

CONCEPT **KOOP- EN ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST**

TUSSEN

Gemeente Zaanstad

EN

Rochdale

EN

.....

INZAKE

De verkoop en ontwikkeling van locatie Poort van Zaandam Oost te Zaanstad

Versie: 17 mei 2024

Bijgewerkt 5 februari 2024 RdB; 11 maart 2024 RdB; 7 mei 2024

STATUS: concept

AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND TOT HET MOMENT VAN ONDERTEKENING

INHOUDSOPGAVE

	pagina
Algemeen	6
0. Definities	6
1. Doel van de Overeenkomst	8
Koop en verkoop	9
2. Koop en verkoop	9
3. Koopprijs	9
4. Levering	9
5. Betalingen, kosten en belastingen	10
6. Waarborgsom	11
7. Staat van het Verkochte	12
8. Bouwrijp maken	13
9. Bijzondere lasten en beperkingen	14
10. Over- en ondermaat	14
11. Milieukundige staat van de bodem	14
12. Archeologische vondsten	15
13. Risico-overgang	16
Ontwikkeling en realisatie	17
14. Plannen	17
15. Middendure huurwoning	18
16. Taken, rollen en verantwoordelijkheden	18
17. Parkeren	19
18. Huis van de Wijk	19
19. Woningen voor Rochdale	20
20. Splitsing in / levering van appartementsrechten	20
21. Openbaar gebied/ Woonrijp maken	21
22. Realisatie en realisatieplicht	24
23. Organisatie	25
24. Planning	26
25. Bankgarantie	26
26. Omgevingsvergunning: inspanningsverplichting	26
27. Omgevingsvergunning: toetsing	27
28. Publiekrechtelijke procedures	27
Overige bepalingen	28
29. Optierecht	28
30. Zelfbewoningsplicht / verhuurverbod ten aanzien van de koopwoningen	28
31. Nadeelcompensatie	29
32. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding	30
33. Informatie- en onderzoeksplicht	31
34. Overdracht en overgang aanspraken	31
35. Kennisgeving Overeenkomst	32
36. Communicatie	32

37.	Wet Bibob	32
38.	Ontbindende voorwaarden	33
39.	Forumkeuze, rechtskeuze en termijnen	33
40.	Inschrijving koop in de openbare registers	34
41.	Kettingbeding	34
42.	Considerans en Bijlagen	34
43.	Slotbepaling	35

ONDERGETEKENDEN:

- 1 De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Zaanstad, zetelend aan het Stadhuisplein 100 te 1506 MZ Zaandam, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer Naam,

hierna te noemen: "Gemeente",

en

- 2 De woningcorporatie Woningstichting Rochdale, gevestigd aan het Bos en Lommerplein 303 te 1055 RW Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33012701, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Naam,

hierna te noemen: "Rochdale",

Gemeente en Rochdale hierna tezamen te noemen: "Verkoper",

en

- 3 De vennootschap met beperkte aansprakelijkheid @@@, gevestigd aan [...adres .. (...postcode..) ..Plaats..], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [...], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Naam,

hierna te noemen: "Koper" of "Ontwikkelaar",

Verkoper en Koper hierna tevens gezamenlijk te noemen: "Partijen".

OVERWEGEN HET VOLGENDE:

- A. Rochdale wenst het flatgebouw aan de Jaspersstraat, voorheen aangeduid als Spaghettiflat, te amoveren, omdat deze niet meer voldoet aan de huidige eisen, waarna vervangende nieuwbouw elders zal moeten plaatsvinden;
- B. Gemeente wenst de locatie Poort van Zaandam Oost te herontwikkelen, onder meer met een gedifferentieerd woningaanbod, als onderdeel van het plangebied Poelenburg, en met inachtneming van het PACT Poelenburg-Peldersveld 2020-2040;
- C. Gemeente wenst op de Locatie een zogenaamd Huis van de Wijk te verkrijgen, waartoe een functioneel Programma van Eisen is opgesteld; het Huis van de Wijk wordt casco opgeleverd;
- D. Een deel van de woningen van Rochdale kan ingevuld op de Locatie ter invulling van de sociale huurcomponent in de gedifferentieerde woonwijk, welke invulling wordt aangemerkt als uitvoering van de tussen Gemeente en Rochdale

Paraaf:

RYSE

Paraaf:

bestaande prestatieafspraken (Zaanse Samenwerkingsovereenkomst 2020-2024, d.d. 18 december 2019);

- E. Gemeente wenst voorts dat de parkeerplaatsen die volgens het geldende parkeerbeleid naar aanleiding van de ontwikkeling van de locatie Poort van Zaandam Oost gerealiseerd moeten worden, worden gerealiseerd als (1) gebouwde verdiepte of halfverdiepte parkeergelegenheid als onderdeel van het gebouw en overigens als (2) maaiveldparkeren als onderdeel van het Openbaar gebied;
- F. Het bestemmingplan, waarbij de bestemming passend is gemaakt voor de gewenste ontwikkeling, is vastgesteld op @@@;
- G. Gemeente en Rochdale wensen de herontwikkeling van de locatie Poort van Zaandam Oost, inclusief Openbaar gebied, door een marktpartij te laten plaatsvinden, waartoe de locatie aan een marktpartij kan worden verkocht;
- H. De marktpartij krijgt als opdracht zowel het Huis van de Wijk als de woningen voor Rochdale turn key te ontwikkelen en te realiseren;
- I. Rochdale en de Gemeente hebben gezamenlijke een aanbesteding gehouden, welke er toe heeft geleid dat Koper als partij met de beste prijs-kwaliteitverhouding gegund heeft gekregen;
- J. Koper heeft de gunning aanvaard en is daarmee wederpartij voor Rochdale en Gemeente geworden;
- K. Partijen wensen hun afspraken schriftelijk vast te leggen in een koop- en ontwikkelingsovereenkomst, met daaraan gekoppeld twee overeenkomsten van koop van een appartementsrecht en aanneming van werk voor ontwikkeling en realisatie van het Huis van de Wijk respectievelijk de sociale huurwoningen;
- L. Partijen geven daar thans uitvoering aan,

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Paraaf:

RYSE

Paraaf:

Algemeen

o. DEFINITIES

- o.1 In de Overeenkomst hebben onderstaande met hoofdletter aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt, tenzij anders staat aangegeven:
- a. **Akte van levering:** de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële Akte van levering, waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard.
 - b. **Bestemmingsplan:** Bestemmingsplan Jaspersstraat, vastgesteld door de Raad van de Gemeente op 1 februari 2024.
 - c. **Bouwrijpe staat:** zodanige staat dat de grond geschikt is voor (verdere) inrichting en bebouwing, een en ander conform het bepaalde in artikel @@@.
 - d. **Bijlage:** een bijlage bij de Overeenkomst.
 - e. **DO:** definitief ontwerp
 - f. **Exploitatiegebied:** Het gebied dat de Locatie en omliggend openbaar gebied bevat zoals aangeven op de als Bijlage @@@ aan de Overeenkomst gehechte tekening d.d. 8 maart 2024.
 - g. **Inrichtingsplan:** plan voor uitvoering Woonrijp maken en inrichting Openbaar gebied
 - h. **Kadaster:** Dienst voor het kadaster en de openbare registers
 - i. **Koop:** de ingevolge de Overeenkomst tot stand gekomen koop met betrekking tot het Verkochte,
 - j. **Koopprijs:** de koopprijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt verkocht.
 - k. **Koper:** [...naam...], de ondergetekende(n) sub 2 genoemd.
 - l. **Kwaliteitsrekening:** de rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt.
 - m. **Locatie:** het gebied waarbinnen de Ontwikkeling plaatsvindt, zijnde een gedeelte van het Exploitatiegebied van het Omgevingsplan, zoals aangeven op de als Bijlage @@@ aan de Overeenkomst gehechte tekening.

