel aan de Gemeente verschuldigd bedrag binnen 30 dagen na factuurdatum aan de Gemeente voldoen.
15. Koper draagt er zorg voor dat de communicatie met omwonenden over de start bouw en gedurende de bouwwerkzaamheden plaatsvindt vanuit één aanspreekpunt/omgevingsmanager namens Koper.

Deel IV Bijzondere lasten en beperkingen, gebruiksvoorschriften, vestiging beperkte rechten

Artikel 25: Voorschriften en verplichtingen tot instandhouding

1. Partijen zullen na vaststelling van het definitieve bouwplan en het definitieve inrichtingsplan op grond van artikel 17 op basis van die plannen nadere afspraken vastleggen over de op te nemen voorschriften en verplichtingen tot instandhouding voor zaken als heggen, parkeerplaatsen en voorzieningen voor natuurinclusief bouwen. Deze afspraken zullen uiterlijk bij het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18 schriftelijk worden vastgelegd. Koper zal vervolgens deze voorschriften en verplichtingen tot instandhouding opnemen in de akten van levering middels een kwalitatieve verplichting of, indien deze bedingen niet als een kwalitatieve verplichting kunnen worden opgelegd, middels een kettingbeding. Koper legt de voorschriften en verplichtingen tot instandhouding in de akten ter goedkeuring voor aan de Gemeente.
2. Aan de in lid 1 genoemde verplichtingen zal in de betreffende akten van levering een boetebeding worden gekoppeld. Dit boetebeding houdt in dat indien Koper c.q. diens rechtsopvolger zich niet houdt aan één van de verplichtingen, de Gemeente Koper c.q. diens rechtsopvolger in gebreke zal stellen, met inachtnaam van een termijn van 8 dagen. Indien Koper c.q. diens rechtsopvolger dan gedurende deze termijn in gebreke blijft, verbeurt koper c.q. diens rechtsopvolger aan de gemeente een nader te bepalen direct opeisbare boete voor iedere dag dat Koper c.q. diens rechtsopvolger in verzuim blijft om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.

Artikel 26: Woningbouwcategorieën

Woningtypen

- 1.1 Koper zal op het Verkochte de volgende woningbouwcategorieën realiseren: **INVULLEN** Sociale koopwoningen hoog, **INVULLEN** Sociale koopwoningen laag/Koopgarant, **INVULLEN** Bereikbare koopwoningen en **INVULLEN** Dure koopwoningen. Koper spant zich er op basis van vrijwilligheid voor in om:
 - de woningen in de categorieën Sociale Koopwoningen hoog, Sociale Koopwoningen laag/Koopgarant en Bereikbare koopwoningen gedurende 6 maanden vanaf start verkoop bij voorkeur lokaal aan te bieden via de lokale krant 'Dorpspraak' of vergelijkbaar medium, de verkoopmanifestatie lokaal te organiseren en een lokale makelaar te selecteren voor de begeleiding van het verkoopproces;
 - de woningen in de categorieën Sociale Koopwoningen hoog, Sociale Koopwoningen laag/Koopgarant en Bereikbare koopwoningen in eerste instantie gedurende 6 maanden vanaf start verkoop aan te bieden aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de CBS-kern Otterlo (onverminderd het bepaalde in de volgende artikellieden over de doelgroep). Na 6 maanden vruchteloze aanbieding is het Koper toegestaan de resterende woningen ook aan derden aan te bieden. Koper houdt de Gemeente gevraagd en ongevraagd op de hoogte van de stand van zaken.
- 1.2 Voor de toepassing van het eerste lid is een woningzoekende:
 - a. economisch gebonden aan de CBS-kern Otterlo indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die kern te vestigen, en
 - b. maatschappelijk gebonden aan de CBS-kern Otterlo indien hij:

1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die kern te vestigen, of

2°. ten minste vijf jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande twintig jaar ten minste vijf jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die kern.

Sociale koopwoningen laag (Sociale koopwoning Koopgarant)

2. Koper zal op dezelfde dag waarop het Verkochte aan Koper is geleverd op grond van artikel 2 lid 1 een kavel bestemd voor de realisatie van een Sociale koopwoning laag in eigendom terug overdragen aan de Gemeente. De Gemeente zal deze kavel vervolgens in eeuwigdurende erfpacht, met toepassing van de bepalingen van Koopgarant, uitgeven aan een door de Koper te selecteren koper/erfpachter die behoort tot de doelgroep. Doelgroep voor Sociale koopwoningen laag zijn Huishoudens met een Huishoudinkomen van maximaal € 60.000,- bruto in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en). Het College kan dit norminkomen aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

Koper toont bij een voorgenomen verkoop van een Sociale koopwoning laag aan de koper/erfpachter aan dat is verkocht aan een Huishouden met een Huishoudinkomen zoals vermeld, door dit ter toetsing aan de Gemeente voor te leggen. Eerst nadat de Gemeente heeft geconstateerd dat koper/ erfpachter tot voornoemde doelgroep behoort, zal de Gemeente overgaan tot het sluiten van een erpachtovereenkomst.

In het kader van deze eigendomsoverdracht aan de Gemeente hebben Partijen in een 'Overeenkomst toepassing Koopgarant' (BIJLAGE 10) nadere afspraken vastgelegd. Door de vestiging van het erfpachtrecht met de Koopgarantbepalingen heeft de Gemeente het oogmerk om de Sociale koopwoningen laag voor een langere periode beschikbaar en bereikbaar te houden voor de doelgroep.

De prijs van een Sociale koopwoning laag voor de Koopgarantkoper bedraagt maximaal € 275.000,- v.o.n. (prijsspeil 1-1-2024). Dit bedrag wordt elk kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex. Het College kan deze maximale koopprijsgrens aanpassen als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

Sociale koopwoningen hoog

3. Koper zal een kavel bestemd voor de realisatie van een Sociale koopwoning hoog dan wel een gerealiseerde Sociale koopwoning hoog niet aan anderen verkopen en leveren dan aan een Huishouden met een Huishoudinkomen van maximaal € 80.000,- bruto in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en). Het College kan het norminkomen voor Sociale koopwoning hoog aanpassen als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven. Koper toont bij een voorgenomen verkoop van een Sociale koopwoning hoog aan dat de woning is verkocht aan een Huishouden met een Huishoudinkomen zoals vermeld, door dit ter toetsing aan de Gemeente voor te leggen. Eerst nadat de Gemeente heeft geconstateerd dat koper tot voornoemde doelgroep behoort, kan Koper overgaan tot het sluiten van een koopovereenkomst.

De koopprijs VON van een Sociale koopwoning hoog bedraagt maximaal € 390.000,- v.o.n. (prijsspeil 1-1-2024). Dit bedrag wordt elk kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex, zoals bepaald in het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Het College kan deze maximale koopprijsgrens aanpassen als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

Boete

4. Bij niet nakoming casu quo overtreding van het hiervoor in artikel 26 lid 1 tot en met lid 3 bepaalde verbeurt de overtreder, door het enkele feit van de overtreding zelf, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, een onmiddellijk opeisbare boete groot € 100.000,- (honderdduizend euro) ten bate van de Gemeente, als een bij voorbaat vastgestelde schadevergoeding, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van het College, onverminderd de rechten van de Gemeente om in de plaats van de boete, dan wel daarnaast, nakoming te vorderen, dan wel de vergoeding van de werkelijk geleden schade. De boete geldt nadrukkelijk per woning ten aanzien waarvan het bepaalde in artikel 26 lid 1 tot en met lid 3 niet wordt nagekomen c.q. overtreden.