- n. **Middendure huur(woning):** geliberaliseerde huurwoning zoals bedoeld artikel 5.161c lid 1 onder c Besluit kwaliteit leefomgeving, met een instandhoudingstermijn van minstens 15 jaar en een aanvangshuur tussen € 763,47 en € 1053 (prijsspeil 2023), waarbij de woningen met een aanvangshuur tussen € 763,47 en € 842,29 per maand een minimale oppervlakte van 50 m² GBO, de woningen met een aanvangshuur tussen € 842,29 en € 931,59 een minimale oppervlakte van 60 m² GBO en de woningen met een aanvangshuur tot € 1053 een minimale oppervlakte van 70 m² GBO dienen te hebben. Hierbij geldt een maximale jaarlijkse huurprijsstijging ter grootte van CPI + 1% en geen huuraanpassing bij (huurder)mutatie. Bij eerste verhuur na 2024 zullen minimale en maximale waarde van het hiervoor genoemde bereik van huurprijzen worden aangepast met een indexering op jaarbasis ter grootte van CPI + 1% tenzij er alsdan inmiddels een nieuw bereik door de gemeente is vastgesteld in welk geval dat als bereik zal gelden..
- o. **Notaris:** [...] dan wel diens waarnemer verbonden aan het kantoor [...] met adres: [...] (postadres: ..., e-mailadres:..., telefoonnummer)] te wiens / wier overstaan de Akte van levering zal worden verleden.
- p. **Omgevingsplan:** ruimtelijk plan terzake de fysieke leefomgeving als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet
- q. **Omgevingsvergunning:** een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 5.1 sub 2 onder a, of, indien noodzakelijk, andere activiteit, zoals bedoeld in afdeling 5.1 Omgevingswet, ten behoeve van de realisatie van het bouwprogramma op het Verkochte
- r. **Omgevingswet:** wet d.d. 22 maart 2016, in werking getreden op 1 januari 2024, regelende de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving
- s. **Ontwikkeling:** de uitvoering van het Project, met inachtneming van overige in de Overeenkomst genoemde documenten en voorwaarden
- t. **Openbaar gebied:** de voor een ieder toegankelijke delen van het Exploitatiegebied.
- u. **Overeenkomst:** de onderhavige overeenkomst van verkoop en koop.
- v. **Overdrachtsdatum:** de datum waarop de Akte van levering van het Verkochte ten overstaan van de Notaris wordt verleden, te weten [...] of zoveel eerder of later als Partijen schriftelijk overeen komen.
- w. **Partijen:** Verkoper en Koper.
- x. **Project:** de ontwikkeling en realisatie van
- @@@ sociale huurwoningen (voor Rochdale);
 - @@@ Middendure huur(woningen) voor Koper
 - @@@ dure woningen (vrije sector koop- en/of huurwoningen) voor Koper;
 - Huis van de Wijk voor Gemeente;
 - Kleinschalige kantoren, dienstverlening en horeca;
 - Gebouwde parkeerfaciliteiten voor @@@ auto's;
 - Maaiveldparkeren voor @@@ auto's;

- Openbaar gebied, voor zover gelegen binnen het Exploitatiegebied.
- y. **Sluitingsdatum:** de datum waarop de Overeenkomst is of wordt geacht te zijn aangegaan, met dien verstande dat, indien die datum niet uitdrukkelijk in de Overeenkomst is vastgesteld, de meest recente datum waarop een Partij de Overeenkomst heeft getekend als de datum geldt waarop de Overeenkomst wordt geacht te zijn aangegaan.
- z. **SO:** schetsontwerp
- aa. **Start bouw:** het aanbrengen van funderingswerken.
- bb. **Verkochte:** de percelen grond, plaatselijk bekend Poort van Zaandam Oost te Zaanstad bestaande uit
 - eigendom Gemeente, kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie D, nummer 6551, groot @@@ ha., en
 - eigendom Rochdale, kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie D, nummer 3625 groot 0.23.40 ha.
- cc. **Verkoop:** de ingevolge de Overeenkomst tot stand gekomen verkoop met betrekking tot het Verkochte.
- dd. **Verkoper:** Gemeente en Rochdale, de ondergetekenden sub 1 en 2 genoemd.
- ee. **VO:** voorlopig ontwerp
- ff. **WIORZ:** Richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte in Zaanstad, waaraan voldaan moet worden bij het inrichten, tijdelijk beheer en oplevering van de openbare ruimte in Zaanstad, versie: maart 2022, welk document aan de Overeenkomst is gehecht als Bijlage @@@.
- gg. **Woonrijp maken:** Het door en voor rekening van de Koper, met inachtneming van de WIORZ en het Inrichtingsplan, realiseren van het Openbaar gebied.

1. DOEL VAN DE OVEREENKOMST

- 1.2 Partijen beogen met het sluiten van de Overeenkomst zo spoedig mogelijk te komen tot verkoop en levering van het Verkochte respectievelijk het opdragen van de Ontwikkeling, met inachtneming van al hetgeen in de Overeenkomst is bepaald.

Koop en verkoop

2. KOOP EN VERKOOP

- 2.1 Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt het perceel grond gelegen in de wijk Poelenburg aan Clusiusstraat / Jaspersstraat/Poelenburg, kadastraal bekend gemeente Zaanstad, sectie D, nummers 3625 en 6551, zoals weergegeven op de aan de Overeenkomst als Bijlage @@@ gehechte tekening, zijnde voor de Overeenkomst het Verkochte.

3. KOOPPRIJS

- 3.1 De Koopprijs voor het Verkochte bedraagt: [€], zegge [.....], exclusief omzetbelasting.
- 3.2 De Koopprijs wordt vanaf Sluitingsdatum tot het moment van levering geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens (CPI) zoals gepubliceerd door het CBS.

4. LEVERING

- 4.1 Gemeente levert het Verkochte aan Koper voor zover het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Zaanstad, sectie D, nummer 6551; Rochdale levert het Verkochte aan Koper voor zover het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Zaanstad, sectie D nummer 3625. Beide leveringen worden voor de Overeenkomst aangemerkt als één levering door Verkoper welke onderhevig is aan de bepalingen van de Overeenkomst, tenzij dit nadrukkelijk anders is bepaald.
- 4.2 De Akte van levering zal worden verleden binnen twee weken nadat
- 1) de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, en
 - 2) de locatie in Bouwrijpe staat is gebracht, en
 - 3) 70 % van het woningbouwprogramma is voorverkocht,
- of zoveel eerder of later als Partijen schriftelijk overeenkomen, doch uiterlijk voorafgaand aan de aanvang van de bouw, ten overstaan van Notaris.
- Onder voorverkoop wordt in dit verband verstaan het sluiten van onherroepelijke koop(-aanneming)overeenkomsten met de kopers van de in het Project te realiseren woningen. De Koper spant zich hierbij in voldoende mate in om door middel van de inzet van de binnen de woningmarkt gebruikelijke verkoopkanalen en –handelingen kopers aan zich te binden.
- 4.3 Indien Koper niet meewerkt aan het verlijden van de akte op de in artikel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**2 genoemde datum, verbeurt Koper aan Verkoper een boeterente over de koopprijs ter hoogte van 4% rente gedurende de tijd die Koper in verzuim is, onverminderd de rechten en bevoegdheden van Verkoper in het bijzonder op grond van artikel 33 van de Overeenkomst.
- 4.4 Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van de Akte van levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.

5. BETALINGEN, KOSTEN EN BELASTINGEN

- 5.1 Betaling van de Koopprijs, alsmede betaling van eventuele renten en boetes door Koper of Verkoper, vindt plaats bij levering.
- 5.2 De kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.
- 5.3 Ter zake de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 Waar in artikel 5.3 wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 5.5 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Akte van levering voor rekening van Koper.
- 5.6 De onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten over het op de Overdrachtsdatum lopende jaar zijn geheel of zullen geheel door Verkoper worden voldaan. Deze lasten over het bij de levering lopende jaar zullen op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de betreffende last tussen Partijen worden begroot, ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden.
- 5.7 Verkoper is gehouden de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.
- 5.8 De betaling als bedoeld in artikel 5.1 en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de Akte van levering op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en de waarborgsom zoals in artikel 6.7 bedoeld geschieden - overeenkomstig deze opgave – door tussenkomst van de Notaris door creditering van de Kwaliteitsrekening van de Notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Akte van levering.
- 5.9 Verkoper heeft, voor het hem toekomende, jegens de Notaris pas recht op uitbetaling zodra de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheek, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering in de weg kunnen staan. Verkoper en Koper zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van levering en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
- 5.10 De Partij, die volgens de Overeenkomst de omzetbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de Akte van levering bij de Notaris in depot te geven ter voldoening aan de Ontvanger van de belastingen.

- 5.11 Voor het geval de Koopprijs aan Koper gerestitueerd moet worden, bedingt Koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de Koopprijs rechtstreeks naar de Kwaliteitsrekening hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de Notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de Notaris aan Koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door Koper zelf overgemaakte bedragen.

6. WAARBORG SOM

- 6.1 Tot zekerheid betaalt Koper voor de nakoming van zijn verplichtingen terzake koop en verkoop, een waarborgsom groot 10% van de Koopsom, derhalve groot € @@@,-, welke waarborgsom, moet worden voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening van de Notaris, binnen veertien (14) dagen na de Sluitingsdatum.
- 6.2 Over de waarborgsom wordt door Verkoper geen rente aan Koper vergoed. Indien de Notaris over de waarborgsom rente ontvangt, komt deze aan Verkoper toe.
- 6.3 De Notaris bevestigt schriftelijk aan Verkoper dat de waarborgsom is ontvangen.
- 6.4 De door Koper betaalde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval Koper, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen geheel of gedeeltelijk tekortschiet. Ingebrekestelling kan achterwege blijven indien nakoming uit de aard der zaak niet mogelijk is.
- 6.5 Op eerste aanzegging van Verkoper keert de Notaris de waarborgsom of, indien van toepassing, een gedeelte van de waarborgsom uit aan Verkoper binnen één week nadat Verkoper heeft vastgesteld dat Koper in zijn verplichtingen is tekortgeschoten.
- 6.6 Na het ondertekenen van de Akte van levering, keert de Notaris door verrekening met de Koopprijs aan Koper uit de waarborgsom, dan wel het niet op grond van artikel 6.4 juncto artikel 6.5 aan Verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, alles voor zover het te verrekenen bedrag niet nodig is ter betaling van door Koper verschuldigde kosten en rechten.
- 6.7 In plaats van de waarborgsom, zoals bedoeld in artikel 6.1, kan de Koper binnen de in artikel 6.1 genoemde termijn een schriftelijke bankgarantie ten gunste van de Verkoper stellen voor het in artikel 6.1 genoemde bedrag mits deze bankgarantie:
- Onherroepelijk en onvoorwaardelijk is, en voortduurt tot tenminste één maand na de juridische levering;
 - Afgegeven is door een kredietinstelling die is onderworpen aan financieel toezicht ingevolge de Wet op het financieel toezicht (Wft), zulks ter beoordeling van de Gemeente;
 - Een clause bevat dat op eerste verzoek van de Verkoper het bedrag van de garantie aan de Verkoper wordt uitgekeerd.