Hardheidsclausule

5. Het College kan het bepaalde in dit artikel 26 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 27: Gedoogplicht

1. Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het Verkochte is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het Verkochte zal worden aangebracht en onderhouden.
2. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht in stand te laten. De Gemeente is niet gehouden tot enige vergoeding ter zake van het gedogen.
3. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in dit artikel bedoelde zaken, zal door de Gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien Koper dat wenst, aan Koper worden vergoed.
4. Koper is verplicht, voor zover dat in redelijkheid gevergd kan worden, op zijn kosten de maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in dit artikel bedoelde zaken, die de Gemeente of de eigenaren van die zaken noodzakelijk acht(en).
5. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor schade, die door zijn toedoen of nalaten aan de in dit artikel bedoelde zaken wordt toegebracht.
6. De in lid 1 en lid 2 genoemde verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, in de akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 28: Kettingbeding

1. Bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht aan een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep op een bedrijf zal Koper het bepaalde in artikel 20 lid 1 en 2 (Realiseren bouwplan), 21 (Aanwijzing perceelsgrenzen), 25 (Voorschriften en verplichtingen tot instandhouding) en 27 (Gedoogplicht) aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker opleggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij Koper namens en ten behoeve van de Gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de verkrijgers, beperkt gerechtigden of gebruikers op genoemde artikelen te beroepen.

Bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht aan ieder ander dan aan een hiervoor bedoelde natuurlijk persoon, zal Koper het bepaalde in artikel 20 (Realiseren bouwplan), 21 (Aanwijzing perceelsgrenzen), 25 (Voorschriften en verplichtingen tot instandhouding), artikel 26 (woningbouwcategorieën) en 27 (Gedoogplicht) aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker opleggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij Koper namens en ten behoeve van de Gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de verkrijgers, beperkt gerechtigden of gebruikers op genoemde artikelen te beroepen.

2. Op gelijke wijze, als in het vorige lid bepaald, zal Koper bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht van respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker bedingen, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente, dat de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker zowel de hiervoor in lid 1 genoemde bepalingen als het bepaalde in dit artikel 28 bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker zal opleggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij elke

opvolgende persoon, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaat, namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aanneemt.

3. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid 1 en lid 2 verbeurt Koper en opvolgende personen, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaan, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro). De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle bestedingen, die door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of, indien deze index niet meer bestaat, middels de index die de oude index het meest benadert. Deze boete kan terstond door de Gemeente worden ingevorderd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de schade het bedrag van de boete te boven gaat.

Deel V Overige bepalingen

Artikel 29: Totstandkomingsvoorbehoud

Deze overeenkomst komt pas tot stand (artikel 6:217 BW) nadat:

- a. Koper de onderhavige overeenkomst heeft ondertekend;
- b. Door of namens het College overeenkomstig artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze overeenkomst is genomen, en
- c. de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd College-/mandaatbesluit heeft ondertekend.

Artikel 30: Ingebrekestelling, verzuim en boete

1. Een partij is jegens de wederpartij in verzuim, indien hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan een verplichting uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van acht dagen geschieden, door middel van een schriftelijke verklaring gericht aan de nalatige partij. Indien de nalatige partij, na in gebreke te zijn gesteld, binnen voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden de schade van de wederpartij ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden.
2. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid geldt voor de verbintenis van Koper tot betaling van de koopsom het bepaalde in artikel 4 lid 3.
3. Koper verbeurt aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom bij niet-nakoming van een verplichting uit hoofde van deze overeenkomst, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, zoals genoemd in lid 1. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de schade het bedrag van de boete te boven gaat.

Artikel 31: Faillissement, surseance van betaling en beslag

1. De Gemeente kan deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien vóór de overdracht:
 - Koper in staat van faillissement wordt verklaard, aan Koper surseance van betaling wordt verleend; of
 - sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap; of
 - executoriaal beslag op goederen van Koper wordt gelegd.
2. Indien deze overeenkomst wordt ontbonden op grond van het bepaalde in het vorige lid, verbeurt Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om schadevergoeding te vorderen, indien de schade het bedrag van de boete te boven gaat. De ontbinding van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in het vorige lid

laat het bepaalde in artikel 5 lid 5 (Waarborgsom, bankgarantie) en dit artikel 31 lid 2 onverlet. In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in het vorige lid, is het bepaalde in artikel 30 lid 3 (Ingebrekestelling, verzuim en boete) niet van toepassing.