- 6.8 De bankgarantie zoals in artikel 6.7 bedoeld blijft van kracht tot één maand na het moment waarop de Akte van levering is verleden.
- 6.9 Verkoper zal de bankgarantie zoals in artikel 6.7 bedoeld na de looptijd aan de Koper retourneren dan wel aan de verstrekker mededelen dat de bankgarantie kan vervallen.

7. STAAT VAN HET VERKOCHE

- 7.1 De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de Akte van levering. Indien Partijen overeenkomen dat de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de Akte van levering, eindigt de in artikel 7.3 bedoelde zorgplicht met ingang van het tijdstip van feitelijke levering, tenzij Partijen anders overeenkomen.
- 7.2 De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden in Bouwrijpe staat conform het bepaalde in artikel 8 Overeenkomst. Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 7.3 Koper zal het Verkochte (doen) gebruiken voor de Ontwikkeling, meer in het bijzonder het bouwen van woningen en het bouwen van een Huis van de Wijk. Koper is zelf verantwoordelijk voor het op eigen kosten verkrijgen van de benodigde bestuurlijke vergunningen, ontheffingen en (privaatrechtelijke) toestemmingen voor het door hem beoogde gebruik. Het niet kunnen verkrijgen van een benodigde vergunning, ontheffing en/ of toestemming is geen gebrek aan het Verkochte.
- 7.4 Verkoper verklaart het navolgende:
- Verkoper is bevoegd tot de verkoop en levering van het Verkochte.
 - Krachtens de Woningwet dan wel andere overheidsregelgeving zijn tot op het tijdstip van Sluitingsdatum ten aanzien van het Verkochte, voor zover het betreft de gebouwen, van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald, anders dan in de Overeenkomst genoemd. Indien na Sluitingsdatum en voor de Overdrachtsdatum van overheidswege verbeteringen of herstellingen aan het Verkochte worden voorgeschreven, komen de kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften voor rekening van Koper.
 - Het Verkochte, voor zover het betreft de gebouwen, is ten tijde van de Sluitingsdatum niet aangewezen als rijksmonument in de zin van artikel 3.1 lid 1 van de Erfgoedwet en ingeschreven in het register van de rijksmonumenten als bedoeld in artikel 3.3 lid 3 van de Erfgoedwet.
 - Het Verkochte, voor zover het betreft de gebouwen, of een gedeelte daarvan is ten tijde de Sluitingsdatum niet opgenomen in het gemeentelijk erfgoedregister van aangewezen cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 3.16 lid 3 Erfgoedwet 2016.
 - Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
 - Met betrekking tot het Verkochte bestaan ten tijde van de Sluitingsdatum geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Akte van levering,

- g. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Akte van levering ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
 - h. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Akte van levering ontruimd zijn, vrij van huren en pacht en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
 - i. Het Verkochte is bij levering niet bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten.
 - j. Aan Koper zijn alle Verkoper bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen van niet-publiekrechtelijke aard, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijke Wetboek meegedeeld. Er zijn geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek dan vermeld in het eigendomsbewijs van Verkoper, dan wel vermeld in de openbare registers, dan wel vermeld in de Overeenkomst.
 - k. Met betrekking tot het Verkochte is ten tijde van Sluitingsdatum geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
 - l. Op het Verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering.
 - m. Het Verkochte is ten tijde van Sluitingsdatum niet aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool.
- 7.5 Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in de Overeenkomst vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na eigen onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
- 7.6 Verkoper verklaart voorts:
- a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
 - b. Ten tijde van Sluitingsdatum bestaat geen verplichting het Verkochte aan de Gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

8. BOUWRIJP MAKEN

- 8.1 Verkoper zal de Locatie Bouwrijp maken en in Bouwrijpe staat aan Koper ter beschikking stellen.
- 8.2 De werkzaamheden voor Bouwrijp maken zijn uiterlijk gereed @@@.
- 8.3 Onder Bouwrijp maken wordt voor de Overeenkomst verstaan:
- a. het opschonen van het Verkochte en het verwijderen/slopen van boven- en ondergrondse opstallen, obstakels, waaronder ondergrondse infrastructuur (kabels, leidingen, heipalen, tanks e.d.), puinresten, bomen, boomstronken en struiken die aan de realisering van het Project in de weg staan, indien en voor zover deze zaken op basis van feitelijke situatie in het Plangebied of aanwezige (bouw)tekeningen bij de Verkoper bekend zijn. De bomen waarvan de Verkoper in de tenderstukken heeft aangegeven dat zij behouden zullen blijven of waarvan Koper in zijn inschrijving heeft aangegeven dat zij bij de uitvoering van het Project op het Verkochte behouden zullen blijven, worden door de Verkoper niet verwijderd. Deze bomen zijn aangegeven op tekening @@@@, met tekeningnummer @@@, d.d. @@@ 2023, welke als Bijlage @@@ bij de Overeenkomst is gevoegd;

- b. Het Verkochte wordt met een peilhoogte van circa @@@ NAP geleverd, een en ander zoals aangegeven op tekening 'Bouwrijp maken door gemeente' met tekennummer @@@ d.d. @@@ 2023, welke als bijlage @@@ bij deze overeenkomst is gevoegd;
 - c. Het (laten) verleggen van kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen ten behoeve van de Ontwikkeling;
 - d. De bodem is, blijkens de constatering zoals genoemd in artikel 11 van deze Overeenkomst geschikt voor het beoogd gebruik van het Project;
 - e. Funderingen worden verwijderd voor zover deze de realisatie van het Project belemmeren;
 - f. Ontgravingen worden aangeheeld voor zover dat voor de uitvoering van het Project noodzakelijk is.
- 8.4 Het grondwerk ten behoeve van (nieuwe) funderingen van het Project, waaronder ook het sonderen en voorbelasten van de grond wordt verstaan, maakt geen onderdeel uit van bovengenoemde werken en werkzaamheden en dient door en voor rekening van Koper te worden uitgevoerd.
- 8.5 Eventuele kosten die verbonden zijn aan het transporteren of verwerken van het ten behoeve van het Project uitkomende grond, komen voor rekening en risico voor Koper. Indien en voor zover voor het transporteren of verwerken van grond vergunningen benodigd zijn, zal het transporteren en of verwerken slechts op basis van een daartoe afgegeven vergunning plaatsvinden. Koper dient voor eigen rekening en risico de daartoe benodigde vergunningen aan te vragen.
- 9. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**
- 9.1 Uit kadastraal onderzoek blijkt niet van het bestaan van publiekrechtelijke beperkingen.
- 9.2 Uit kadastraal onderzoek blijkt niet van het bestaan van het aanwezig zijn van erfdienstbaarheden:
- 10. OVER- EN ONDERMAAT**
- 10.1 Indien de door Verkoper opgegeven maat, grootte of omschrijving van de tot het Verkochte behorende percelen grond of de zich daarop bevindende opstallen niet juist is, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen.
- 11. MILIEUKUNDIGE STAAT VAN DE BODEM**
- 11.1 Omtrent de milieukundige staat van de bodem is het volgende van toepassing:
- a. Verkoper heeft onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging(en) ter plaatse van het Verkochte. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in de volgende onderzoeksrapporten [...], Bijlage [...] bij de Overeenkomst. Verkoper verwijst naar deze onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en

omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor het antwoord op de vraag of er sprake is van bodemverontreiniging in het gebied waarin het Verkochte zich bevindt.

- b. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
 - c. In voormelde rapporten en documenten is wel/ geen melding gemaakt van de aanwezigheid van bodemverontreiniging.
 - d. Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in deze onderzoeksrapporten.
 - e. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de bodemverontreiniging, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze verontreiniging en mitsdien vrijwaart Koper bij deze Verkoper voor iedere aanspraak en/of aanmaning ter zake. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
- 11.2 Voor het geval het in het vorige lid bepaalde niet kwalificeert als kwalitatieve verplichting, verplicht Koper zich jegens Verkoper om te bewerkstelligen dat het bepaalde bij iedere gehele dan wel gedeeltelijke vervreemding van (een gedeelte van) het Verkochte, alsmede bij iedere vervreemding dan wel verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht ter zake van (een gedeelte van) het Verkochte, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van Verkoper wordt opgelegd en, in verband daarmee, om te bewerkstelligen dat het bepaalde woordelijk in de Akte van levering dan wel in de akte van vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht wordt opgenomen bij overtreding of niet-nakoming waarvan de Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt (genots) gerechtigde(n) aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete zal verbeuren gelijk aan een bedrag ter grootte van € 150.000,- zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van Verkoper nakoming te vorderen. Koper - of diens rechtsopvolger(s) - zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer van de hiervoor vermelde bepalingen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd
- 11.3 De toestand terzake bodem en de eventuele (omgevings)gevolgen – ook indien mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is en/of die gevolgen anders zijn dan Partijen voor ogen staat – zal nimmer aanleiding kunnen zijn tot ontbinding van de Overeenkomst en of tot verzet tegen de levering van het Verkochte.

12. ARCHEOLOGISCHE VONDSTEN

- 12.1 Koper dient, voor wat betreft archeologische vondsten, de Erfgoedwet in acht te nemen.
- 12.2 Koper conformeert zich voor wat betreft de werkwijze terzake archeologie aan het daaromtrent bepaalde in artikel 8 van de Regels bij het Bestemmingsplan en al hetgeen daaromtrent in het Omgevingsplan is bepaald.

13. RISICO-OVERGANG

- 13.1 Het Verkochte is voor risico van Koper vanaf het in de Akte van levering te vermelden tijdstip van ondertekening van de akte. Het Verkochte komt voor rekening van Koper vanaf de Overdrachtsdatum.
- 13.2 Indien de zich op het Verkochte bevindende opstallen voor het tijdstip van risico-overgang worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.

Paraaf:

RYSE

Paraaf:

Ontwikkeling en realisatie

14. PLANNEN

- 14.1 Koper verbindt zich ten opzichte van Verkoper tot de Ontwikkeling conform de uitgangspunten als bepaald in de navolgende leden van dit artikel.
- 14.2 De Ontwikkeling geschiedt voor eigen rekening en risico van Koper.
- 14.3 De Ontwikkeling geschiedt met inachtneming van
- a. Het Bestemmingsplan zoals dit is overgenomen in (het tijdelijk deel van) het Omgevingsplan d.d. 15 januari 2024;
 - b. WIORZ;
 - c. De voor de Ontwikkeling verkregen Omgevingsvergunning.
- 14.4 Het Verkochte zal voorts worden ontwikkeld en gerealiseerd conform het door Koper ten behoeve van de aanbesteding opgestelde
- a. Plan van aanpak @@@
 - b. Visie en schetsontwerp @@@
 - c. <<< Voorstel woningaantallen conform voorstellen zie 8.1.3 Leidraad >>>
- 14.5 Voorts dient het Verkochte te worden ontwikkeld en gerealiseerd met inachtneming van
- a. Selectieleidraad;
 - b. Gunningsleidraad;
 - c. Nota's van Inlichtingen.
- 14.6 Aan Overeenkomst en de documenten is de volgende rangorde toegekend:
- 1^e Wijzigingen op de Overeenkomst;
 - 2^e De Overeenkomst;
 - 3^e Het bepaalde in artikel 14.3;
 - 4^e Het bepaalde in artikel 14.4;
 - 5^e Het bepaalde in artikel 14.5.

15. MIDDENDURE HUURWONING

15.1 Met betrekking tot een Middendure huurwoning zijn de volgende bepalingen en bedingen van toepassing:

- a. Er geldt een instandhoudingstermijn van minstens 15 jaar vanaf datum eerste ingebruikname, zoals nader bepaald in artikel @@@;
- b. De aanvangshuur ligt tussen € 879,66,- en € 1.123,13,- (prijspeil 2024);
- c. Woningen met een aanvangshuur tussen € 879,66 tot € 916,92 per maand dienen een minimale oppervlakte te hebben van 50 m² GBO;
- d. Woningen met een aanvangshuur tussen € 916,92 tot € 1.014,13 per maand dienen een minimale oppervlakte van 60 m² GBO te hebben;
- e. Woningen met een aanvangshuur van € 1.014,13 tot € 1.123,13,- dienen een minimale oppervlakte van 70 m² GBO te hebben;
- f. De maximale jaarlijkse huurprijsstijging is ter grootte van CPI + 1%, zonder huuraanpassing bij (huurder)mutatie.

15.2 Bij eerste verhuur zullen minimale en maximale waarde van het hiervoor genoemde bereik van huurprijzen worden aangepast met een indexering op jaarbasis ter grootte van CPI + 1% met prijspeil 1 januari 2024, tenzij er alsdan inmiddels een nieuw bereik door de Gemeente is vastgesteld in welk geval dat als bereik zal gelden.

15.3 Het bepaalde in de vorige leden is van rechtswege gewijzigd op het moment dat Gemeente mededeling van die wijziging heeft gedaan.

15.4 Indien en voor zover de Wet betaalbare huur in werking is getreden, geldt voor de Middendure huur dat de aanvangshuur wordt gereguleerd door het Woningwaardingsstelsel zoals bedoeld in het Besluit huurprijzen woonruimte. Koper is gehouden zorg te dragen dat de huurprijzen voor de Middendure huur binnen de kaders van het Woningwaardingsstelsel vallen.

16. TAKEN, ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

16.1 Tot de taken, rollen en bevoegdheden van Verkoper behoren:

- a. Levering Verkochte;
- b. Het brengen van de grond in Bouwrijpe staat;
- c. Toetsen van voorstellen.

Paraaf:

RYSE

Paraaf:

16.2 Tot de taken, rollen en bevoegdheden van Koper behoren:

- a. het ontwikkelen en realiseren van het Project;
- b. het splitsen in appartementsrechten van de Ontwikkeling;
- c. Woonrijp maken.

17. PARKEREN

- 17.1 Koper dient ten behoeve van het Project een gebouwde parkeervoorziening te realiseren welke conform het geldende parkeerbeleid met parkeernormen van de Gemeente voldoende parkeerruimte biedt voor de bewoners van Middendure huurwoningen en dure woningen.
- 17.2 De gebouwde parkeervoorziening zal deel uitmaken van het gebouw met woningen, doch het staat Koper vrij dit naar eigen believen in te passen, mitsdien zowel verdiept, halfverdiept als op maaiveldhoogte is toegestaan.
- 17.3 Koper dient er voor zorg te dragen dat de parkeerplaatsen in de gebouwde parkeervoorziening te allen tijde beschikbaar blijven voor de huidige en toekomstige bewoners van de Middendure huurwoningen en dure woningen, waartoe hij ter zekerstelling een zodanige (zakenrechtelijke) regeling met de bewoners c.q. hun woningen treft dat de beschikbaarheid gewaarborgd is. Indien Koper echter van oordeel is dat de betreffende parkeerplaatsen niet benodigd zijn voor de bewoners, dan kan Koper een gemotiveerd verzoek bij Gemeente indienen om ontheven te worden van de hier opgelegde verplichting.
- 17.4 Koper is verplicht de toekomstige gerechtigden, bewoners, huurders en gebruikers van de Middendure huurwoningen en dure woningen op de hoogte te stellen en op te leggen in de te sluiten koop/huurovereenkomsten dat er geen recht bestaat op een parkeervergunning in het geval er op moment van in het gebruik nemen van het Project danwel op een later moment door de Gemeente parkeerregulering is of wordt ingevoerd voor de zone waarbinnen het Project zich bevindt. Koper is gehouden zorg te dragen dat voornoemde verplichting door middel van een ketting- en boetebeding ten behoeve van de Gemeente wordt bedongen en doorgelegd.
- 17.5 Koper dient ten behoeve van het Project een ongebouwde parkeervoorziening te realiseren welke conform het geldende parkeerbeleid met parkeernormen van de Gemeente voldoende parkeerplaatsen biedt voor de bewoners van de sociale huurwoningen alsmede voor bezoekers van het Huis van de Wijk.
- 17.6 De ongebouwde parkeervoorziening dient op maaiveld te worden gerealiseerd en zal deel uitmaken van het Openbaar gebied.

18. HUIS VAN DE WIJK

- 18.1 Koper dient als onderdeel van het Project het Huis van de Wijk te realiseren.

Paraaf:

RYSE

Paraaf:

- 18.2 Tussen Koper en Gemeente dient terstond na het tot stand komen van de Overeenkomst een overeenkomst van koop en verkoop van een appartementsrecht alsmede aanneming van werk met turn-key oplevering van het appartement tot stand te komen, regelende de realisatie van het Huis van de Wijk, welke overeenkomst wordt geacht aan de Overeenkomst te zijn gehecht als Bijlage @@@.
- 18.3 De overeenkomst als bedoeld in het vorige lid van dit artikel komt tot stand op basis van het concept voor de overeenkomst van turn-key oplevering zoals dat is vastgesteld door Verkoper, en is niet voor onderhandeling vatbaar, behoudens het invullen van ontbrekende gegevens, welk concept aan de Overeenkomst is gehecht als Bijlage @@@.
- 18.4 Na oplevering vindt levering plaats van appartementsrechten dan wel een vestiging van een recht van opstal, op basis van een nadere overeenkomst van levering of vestiging.