Artikel 32: Ontbinding

1. Deze overeenkomst kan worden ontbonden indien:
 - a. niet uiterlijk 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst door beide Partijen een definitief ontwerp van het bouwplan ter goedkeuring aan de Gemeente is voorgelegd conform artikel 17;
 - b. het afgewezen definitief ontwerp niet voldoende is aangepast aan de daartoe gegeven aanwijzingen van de Gemeente of het definitief ontwerp van het bouwplan definitief is afgewezen;
 - c. niet uiterlijk 1 maand na goedkeuring van het DO bouwplan door de Gemeente een aanvraag voor de omgevingsvergunning voor alle benodigde activiteiten is ingediend conform artikel 18;
 - d. niet uiterlijk 12 maanden na ondertekening van deze overeenkomst door beide Partijen sprake is van een Onherroepelijke verkoop van 70% van de woning;
 - e. niet uiterlijk 18 maanden na ondertekening van deze overeenkomst door beide Partijen de overdracht als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Verkochte heeft plaatsgevonden.
2. Indien een situatie zoals bedoeld in lid 1 zich voordoet zullen Partijen op verzoek van één van hen in overleg treden. Partijen zullen daarbij over en weer rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen. Indien het overleg niet binnen een maand na het verstrijken van de in lid 1 genoemde termijn tot overeenstemming leidt over wijziging van de overeenkomst, kan elk van beide Partijen de overeenkomst beëindigen door middel van een aan de wederpartij gerichte schriftelijke verklaring. Deze verklaring dient uiterlijk op de vijfde werkdag na het verstrijken van de in lid 1 genoemde termijn van een maand door de wederpartij te zijn ontvangen, op straffe van verval van het recht van Koper of de Gemeente zich op de voorwaarde te beroepen.
3. Indien deze overeenkomst wordt ontbonden op grond van het bepaalde in dit artikel, zullen Partijen over en weer geen aanspraak maken op vergoeding van de gemaakte kosten en eventuele schade als gevolg van het niet doorgaan van het bouwplan. Ontbinding op grond van het bepaalde in het vorige lid laat het bepaalde in artikel 30 (Ingebrekestelling, verzuim en boete) onverlet.

Artikel 33: Contractsoverneming

Het is Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van burgemeester en wethouders niet toegestaan voor de overdracht van het Verkochte rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het College van burgemeester en wethouders kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 34: Hoofdelijkheid

Indien Koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die Koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Koop-, ontwikkelings-, en realisatieovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die Koper zijn, verlenen elkaar bij deze onherroepelijke volmacht om namens elkaar de uit deze Koop-, ontwikkelings-, en realisatieovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die Koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen die uit deze Koop-, ontwikkelings-, en realisatieovereenkomst voortvloeien.

Artikel 35: Toepassing Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

1. Op deze overeenkomst is de 'Beleidslijn voor de toepassing van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur' van toepassing, die door het College is vastgesteld

op 13 december 2016 (zaaknummer 49751, BIJLAGE 11). Koper is bekend met de inhoud van de beleidslijn. Koper aanvaardt het risico van mogelijke toepassing van de beleidslijn, zoals geregeld in lid 2 tot en met lid 6 van dit artikel.