19. WONINGEN VOOR ROCHDALE

- 19.1 Koper dient als onderdeel van het Project ten behoeve van Rochdale minimaal 25 tot maximaal 35 / 10 % van totaal te realiseren woningen sociale huurwoningen te realiseren.
- 19.2 Tussen Koper en Rochdale dient terstond na het tot stand komen van de Overeenkomst een overeenkomst van koop en verkoop van een appartementsrecht alsmede aanneming van werk met turn-key oplevering van een appartement tot stand te komen, regelende de realisatie van de woningen voor Rochdale, welke overeenkomst wordt geacht aan de Overeenkomst te zijn gehecht als Bijlage @@@.
- 19.3 De overeenkomst als bedoeld in het vorige lid van dit artikel komt tot stand op basis van het concept voor de overeenkomst van turn-key oplevering zoals dat is vastgesteld door Verkoper, en is niet voor onderhandeling vatbaar, behoudens het invullen van ontbrekende gegevens, welk concept aan de Overeenkomst is gehecht als Bijlage @@@.
- 19.4 Na oplevering vindt levering plaats van appartementsrechten dan wel een vestiging van een recht of rechten van opstal, op basis van een nadere overeenkomst van levering of vestiging.

20. SPLITSING IN / LEVERING VAN APPARTEMENTSRECHTEN

- 20.1 Koper zal het gebouw splitsen in appartementsrechten zodanig dat het Huis van de Wijk respectievelijk het geheel aan woningen voor Rochdale in een hoofdsplitsing worden gevormd als separate hoofdappartementsrechten.
- 20.2 De splitsing in hoofdappartementsrechten vindt zo spoedig mogelijk plaats, doch niet eerder dan de omvang van de hoofdappartementsrechten voldoende bepaald is op basis van een splitsingstekening.
- 20.3 De splitsingstekening is uiterlijk gereed bij het gereedkomen van het DO, waarna de splitsingstekening ter goedkeuring aan Gemeente respectievelijk Rochdale wordt voorgelegd.

- 20.4 Direct na goedkeuring van de splitsingstekening gaat Koper over tot het opstellen van een akte van splitsing (daaronder begrepen het splitsingsreglement en de statuten van de op te richten verenigingen van eigenaars).
- 20.5 Koper draagt er zorg voor dat de concepten van de akte van splitsing tijdig voorafgaand aan het verlijden aan Gemeente en Rochdale ter beoordeling en goedkeuring worden overgelegd.
- 20.6 Het verlijden van de akte van splitsing vindt plaats onmiddellijk na levering van het Verkochte.
- 20.7 Levering van de appartementsrechten aan Gemeente respectievelijk Rochdale vindt plaats na het verlijden van de akte van splitsing, op eerste verzoek van Gemeente respectievelijk Rochdale, doch uiterlijk bij oplevering en acceptatie conform de overeenkomsten van koop en verkoop van een appartementsrecht alsmede aanneming van werk.
- 20.8 Levering aan Rochdale wordt niet verhinderd door andere corporaties, meer in het bijzonder ACW "Samenwerking", die aanspraak op koop wensen te maken, blijkend uit de brief van ACW "Samenwerking" d.d. @@@, welke brief als Bijlage @@@ aan de Overeenkomst is gehecht.
- 20.9 Koper draagt er zorg voor dat de concepten van de akte van levering van de appartementsrechten tijdig voorafgaand aan het verlijden aan Gemeente respectievelijk Rochdale ter beoordeling en goedkeuring worden overgelegd.

21. OPENBAAR GEBIED/ WOONRIJP MAKEN

- 21.1 Koper zal
 - a. de Locatie voor eigen rekening en risico Woonrijp maken,
 - b. zal het Openbaar gebied binnen de Locatie aanleggen,
 - c. zal Openbaar gebied buiten de Locatie doch binnen het Exploitatiegebied aanleggen,
 alles zoals aangeven op de tekening, aangeduid als "Kaartje exploitatiegebied", welke tekening als Bijlage @@@ aan de Overeenkomst is gehecht, en voorts met inachtneming van hetgeen is bepaald c.q. aangegeven in de navolgende bepalingen van de Overeenkomst.
- 21.2 Onder Openbaar gebied is begrepen de ongebouwde parkeervoorziening als bedoeld in artikel 17.4 juncto 17.5 van de Overeenkomst alsmede langsparkerplaatsen ten behoeve van het ; onder Openbaar gebied is niet begrepen de gebouwde parkeervoorziening als bedoeld in artikel 17.4 van de Overeenkomst, alsmede de binnentuinen bij het woongebouw.
- 21.3 De inrichting van Openbaar gebied geschiedt op basis van een door Koper op te stellen Inrichtingsplan.
- 21.4 Het Woonrijp maken, meer in het bijzonder de aanleg van de Openbaar gebied, zal in opdracht van Koper door te goeder naam en faam bekend staande, deskundige marktpartijen worden uitgevoerd.

- 21.5 Voor zover terzake een verplichting zou bestaan tot het Europees of anderszins openbaar aanbesteden van de werkzaamheden betreffende het Openbaar gebied zal Koper de aanbesteding volgens de geldende wettelijke regels alsmede het gemeentelijk aanbestedingsbeleid organiseren. Koper vrijwaart de Gemeente tegen alle mogelijke aanspraken van derden en van schade, in welke vorm ook, ten gevolge van het niet nakomen door Koper van enigerlei verplichting tot aanbesteding als hier bedoeld. Indien zich een verplichting tot aanbesteden aandient, zullen Gemeente en Koper onmiddellijk met elkaar in overleg treden over de wijze waarop uitvoering aan die verplichting moet worden gegeven, alsmede op welke wijze schade voor Gemeente kan worden voorkomen.
- 21.6 Koper dient zich bij het inrichten van de Openbare Ruimte en de voorzieningen van openbaar nut te houden aan het Inrichtingsplan, de WIORZ en de bestekken c.q. bestekwijzigingen, alsmede het terzake overigens bepaalde in of krachtens de Overeenkomst. Indien wordt afgeweken van de WIORZ, is dit alleen mogelijk indien de Gemeente hiermee akkoord gaat en de met de afwijking gemoeide meerkosten voor beheer en onderhoud worden betaald door Koper.
- 21.7 De goedgekeurde bestekken c.q. bestekwijzigingen moeten vastgesteld zijn voordat met de uitvoering van de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt.
- 21.8 Op de uitvoering van de werkzaamheden zal door de Gemeente aan te wijzen toezicht worden uitgeoefend. Voor de invulling van de toezichthoudende taak wordt in overleg met Exploitant stop- en bijwoonpunten benoemd waar de Gemeente toezicht op de uitvoering wil hebben. Het Gemeentelijk toezicht ontslaat de Exploitant nadrukkelijk niet van haar eigen verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de werkzaamheden die in haar opdracht worden uitgevoerd.
- 21.9 Koper dient op de Locatie voor zijn rekening en risico te voorzien in de aanleg c.q. verlegging van kabels/leidingen voor nutsvoorzieningen en riolering, alsmede de aansluiting op de kabels/leidingen voor nutsvoorziening en riolering buiten de Locatie. Hiertoe zal Koper een rioleringsplan opstellen dat de goedkeuring behoeft van de Gemeente. Voor zover riolering buiten de Locatie dient te worden gerealiseerd of aangepast als gevolg van de realisatie van het Project, geschiedt dit nadat de Gemeente daarmee heeft ingestemd voor rekening en risico van Koper.
- 21.10 Indien in verband met de realisering van het Project grond aangevoerd moet worden, is dat de verantwoordelijkheid van Koper. Indien Koper in verband met de realisatie van het Project overtollige grond wenst af te voeren, komen de kosten daarvan voor zijn rekening, ook indien er als gevolg van het verontreinigd zijn van de grond extra kosten voor de afvoer of stortrechten zijn verschuldigd. Koper dient bij transport van (verontreinigde) grond zorg te dragen voor de vereiste vergunningen.
- 21.11 Indien er ten behoeve van de opstellen afvalcontainers moeten komen (al dan niet op gemeentelijke grond) zullen deze ondergronds voor rekening en risico van Koper worden aangelegd conform het Bouwbesluit en gemeentelijk beleid als vastgelegd in de "Richtlijnen afvalvoorziening nieuwbouwprojecten".
- 21.12 Koper is gehouden gedurende de aanlegperiode het gebied behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden.

- 21.13 Koper zal voor aanvang van de werkzaamheden inzake het Woonrijp maken een BLVC-plan op (laten) stellen, waarbij maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken rondom bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de aanleg worden vastgelegd. Het BLVC-plan voor het Woonrijp maken mag deel uitmaken van het BLVC-plan voor het Project. Koper is verplicht de gemaakte afspraken met betrekking tot de BLVC-aspecten door te leggen naar de door hem geselecteerde uitvoerende partij(en).
- 21.14 Koper zal de werkzaamheden inzake het Woonrijp maken afdoende te verzekeren als onderdeel van de door hem voor het Project te sluiten CAR-verzekering.
- 21.15 Met betrekking tot de beoordeling van het ontwerp van het Openbaar gebied volgt Koper de procedure als beschreven in artikel 27 leden 2 tot en met 5, met dien verstande dat de ontwerpen en de daarop volgende bestek(ken) en bestekwijzigingen uiterlijk acht weken voor de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan de Gemeente ter goedkeuring dienen te worden aangeboden. Koper zal tijdig aankondigen wanneer de documenten worden geleverd, zodat de Gemeente hierop kan anticiperen.
- 21.16 Na gereedkomen van het Openbaar gebied, legt Koper het werk ter toetsing aan Gemeente voor. Gemeente toetst en beoordeelt op basis van de volgende documenten, indien en voor zover op moment van toetsing aanwezig:
- a. Het Inrichtingsplan;
 - b. De WIORZ;
 - c. De bestekken en bestekwijzigingen.
- Bij de toetsing betreft de Gemeente Rochdale in de beoordeling, in zoverre dat Rochdale haar zienswijze met betrekking het verrichtte werk kan inbrengen.
- 21.17 Bij indiening van het verzoek tot toetsing vermeldt Koper een redelijke termijn waarbinnen toetsing plaats zal moeten vinden, gezien de voortgang van het Project, doch nooit een kortere periode dan twee weken. Indien deze termijn door Gemeente niet als redelijk wordt aangemerkt, meldt Gemeente dit per omgaande, waarna Gemeente en Koper in overleg treden over een redelijke toetsingstermijn.
- 21.18 Na vaststelling van de termijn zal Gemeente zich inspannen de toetsing binnen die termijn uit te voeren.
- 21.19 Indien Gemeente van oordeel is dat het Openbaar gebied niet voldoet aan de gestelde uitgangspunten, zal Gemeente dit melden aan Koper, en zal Koper ter nakoming van het bepaalde in de Overeenkomst het Openbaar gebied aanpassen met inachtneming van de motivering van de mededeling van Gemeente. Koper legt de uitvoering van het aangepaste Openbaar gebied ter hernieuwde toetsing aan Gemeente voor.
- 21.20 Gemeente is bereid het Openbaar gebied om niet in eigendom over te nemen van Koper, onder voorwaarde dat de aangebrachte werken voldoen aan de door Gemeente gestelde eisen blijkend uit een positieve toetsing conform lid 15 van dit artikel en overigens met inachtneming van het bepaalde in de navolgende subleden van dit artikel.
- a. Koper is verplicht de definitief afgewerkte voorzieningen van openbaar nut te onderhouden conform hetgeen hieromtrent in de WIORZ is bepaald tot aan het moment van levering en met inachtneming van de onderhoudstermijn.

- b. Zolang de voorzieningen van openbaar nut op de Locatie nog niet in definitieve vorm zijn aangelegd c.q. zijn afgewerkt is Koper verplicht tot het aanleggen, onderhouden en in stand houden van alle tijdelijke en noodzakelijke infrastructurele voorzieningen in het gebied waaronder begrepen tijdelijke ontsluiting, verhardingen, parkeervoorzieningen en straatverlichting.

22. REALISATIE EN REALISATIEPLICHT

- 22.1 Koper dient uiterlijk @@@ een ontvankelijke Omgevingsvergunning te hebben aangevraagd die aan alle geschreven en ongeschreven kwaliteitseisen voldoet.
- 22.2 Koper zal zich onthouden van het (doen) realiseren van het Project, die niet voldoet aan de inschrijving, het Omgevingsplan, de verleende Omgevingsvergunning(en) en het Definitief Ontwerp, de publiekrechtelijke wet- en regelgeving en het terzake overigens bepaalde in of krachtens deze Overeenkomst.
- 22.3 Koper dient binnen vier weken na het moment waarop sprake is van een onherroepelijke Omgevingsvergunning een aanvang te hebben gemaakt met de realisatie van het Project, zijnde Start bouw. Koper doet van de datum Start bouw onmiddellijk mededeling aan Verkoper.
- 22.4 De bouwtijd van het Project is twee en een half (2,5) jaar, mitsdien het Project gereed dient te zijn uiterlijk twee en een half jaar na de op grond van het vorige lid gemelde datum
- 22.5 Koper dient voor eigen rekening te zorgen voor het tijdig aanvragen van alle vereiste schriftelijke vergunningen c.q. ontheffingen welke in verband met de realisering van de bebouwing moeten worden verleend. Alle kosten die voortvloeien uit de nakoming van de bij enige vergunning c.q. ontheffing gestelde voorwaarden van (andere) (semi)overheidslichamen of toestemmingen van derden zijn voor rekening van Koper evenals de bouwleges
- 22.6 Indien Koper vooruitlopend op het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning met de bouw aanvangt, geschiedt dat volledig voor zijn rekening en risico.
- 22.7 Koper is gehouden voor zijn rekening en risico gedurende de bouwperiode het Verkochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden.
- 22.8 De kosten van de ontsluiting en aansluiting op de openbare weg c.q. het openbaar gebied zijn voor rekening van Koper.
- 22.9 Indien er ten behoeve van het Project (afval)containers in de openbare ruimte moeten komen, dan zullen deze ondergronds op kosten van Exploitant door de Gemeente worden aangelegd conform het Bouwbesluit op een door de Gemeente daarvoor aan te wijzen locatie.

- 22.10 Koper zal een BLVC-plan opstellen en aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen, waarbij maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken rondom Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) tijdens de bouw worden vastgelegd. Daarbij dient Koper rekening te houden met de door of namens de Gemeente eventueel uitvoeren werkzaamheden in de omgeving. Koper verplicht zich om de tussen Partijen gemaakte afspraken met betrekking tot de BLVC-aspecten door te leggen naar de door haar geselecteerde partij(en) bij de bouw.
- 22.11 In het kader van draagvlak en participatie wordt gezamenlijk door de Gemeente en Koper bepaald hoe de buurt wordt geïnformeerd en betrokken bij de ontwikkeling van het Verkochte.
- 22.12 Voor eventueel tijdelijk gebruik van Gemeentegrond in verband met (bouw)werkzaamheden is Koper gehouden tot een vergoeding overeenkomstig de vigerende gemeentelijke (precario) verordening
- 22.13 Om (de omvang van) eventuele schade aan de omliggende bestratingen of funderingen te kunnen vaststellen zal voor aanvang van de werkzaamheden op kosten van Koper een fotoreportage, gevelopname- en nulmeting worden gemaakt, tenzij de Gemeente dat niet noodzakelijk acht.
- 22.14 Koper dient ter dekking van genoemd risico een dekkende (CAR-)verzekering te doen afsluiten en zal op verzoek een kopie van de betreffende polis aan de Gemeente overhandigen
- 22.15 Koper vrijwaart de Gemeente tegenover derden voor alle aanspraken op vergoeding van kosten en schade als gevolg van of in verband staande met de ontwikkeling en realisatie van het Project.

23. ORGANISATIE

- 23.1 Partijen stellen een projectgroep in.
- 23.2 Ten behoeve van de Ontwikkeling en realisatie zullen Partijen regelmatig overleg voeren in de projectgroep al naar gelang de inhoud en strekking van het te voeren overleg.
- 23.3 De projectgroep bestaat uit de projectleiding van de Gemeente, vertegenwoordigers van Rochdale en vertegenwoordigers van Koper.
- 23.4 Tot de taken van de projectgroep behoren:
 - a. de begeleiding en coördinatie van en toezicht op de uitvoering van de Overeenkomst;
 - b. het bespreken van voorlopig ontwerp en definitief ontwerp, in relatie tot het Omgevingsplan respectievelijk de Omgevingsvergunning;
 - c. het rapporteren aan de directie respectievelijk college met betrekking tot de voortgang en knelpunten van de Ontwikkeling;

Paraaf:

RYSE

Paraaf:

d. het bewaken van de voortgang;

23.5 De kosten die verbonden zijn aan het deelnemen in de projectorganisatie worden door deelnemers zelf gedragen.

24. PLANNING

24.1 Ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie is een planning opgesteld, welke als Bijlage @@@ aan de Overeenkomst gehecht.

24.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 22.1 ter zake het moment van aanvraag van de Omgevingsvergunning, spant Koper zich in het Project conform de planning uit te voeren.

25. BANKGARANTIE

25.1 Koper zal uiterlijk bij levering van het Verkochte ter meerdere zekerstelling van de voor Koper ten behoeve van de Ontwikkeling, meer in het bijzonder de realisatie van Openbaar gebied, voortvloeiende verplichtingen die bestaan na levering een bankgarantie stellen ter grootte van het door Partijen geraamde bedrag voor de realisatie van het Openbaar Gebied.

25.2 De bankgarantie

- is onherroepelijk en onvoorwaardelijk,
- is afgegeven door een instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financiële toezicht,
- bevat de clause dat op eerst verzoek van de Gemeente wordt uitgekeerd.

25.3 Indien de bankgarantie – ongeacht de reden – wordt aangesproken, is Koper gehouden tot aanvulling tot het oorspronkelijke bedrag van de bankgarantie.