2. De Gemeente kan Koper onderwerpen aan een Bibob-onderzoek, indien het College gerede twijfel heeft over de uitvoering van deze overeenkomst in verband met aanwijzingen dat er gevaar bestaat dat:
 - a. de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd, of;
 - c. er feiten en omstandigheden zijn, die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

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

3. Het Bibob-onderzoek behelst in eerste instantie dat Koper een Bibob-vragenlijst volledig moet invullen. De Gemeente maakt daarbij gebruik van het vragenformulier met betrekking tot vastgoedtransacties, zoals bedoeld in artikel 7a lid 5 van de Wet Bibob.
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.
5. De Gemeente kan de nakoming van haar verplichtingen jegens Koper opschorten of deze overeenkomst door middel van een aan Koper gerichte schriftelijke verklaring beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, 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 of tenminste een mindere mate van gevaar dat deze vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. een ernstig gevaar of tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd, of;
 - c. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.
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 of beëindigen, indien
 - a. Koper heeft nagelaten de vragen, die door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
 - b. Koper heeft nagelaten de vragen, die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 3 van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
7. De begrippen 'ernstig gevaar' of: 'mindere mate van gevaar', 'strafbare feiten' 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.
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 beëindiging van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel. In geval van opschorting of beëindiging 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 beëindiging jegens de Gemeente doen gelden.

Artikel 36: Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Arnhem.

Artikel 37: Slotbepalingen1. *Rechtskeuze*

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

2. *Exclusiviteit*

Deze overeenkomst bevat alle thans nog relevante afspraken tussen Partijen met betrekking tot de koop en de ontwikkeling van het Verkochte en de ontwikkeling en realisatie van het in artikel 6 lid 2 bedoelde bouwplan. Met de ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle eerdere mondelinge en schriftelijke afspraken dienaangaande.

3. *Onverbindende bepaling(en)*

Indien een bepaling van deze overeenkomst onverbindend blijkt te zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst tussen partijen van kracht. Partijen verbinden zich jegens elkaar in dat geval de niet verbindende bepaling te vervangen door een bepaling die wel verbindend is en, gezien het doel en de strekking van deze overeenkomst, zo min mogelijk afwijkt van de niet verbindende bepaling.

4. *Verplichtingen krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen*

Het gestelde in deze overeenkomst laat de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen en de in verband daarmee door de Gemeente uit te oefenen bevoegdheden onverlet. Het handelen van de gemeente of het nalaten van handelen door de Gemeente krachtens publiekrecht kan niet worden uitgelegd als een tekortkoming van de Gemeente in de nakoming van deze overeenkomst.

5. *Wijzigingen*

Wijzigingen van of aanvullingen op deze overeenkomst of de bijlagen gelden slechts indien en voor zover deze schriftelijk door Partijen zijn vastgelegd.

6. *Verklaringen en/of mededelingen*

Onverminderd de wettelijke bepalingen ter zake dienen verklaringen of mededelingen aan Partijen, die verband houden met deze overeenkomst, te worden gedaan aan de hieronder genoemde adressen:

indien gericht aan de Gemeente:

Gemeente Ede, t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Bergstraat 4, 6711 DD Ede

indien gericht aan Koper:

CONTACTGEGEVENS KOPER INVULLEN

7. *Termijnen*

Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 38: Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1: Bijlage Bouwrijp maken
- Bijlage 2: Concept stedenbouwkundig plan/concept inrichtingsplan
- Bijlage 3: Schetsontwerp genaamd '**INVULLEN**' d.d. **INVULLEN**
- Bijlage 4: Voorlopige verkooptekening d.d. 14 februari 2024 met kenmerk VRS1697
- Bijlage 5: Resultaten erfdiensbaarhedenonderzoek
- Bijlage 6: Processchema 'Onverwacht aantreffen ontplofbare oorlogsresten'
- Bijlage 7: Selectieleidraad 'Selectieprocedure Verkoop Weversteeg te Otterlo'
- Bijlage 8: Ecologisch werkprotocol

Bijlage 9: Posters 'Werken rondom bomen'
Bijlage 10: Overeenkomst toepassing Koopgarant
Bijlage 11: Beleidslijn voor de toepassing van de Wet Bibob

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

Ede, **datum invullen**

Ede, **datum invullen**

NAAM KOPER

de gemeente Ede,

DIRECTEUR KOPER

Wethouder P. de Pater