25.4 De bankgarantie blijft van kracht tot één maand na de oplevering van het Project.

25.5 Verkoper zal de bankgarantie na de looptijd aan de Koper retourneren dan wel aan de verstrekker mededelen dat de bankgarantie kan vervallen.

26. OMGEVINGSVERGUNNING: INSPANNINGSVERPLICHTING

26.1 Gemeente zal de uitvoering van het Project door Ontwikkelaar bevorderen en verplicht zich ten opzichte van Ontwikkelaar – voor zover deze noodzakelijk zijn en voorzover dat formeel in haar macht ligt – zich in te spannen, de aanvraag (omgevings)vergunningen, ontheffingen en dergelijke die daarvoor vereist zijn, direct na indiening van elke ontvankelijke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen c.q. te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar wettelijke taak behoort op het moment dat door Ontwikkelaar de stukken zijn ingediend.

27. OMGEVINGSVERGUNNING: TOETSING

- 27.1 Ontwikkelaar zal het VO en het DO voor de Ontwikkeling, met het oog op technische bouwactiviteit en omgevingsplanactiviteit, ter toetsing overleggen aan Gemeente. Overlegging van het VO en het DO voor Huis van de Wijk en de woningen voor Rochdale vindt tevens plaats op grond van het daaromtrent bepaalde terzake toetsing en acceptatie in de overeenkomst van koop en verkoop van een appartementsrecht alsmede aanneming van werk, doch Koper bevordert afstemming tussen de momenten van overlegging van documenten.
- 27.2 Ontwikkelaar neemt de momenten van overlegging van documenten op in de planning en legt deze aan Gemeente over, opdat Gemeente tijdig en met voldoende tijd een toetsing van documenten kan uitvoeren. Ontwikkelaar hanteert hierbij als uitgangspunt dat het DO tijdig overgelegd wordt ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning.
- 27.3 Gemeente toetst en beoordeelt op basis van de volgende documenten, indien en voorzover op moment van toetsing aanwezig:
- o VO;
 - o DO.
- 27.4 Gemeente zal zich inspannen de toetsing binnen een redelijke dan wel een nader tussen partijen te bepalen termijn uit te voeren.
- 27.5 Indien Gemeente van oordeel is dat het VO respectievelijk het DO niet voldoet aan het gestelde uitgangspunten, zal Gemeente dit melden aan Ontwikkelaar, en zal Ontwikkelaar ter nakoming van het bepaalde in de Overeenkomst het VO respectievelijk het DO vervolgens aanpassen met inachtneming van de motivering van de mededeling van Gemeente. Ontwikkelaar legt het aangepaste Ontwerp ter hernieuwde toetsing aan Gemeente voor.

28. PUBLIEKRECHTELIJKE PROCEDURES

- 28.1 Gemeente behoudt bij de uitoefening van haar publiekrechtelijke bevoegdheden haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het besluitvormingsproces. Gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen en/of bezwaarschriften en/of beroepschriften wijzigingen aan te brengen in de door Ontwikkelaar gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
- 28.2 Het bepaalde in het vorige lid impliceert dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien zij vanwege haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid wordt gedwongen publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst, bijvoorbeeld ten gevolge van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden, beslissingen van hogere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures.

Overige bepalingen

29. OPTIERECHT

- 29.1 Verkoper behoudt zich voor een optierecht tot teruglevering van het Verkochte door Koper. Koper is verplicht op eerste oproeping door Verkoper van het optierecht medewerking te verlenen aan levering van – delen van – het Verkochte aan de Verkoper, met inachtneming van de navolgende bedingen:
- a. Indien Koper niet uiterlijk twee (2) jaar na levering een aanvang heeft gemaakt met de Ontwikkeling, is Koper verplicht op oproeping door Verkoper van het optierecht medewerking te verlenen aan levering van het Verkochte aan Verkoper, tegen betaling van een koopsom, die gelijk is aan de in de Overeenkomst gehanteerde Koopprijs. Op deze koopsom zal een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom worden ingehouden en aan Verkoper vervallen.
 - b. Onder 'aanvang realisatie Ontwikkeling' wordt verstaan het moment waarop een aannemer aanvangt met de werkzaamheden inzake de Ontwikkeling (onder aanvangen met de werkzaamheden wordt bedoeld het moment waarop de aannemer begint met de funderingswerkzaamheden conform de met de aannemer overeengekomen planning, welke planning voorziet in het in één continue bouwstroom realiseren van de Ontwikkeling).
 - c. Teruglevering geschiedt in de staat waarin het bij levering verkeerde en overigens onder de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 8.4 sub g tot en met j van de Overeenkomst.
 - d. Overige (notariële) kosten met betrekking tot de teruglevering komen voor rekening van Koper.
 - e. Verkoper is niet gehouden tot betaling van enige vergoeding voor in of op de grond verrichte werkzaamheden en de eventueel daarop gestichte opstallen, noch tot betaling van andere kosten welke door Koper met betrekking tot de Ontwikkeling zijn betaald.
 - f. De uit de levering op grond van dit artikel eventueel voortvloeiende belastingschade komt geheel voor rekening van Koper.
- 29.2 Koper heeft in het geval als bedoeld in lid 1 van dit artikel geen recht op schadevergoeding hoe ook genaamd en is aansprakelijk voor alle kosten, zowel de eigen kosten als die van Verkoper.

30. ZELFBEWONINGSPLICHT / VERHUURVERBOD TEN AANZIEN VAN DE KOOPWONINGEN

- 30.1 Koper is verplicht ten behoeve van de Gemeente in de overeenkomst van verkoop van of vestiging van zakelijke rechten voor verkoop van een op het Verkochte gestichte koopwoning ten behoeve van de Gemeente de navolgende bepalingen te bedingen en te doen aannemen.

- a. De koper-eindgebruiker van een op het Verkochte gestichte woning is gedurende drie (3) jaar, of vijf (5) jaar in geval sprake is van een koop-aannemingsovereenkomst tussen Koper en koper-eindgebruiker, te rekenen vanaf de datum waarop het appartementsrecht dan wel de grondcomponent in een appartementsrecht, door Koper aan de eerste eigenaar in eigendom is geleverd, verplicht het appartementsrecht uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en niet gerechtigd het appartementsrecht aan derden te verkopen of te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven.
- b. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing in geval van:
 - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;
 - 3. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad.
- c. Ontheffing kan door de Gemeente worden verleend in geval van:
 - 1. een verandering van werkring van koper of diens partner, op grond waarvan redelijkerwijs en aantoonbaar verhuisd dient te worden;
 - 2. het overlijden van koper of diens partner, als gevolg waarvan de financiële lasten redelijkerwijs en aantoonbaar niet meer te dragen zijn;
 - 3. echtscheiding, beëindiging van het geregistreerd partnerschap of ontbinding van het samenlevingscontract van een koper, als gevolg waarvan de financiële lasten redelijkerwijs en aantoonbaar niet meer te dragen zijn;
 - 4. andere zwaarwegende omstandigheden, ter beoordeling van de Gemeente.
- d. Bij overtreding van hetgeen sub a is omschreven is de koper-eindgebruiker van een op het Verkochte gestichte woning c.q. appartementsrecht aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van tien procent (10%) van de op dat moment geldende WOZ-waarde van het appartementsrecht verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn, zulks met een minimum van twintigduizend euro (€ 20.000,00) per overtreding of niet-nakoming, te verhogen met vijfduizend euro (€ 250,00) per dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt.
- e. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente om, boven de boete, nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- f. De Gemeente bewaakt of de woonverplichting wordt geschonden waardoor de (verschuldigdheid van de) boete per direct kan worden ingeroepen.

31. NADEELCOMPENSATIE

Paraaf:

RYSE

Paraaf:

- 31.1. Koper verplicht zich bij wijze van nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet tot vergoeding van de schade (inclusief ter zake verschuldigde wettelijke rente en bijkomende kosten, de Gemeentelijke procedurekosten en kosten van de door de Gemeente in te schakelen adviseurs) die aan derden worden toegewezen ten gevolge van de te nemen planologische maatregel(en) ten behoeve van het Project.
- 31.2. Aanvragen om vergoeding voor compensatie van nadeel neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureverordening.
- 31.3. Nadat een compensatie is toegekend en deze beslissing onherroepelijk is geworden, zal de Koper het bedrag van de betreffende compensatie en de ter zake verschuldigde wettelijke rente en kosten binnen een maand aan de Gemeente betalen.
- 31.4. De Koper zal tijdig een risicoanalyse van de kans op en de hoogte van de eventuele nadeel laten maken door een onafhankelijke deskundige. Als uit de nadeelsrisico-analyse blijkt dat de verplichting tot compensatie van de schade verwacht kan worden, zullen Partijen overleggen of aanpassing van het Project zal worden aangepast om schade zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken.
- 31.5. De Koper zal, indien uit de nadeelsrisico-analyse blijkt dat sprake is van kans op de verplichting tot compensatie van de schade, aan de Gemeente een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie afkomstig van een door de Nederlandsche Bank erkende bankinstelling of een andere voor de Gemeente aanvaardbare instelling afgeven ter hoogte van het geschatte bedrag.
- 31.6. De bankgarantie vervalt vijf (5) jaar na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel en nadat onherroepelijk is beslist op vóór de termijn van vijf jaar ingediende aanvragen om compensatie van nadeel. Indien dat niet aan de orde is, vervalt de garantie pas nadat op de ingediende aanvragen onherroepelijk is beslist en de betreffende compensatiebetalingen inclusief de daarover verschuldigde wettelijke rente en alle overige kosten door de Koper aan de Gemeente zijn betaald.
- 31.7. Op schriftelijk verzoek van de Koper kan de Gemeente toestaan dat het bedrag, waarvoor de bankgarantie is afgegeven, naar evenredigheid wordt verminderd op basis van reeds door de Koper aan de Gemeente voldane compensatiebetalingen.

32. INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING

- 32.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de Overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige Partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 32.2 Indien één van de Partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom, is deze Partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

- a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de Koopprijs; of
 - b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de Koopprijs.
- 32.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 32.4 Verkoper kan de Overeenkomst – zonder tussenkomst van de rechter en zonder dat enige ingebrekestelling is vereist - door middel van een schriftelijke verklaring ontbinden (voor het nog niet uitgevoerde gedeelte van de Overeenkomst) op grond van het enkele feit dat Koper:
- a. haar surseance van betaling of faillissement heeft aangevraagd of in faillissement komt te verkeren,
 - b. wordt ontbonden of geliquideerd,
 - c. op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt,
 - d. een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren.

33. INFORMATIE- EN ONDERZOEKSPLICHT

- 33.1 Verkoper heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht.
- 33.2 Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Koper mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.

34. OVERDRACHT EN OVERGANG AANSPRAKEN

- 34.1 Koper is niet bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verkoper haar rechten en/of verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, casu quo over te dragen aan derden, in te brengen in een samenwerkingsverband, te verpanden of anderszins te bezwaren.
- 34.2 Deze bepaling geldt niet voor de door Koper te sluiten gebruikelijke koop-/aannemingsovereenkomsten voor de levering van de te bouwen opstellen aan de beoogd gebruikers/eigenaren. Koper dient schriftelijk en gemotiveerd om de benodigde toestemming te verzoeken. Een eventuele afwijzing dient te worden gemotiveerd.

- 34.3 Verkoper kan aan haar toestemming nadere voorwaarden verbinden.
- 34.4 De uit de Overeenkomst voor Partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 34.5 Derden kunnen geen enkel recht aan de Overeenkomst ontleen.

35. KENNISGEVING OVEREENKOMST

- 35.1 Partijen erkennen dat de Overeenkomst is aan te merken als een overeenkomst over grondexploitatie in de zin van artikel 6.24 lid 1 juncto lid 2 Wet ruimtelijke ordening.
- 35.2 Gemeente zal op de voet van artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening bekend maken dat de Overeenkomst is gesloten.
- 35.3 Ter uitvoering van het bepaalde in het vorige lid en overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening zal Gemeente een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage leggen.
- 35.4 Indien en zodra derden op grond van de Wet openbaarheid van bestuur nadere informatie wensen, dan zal Gemeente daarover eerst overleg voeren met Ontwikkelaar met dien verstande dat Gemeente uiteindelijk zal beslissen of en zo ja welke informatie zij zal of zal moeten verstrekken. Gemeente zal echter geen informatie verschaffen indien en voorzover een of meer van de uitzonderingen op openbaarmaking als bedoeld in de Wet openbaarheid van bestuur van toepassing is respectievelijk zijn.

36. COMMUNICATIE

- 36.1 Onverminderd het bepaalde in het vorige artikel bepalen Partijen gezamenlijk op welke wijze externe berichtgeving gedurende de looptijd van de Overeenkomst plaatsvindt.

37. WET BIBOB

- 37.1 Op de overeenkomst is de Wet Bibob alsmede de beleidsregels Bibob van de Gemeente Zaanstad van toepassing. De Gemeente is gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden voor zover dit betrekking heeft op verbintenissen betreffende Gemeente, indien er gevaar op misbruik van de Overeenkomst onder meer zoals bedoeld in artikel 9 lid 3 Wet Bibob, bestaat.
- 37.2 Onlosmakelijk onderdeel van de Overeenkomst is de integriteitsclausule die als Bijlage @@@ bij de Overeenkomst is gevoegd en welke ondertekend dient te zijn alvorens de Overeenkomst rechtsgeldig is.
- 37.3 Indien Koper behoort tot de categorieën die in principe uitgesloten zijn van de Bibobtoets zoals (semi-) publiekrechtelijke rechtspersonen of Toegelaten Instellingen dan hoeft de integriteitsclausule niet ingevuld te worden.

37.4 Het bepaalde in dit artikel is eveneens van toepassing bij overdracht van rechten en/of verplichtingen als bedoeld in artikel 37 van de Overeenkomst.

38. ONTBINDENDE VOORWAARDEN

38.1 Deze koop en verkoop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat:

- a. De Omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 sub a Omgevingswet voor het Project niet uiterlijk op @@@@ onherroepelijk wordt verkregen;
- b. De overeenkomsten van koop en verkoop van een appartementsrecht alsmede aanneming van werk met turn-key oplevering van het appartement als bedoeld in artikel 18.2 respectievelijk 19.2 niet uiterlijk binnen twee weken na Sluitingsdatum zijn ondertekend.

38.2 Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Overeenkomst.

38.3 De ontbindende voorwaarden treden niet van rechtswege in, doch er dient een beroep op te worden gedaan:

- a. Op de ontbindende voorwaarden als bedoeld in lid 1 sub a kan uitsluitend Verkoper een beroep doen.
- b. Op de ontbindende voorwaarden als bedoeld in lid 1 sub b kan uitsluitend Gemeente respectievelijk Rochdale een beroep doen voorover het de haar betreffende overeenkomst betreft.

38.4 De ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de Akte van levering.

38.5 Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn alle kosten van ontbinding voor rekening van de Partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

39. FORUMKEUZE, RECHTSKEUZE EN TERMIJNEN

39.1 Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van de Overeenkomst zijn of zullen ontstaan, is het gerecht van de plaats, waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

39.2 Alvorens één van de Partijen zich wendt tot de bevoegde rechter zal overleg plaatsvinden tussen Partijen teneinde te bezien of het alsdan gerezen geschil minnelijk kan worden opgelost.

39.3 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

39.4 Op de in de Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Paraaf:

RYSE

Paraaf:

40. INSCHRIJVING KOOP IN DE OPENBARE REGISTERS

- 40.1 Tot de datum van ondertekening van de Akte van levering betreffende het Verkochte, is Koper gerechtigd (een afschrift van) de Overeenkomst te laten inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster, waartoe Verkoper bij deze toestemming heeft verleend.
- 40.2 Indien Koper tot inschrijving wenst over te gaan, is Koper verplicht dit tijdig te melden aan de Notaris voor wie de akte wordt verleden, onder gelijktijdige verzending aan Verkoper van een kopie van diens melding aan de Notaris.
- 40.3 De kosten van de inschrijving zijn voor rekening van Koper.

41. KETTINGBEDING

- 41.1 De bedingen als vermeld in de artikelen @@@ en @@@ alsmede dit beding, moeten bij elke vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van Verkoper.
- 41.2 Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt Koper die, na door Verkoper in gebreke te zijn gesteld, in gebreke blijft, ten behoeve van Verkoper voor iedere overtreding een eenmalige boete van € 100.000,- (zegge: eenhonderdduizend euro) indien er – naar het oordeel van Verkoper – sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van Verkoper om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen. De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door Verkoper in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan haar desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.
- 41.3 Het vorenstaande is niet van toepassing op een verkoop door Koper van woningen aan eindgebruikers/bewoners, met uitzondering van het bepaalde in artikel 32.

42. CONSIDERANS EN BIJLAGEN

- 42.1 Het bepaalde in de considerans maakt integraal en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst.
- 42.2 De navolgende Bijlagen maken integraal en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst:
- a. [opsomming alle bijlagen];
 - b. [...].

43. SLOTBEPALING

- 43.1 De Overeenkomst wordt aangegaan en treedt in werking met ingang van de datum van ondertekening ervan door Partijen, en duurt voort, c.q. blijft in stand totdat Partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst hebben voldaan.
- 43.2 De Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de koop van het Verkochte zijn overeengekomen. Met ingang van Sluitingsdatum eindigen alle overeenkomsten en afspraken die Partijen daarover eerder mochten hebben gesloten of gemaakt.

Paraaf:

RYSE

Paraaf:

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD OPGEMAAKT, PER PAGINA
GEPARAFEERD EN OP DE LAATSTE PAGINA ONDERTEKEND,

Gemeente Zaanstad

Naam vertegenwoordiger 1

@@@

Naam vertegenwoordiger 2

Datum: Kies of typ een datum

Kies of typ een datum

Rochdale

<<< NAAM >>>

Datum: @@@

Bijlagen:

- 1. Tekening
- 2.

Paraaf:



Paraaf: