

AAN DEZE CONCEPT-KOOPOVEREENKOMST KUNNEN GEEN
RECHTEN - HOE OOK GENAAMD - WORDEN ONTLEEND

CONCEPT-KOOPOVEREENKOMST

INZAKE

PERCEEL GELEGEN AAN DE VIJFKAMPLAAN TE EINDHOVEN

tussen

GEMEENTE EINDHOVEN

en

@@@

DE ONDERGETEKENDEN:

1. DE GEMEENTE EINDHOVEN, gevestigd te (5611 EM) Eindhoven aan het Stadhuisplein 1, te dezen vertegenwoordigd door het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening van de sector Ruimtelijk Beleid & Ontwikkeling, daartoe gemachtigd door de burgemeester bij besluit van 23 januari 2024 (Gemeentebblad 2024, nummer 37381) en handelend ter uitvoering van het namens het college van burgemeester en wethouders genomen besluit d.d. _____, hierna te noemen, hierna te noemen: **“de Gemeente”**;

en

2. @@@, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te @@@, kantoorhoudende aan de @@@ te @@@, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Brabant onder nummer @@@, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw @@@, hierna te noemen: **“de Koper”**;

sub 1 en 2 hierna gezamenlijk ook te noemen **“Partijen”** en ieder afzonderlijk **“Partij”**;

OVERWEGENDE DAT:

- A. de Gemeente wenst een (laatste) bouwkaavel gelegen op het Sportpark Eindhoven Noord te verkopen. Het betreffende perceel is gelegen aan de Vijfkamplaan te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie P, nummer 3843 (gedeelteijk), ter grootte van circa 650 m2, een en ander zoals met lichtgrijsraster en kavelnummer 10330 weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Koopovereenkomst gehechte voorlopige transactietekening d.d. 26-05-2024 met kenmerk GRB-20210122, hierna te noemen: **“het Verkochte”**;
- B. de Gemeente wenst het Verkochte te verkopen. De Gemeente heeft daartoe een Verkoop bij inschrijving uitgeschreven, conform het Proceduredocument ‘verkoop bij inschrijving bouwkaavel Vijfkamplaan’, Partijen genoegzaam bekend;
- C. voornoemde Verkoop bij inschrijving is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 en aanverwante wet- en regelgeving;
- D. Inschrijvers bij de Verkoop bij inschrijving onder meer een volledig ingevuld en ondertekend inschrijvingsformulier, een algemene inhoudelijke toelichting, een schetsontwerp plan en een afzonderlijke motivatie hebben ingediend, die zijn beoordeeld;

- E. de Inschrijving van de Koper (**Bijlage 2**) als winnende Inschrijving voor het Verkochte is geselecteerd;
- F. de Gemeente is op grond van voornoemde beoordeling voornemens het Verkochte aan de Koper te verkopen, opdat de Koper op die locatie het ingediende Schetsontwerp plan, zoals opgenomen in de Inschrijving, verder kan ontwikkelen en realiseren;
- G. de beoogde ontwikkeling zoals voorzien in het Schetsontwerp plan past binnen het ter plaatse geldende (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan Eindhoven, te weten het bestemmingsplan Prinsejagt-Driehoeksbos 2019, zoals is vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en te raadplegen op www.omgevingswet.overheid.nl;
- H. Partijen hun nadere afspraken over de (ver)koop van het Verkochte wensen vast te leggen in onderhavige Koopovereenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Definities

- 1.1 In deze Koopovereenkomst hebben onderstaande met beginhoofdletter(s) aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt:

Artikel	Een artikel uit deze Koopovereenkomst;
DO Bouwplan	Het ontwerp, gebaseerd op het VO Bouwplan, waarin zijn verwerkt de reacties van de Gemeente en dat voldoet aan de volgende omschrijving: a. situatietekening 1:500 gemonteerd in het door de Gemeente aangeleverd matenplan en in digitale vorm verstrekt aan de Gemeente; b. een uitgewerkte parkeeroplossing, locatie, aantallen, entree van de garage, bergingen van de woningen, inclusief afstemming kabels en leidingen en waterhuishouding, inpassing maatregelen inrichting openbare ruimte, vluchtwegen et cetera; c. ontwerpen van de belangrijkste gevelaanzichten en plattegronden; e. nadere uitwerking materialisering en kleurkeuze; f. uitwerking karakteristieke beeldbepalende details waaronder zeker begrepen de uitwerking

	van het dak, de entrees, de plint van de bebouwing, de overgangen tussen privé en openbaar gebied waaronder in ieder geval de aanzichten van alle overgangen tussen het openbare gebied en de privé gebieden, de vormgeving van de toegangen tussen openbare – en privé gebieden en de vormgeving van de overgangen in relatie tot de overbrugging hoogteverschillen in het terrein en regeling instandhouding alsmede een compleet geveldetail, overkragingen en onderdoorgangen; g. het bouwplan dient afgestemd te zijn op de openbare ruimte; h. principe-details ten aanzien van regenwaterafvoeren, zonnecollectoren, integratie van openbare verlichting aan de gevels et cetera; i. een notitie waaruit blijkt dat het voorlopig ontwerp voldoet aan het beeldkwaliteitsplan; j. een monsterboard dat inzicht geeft in de kleur en materiaalkeuze van het ontwerp; k. uitwerking van de invulling van duurzaamheidsambities;
Bouwrijpe staat	De feitelijke hoedanigheid van het Verkochte bij Notariële akte van levering: a) waaruit alle ondergrondse en bovengrondse obstakels in zodanige mate en op zodanige wijze zijn verwijderd dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting; b) dat kan worden aangesloten op het hoofdriool; c) dat is ontsloten aan bestaande wegeninfrastructuur (tenminste) met een (tijdelijke) bouwweg; d) dat kan worden aangesloten op reguliere nutsvoorzieningen (te weten: water en electra); e) dat kan worden aangesloten op telecom; f) dat in zodanige staat verkeert dat daarop redelijkerwijs een aanvang kan worden genomen met de bouw; g) waarbij de draagkracht van de grond is, zoals deze feitelijk wordt aangetroffen; h) waarop of waarin zich geen stoffen bevinden in concentraties welke de eisen

	van het terzake bevoegde gezag voor gronden met de beoogde toekomstige bestemming 'sport', met de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bedrijf tot en met categorie 4.1' overschrijden, zodanig dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit niet in de weg staat aan het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen voor de beoogde bestemming de bestemming 'sport', met de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bedrijf tot en met categorie 4.1'. Afvoeren van grond afkomstig uit het Verkochte komt voor rekening en risico van de Koper; i) waarvan de maaiveldhoogte is, zoals deze feitelijk wordt aangetroffen; j) dat kwalificeert als een "Bouwterrein", zoals bedoeld in de Wet op de Omzetbelasting 1968;
Burgemeester en wethouders	Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Eindhoven;
College	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven;
Dag van uitgifte	De datum zoals is vastgelegd in deze Koopovereenkomst, waarop de Gemeente de Koopovereenkomst met bijlagen tekent. De Dag van uitgifte is bepalend voor de toepasselijke termijnen;
Eigendomsoverdracht	De eigendomsovergang van het Verkochte door inschrijving van de Notariële akte in de openbare registers;
Gemeente	De Gemeente Eindhoven. Daar waar in deze Koopovereenkomst "de Gemeente" wordt genoemd wordt het College bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders bepaald;
Ingebruikneming	Het moment waarop de Koper voor het eerst feitelijk over het Verkochte beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek geldt niet als ingebruikneming;
Inschrijving	De door de Koper ingediende inschrijving met bijlagen d.d. ### (Bijlage 2);
Kaders	De kaders zoals genoemd in Artikel 1.4;
Verkochte	Door de Gemeente te verkopen grond aan de

	Koper gelegen aan de Vijfkamplaan te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie P, nummer 3843 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 650 m2, een en ander zoals met lichtgrijsraster en kavelnummer 10330 weergegeven op de als <u>Bijlage 1</u> aan deze Koopovereenkomst gehechte voorlopige transactietekening met kenmerk GRB-20210122 d.d. 29-05-2024;
Koopovereenkomst	Deze (ver)koopovereenkomst tussen de Gemeente en de Koper;
Koopsom	De koopsom van het Verkochte als bedoeld in artikel 2.2;
Koper	Een besloten vennootschap die als zodanig staat vermeld onder sub 2. in deze Koopovereenkomst, en die de volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijk is voor het gebruik van het Verkochte, het ontwerp en de bouw van de opstal op het Verkochte;
Notariële akte	De voor de Eigendomsoverdracht van het Verkochte vereiste akte van levering;
Onherroepelijke Omgevingsvergunning	Een verleende omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan, waartegen geen bezwaar- of beroepsmogelijkheden meer mogelijk zijn respectievelijk dit bezwaar en eventueel beroep en hoger beroep is afgewezen en waartegen bovendien bij de voorzieningenrechter geen schorsing is gevraagd of is toegewezen;
Schetsontwerp plan	Een schetsontwerp van het op het Verkochte te realiseren gebouw, per verdieping, inclusief invulling terrein op maaiveld waarin opgenomen de beoogde parkeeroplossing, zoals door de Koper ingediend bij de Inschrijving (<u>Bijlage 2</u>). Het Schetsontwerp plan zal door de Koper binnen de Kader als omschreven in artikel 1.4 nader worden uitgewerkt in respectievelijk een VO Bouwplan en een DO Bouwplan;
VO Bouwplan	De voorlopige versie van het DO Bouwplan, waarin het voorlopige ontwerp van het Verkochte is weergegeven, gebaseerd op het Schetsontwerp plan en uitgewerkt door de Koper binnen de Kaders als omschreven in artikel 1.4;
Verkochte	Het Verkochte is het perceel zoals omschreven in artikel 2.1 van deze Koopovereenkomst.

- 1.2 Tot deze Koopovereenkomst behoren tevens de navolgende door Partijen gewaarmerkte bijlagen, die een onverbrekelijk deel uitmaken van de Koopovereenkomst:

Bijlage 1: Voorlopige transactietekening met kenmerk GRB-20210122 d.d. 29-05-2024;

Bijlage 2: De Inschrijving d.d. ###.

- 1.3 Indien onderdelen van de Koopovereenkomst en de daartoe behorende bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert deze Koopovereenkomst boven de daartoe behorende bijlagen.

- 1.4 Bij de verdere ontwikkeling en realisatie van het DO Bouwplan zullen Partijen tenminste de volgende Kaders in acht nemen, voor zover niet wordt verwezen naar bijlagen, Partijen genoegzaam bekend:

- a. Deze Koopovereenkomst;
- b. Nota van Inlichtingen d.d. ###;
- c. Proceduredocument “verkoop bij inschrijving bouwkaavel Vijfkamplaan” met bijbehorende bijlagen;
- d. Juryrapport ### d.d. ###;
- e. De Inschrijving d.d. ### (**Bijlage 2**);
- f. Alle (alsdan) vigerende wet- en regelgeving, waaronder (doch niet uitsluitend): toepasselijke verordeningen en beleid van de gemeente Eindhoven, het (alsdan) vigerende Omgevingsplan en de (als) vigerende Nota parkeernormen.

De Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van bovengenoemde documenten en de inhoud daarvan uitdrukkelijk te aanvaarden. Het vorenstaande betekent dat de Koper zich bij het opstellen van de ontwerpen en de realisatie van het DO Bouwplan uitdrukkelijk zal houden aan bovengenoemde Kaders.

- 1.5 Indien de in Artikel 1.4 opgenomen documenten onderling tegenstrijdig zijn, zullen Partijen met elkaar in overleg treden over de gevolgen daarvan.

Artikel 2. Koop-Verkoop

- 2.1 De Gemeente verkoopt aan de Koper en de Koper koopt van de Gemeente:

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie P, nummer 3804 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 650 m², een en ander zoals met lichtgrijsraster en kavelnummer 10330 weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Koopovereenkomst gehechte voorlopige transactietekening met kenmerk GRB-20210122 d.d. 29-05-2024.

- 2.2 De Koopsom voor het Verkochte bedraagt € 250,- per m2 exclusief btw, derhalve € 162.500,- (zegge: honderdtweeënzestigduizend en vijfhonderd euro) exclusief btw in totaal. De Koopsom wordt vermeerderd met de wettelijk verschuldigde btw.
- 2.3 De Dag van uitgifte heeft plaatsgevonden op: _____.

Artikel 3. Termijn aanbod en aanvaarding

- 3.1 Deze Koopovereenkomst dient binnen twee maanden na de Dag van uitgifte door de Koper ondertekend in het bezit te zijn van de Gemeente. Deze Koopovereenkomst komt derhalve niet tot stand indien deze niet tijdig ondertekend in het bezit is van de Gemeente. De Gemeente is alsdan gerechtigd de gunning in te trekken.

Artikel 4. Aanbetaling

- 4.1 Binnen 30 dagen na de Dag van uitgifte zal de Koper een aanbetaling ten bedrage van 10 procent van de Koopsom exclusief btw, te weten: € 16.250,- (zegge: zestienduizend tweehonderdvijftig euro) exclusief btw, ten behoeve van de Gemeente hebben voldaan.
- 4.2 De aanbetaling dient te geschieden op basis van een daartoe door de Gemeente uit te reiken factuur.
- 4.3 De aanbetaling, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt op het moment van de juridische levering van het Verkochte tussen Partijen verrekend.

Artikel 5. Indiening en toetsing DO Bouwplan en Landschapsplan Verkochte

- 5.1 De Koper zal met inachtneming van de Kaders en het overig bepaalde in deze Koopovereenkomst voor eigen rekening en risico het Schetsontwerp plan verder uitwerken tot achtereenvolgens een VO Bouwplan en DO Bouwplan en ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente.
- 5.2 De Koper zal niet eerder een aanvraag voor een Omgevingsvergunning indienen, dan nadat de Gemeente het VO Bouwplan en DO Bouwplan, die daaraan ten grondslag liggen, heeft goedgekeurd. Goedkeuring kan slechts worden onthouden als een VO Bouwplan of DO Bouwplan niet past binnen de Kaders.
- 5.3 Indien de Gemeente een VO Bouwplan of DO Bouwplan niet goedkeurt, zal de Koper het betreffende VO Bouwplan of DO Bouwplan voor eigen rekening aanpassen. Het goedkeuringsproces zoals hiervoor omschreven zal na

aanpassing van een VO Bouwplan of DO Bouwplan door Koper, herhaald worden totdat de betreffende ontwerpen zijn goedgekeurd. Het bepaalde in deze Koopovereenkomst laat onverlet de eventuele noodzaak om voor bepaalde ontwerpen goedkeuring te verkrijgen van (andere) overheden en of overheidsorganen. Indien Partijen ondanks uiterste inspanning daartoe niet binnen 8 maanden na de Dag van Uitgifte komen tot een goedgekeurd VO Bouwplan of DO Bouwplan, is de Gemeente gerechtigd de Koopovereenkomst middels aangetekend schrijven, zonder het stellen van een termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden. Het bepaalde in Artikel 16.8 is alsdan van toepassing.

- 5.4 Goedkeuring van het VO Bouwplan of DO Bouwplan houdt generlei toezegging in omtrent het verstrekken van een Omgevingsvergunning.

Artikel 6. Rente

- 6.1 De Koper is, gedurende de periode gerekend vanaf de eerste dag van de 9e maand na de Dag van uitgifte tot en met de dag van het verlijden van de Notariële akte, een rentevergoeding verschuldigd ter hoogte van 5,1 procent berekend over de Koopsom exclusief btw, minus de aanbetaling.
- 6.2 De rentevergoeding dient door vooruitbetaling van telkens een periode van 6 maanden te worden voldaan op basis van daartoe door de Gemeente uit te reiken facturen.
- 6.3 Eventueel te veel in rekening gebrachte rente zal worden verrekend bij het verlijden van de Notariële akte van levering.

Artikel 7. Levering en uiterste leveringsdatum

- 7.1 De Koper dient ervoor zorg te dragen dat de Eigendomsoverdracht van het Verkochte uiterlijk binnen twee maanden heeft plaatsgevonden nadat hij beschikt over een Onherroepelijke Omgevingsvergunning.
- 7.2 De Koper zal op het moment dat ze voornemens is tot realisatie van het Bouwplan over te gaan, zulks voor eigen rekening en risico, uiterlijk binnen 10 maanden na de Dag van Uitgifte één volledige en ontvankelijke aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor het Bouwplan op het Verkochte bij de Gemeente indienen, gebaseerd op het door de Gemeente goedgekeurd DO. De Koper zal haar medewerking verlenen aan een spoedige vergunningverlening door de Gemeente. De Koper zal de aanvraag voor de Omgevingsvergunning na indiening daarvan, niet meer (geheel of gedeeltelijk) intrekken.
- 7.3 De Notariële akte wordt opgemaakt door een door de Koper aan te wijzen notaris.

- 7.4 Het Verkochte zal voorafgaand aan de juridische levering van het Verkochte in opdracht van de Gemeente voorlopig worden gesplitst. De kosten voor deze voorlopige splitsing komen voor rekening van de Koper. Ook de kosten voor de definitieve splitsing zijn voor rekening van de Koper. Alle (overige) kosten die gemoeid zijn met het leveren van het Verkochte, zoals de notariële kosten en de kosten van het Kadaster, zijn eveneens voor rekening van de Koper.

Artikel 8. Staat van het Verkochte

- 8.1 De Gemeente levert het Verkochte Bouwrijp.
- 8.2 De Ingebruikneming van het Verkochte vindt niet eerder plaats dan nadat de Notariële akte is verleden.
- 8.3 Het Verkochte wordt, behoudens indien en voor zover daarvan in deze Koopovereenkomst wordt afgeweken, geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, alsmede vrij van gebruiksrechten en vrij van feitelijk gebruik.
- 8.4 Het Verkochte is voor rekening en risico van de Koper zodra de Eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
- 8.5 De Koper aanvaardt alle uit de voorgaande notariële akte(n) die van toepassing zijn op het Verkochte blijvende en/of aan hem door de Gemeente kenbaar gemaakte:
- heersende en lijdende erfdienstbaarheden;
 - andere zakelijke rechten;
 - kwalitatieve verplichtingen;
 - andere lasten en beperkingen.

Daarnaast aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor de Koper ook uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

- 8.6 De Koper kan geen rechten ontlenen aan ontwerpen waarop de openbare ruimte in de omgeving van het Verkochte is weergegeven.

Artikel 9. Bodem, draagkracht, peil, aansluiting

- 9.1 De Gemeente heeft omtrent een eventuele verontreiniging van de bodem van het Verkochte een onderzoek ingesteld, genaamd "Verkennd bodemonderzoek Vijfkamplaan ongenummerd te Eindhoven", met kenmerk 1901/071/MIB-01, d.d. 10 april 2019, opgesteld door Tritium Advies. Het bodemonderzoek voldoet aan de norm NEN (of NVN) 5740. De Koper verklaart

bekend te zijn met de resultaten van het bodemonderzoek en deze te aanvaarden. De Gemeente garandeert dat bij de Eigendomsoverdracht de milieutechnische kwaliteit van het Verkochte voldoet aan hetgeen daarover bepaald is in de definitie "Bouwrijp".

- 9.2 De draagkracht en waterdoorlaatbaarheid van de bodem zijn voor risico van de Koper. Eventueel onderzoek naar de draagkracht en/of waterdoorlaatbaarheid is/zijn voor zijn rekening.
- 9.3 De Koper zal, met inachtneming van de Bouwverordening, niet eerder tot bebouwing binnen het Verkochte overgaan, dan nadat op diens verzoek het straatpeil door de Gemeente is aangegeven en schriftelijk is vastgelegd. Een schriftelijk verzoek van de Koper voor het aangeven van het straatpeil dient via een online vragenformulier op de website van de Gemeente te worden ingediend.
- 9.4 De Koper is zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van het aansluiten van de op het Verkochte te realiseren opstal op de openbare ruimte. De Gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade, in welke vorm dan ook, ten gevolge van een afwijkende aansluiting van de op het Verkochte te realiseren opstal op de openbare ruimte.

Artikel 10. Nutsvoorzieningen

- 10.1 De Koper is zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van de aansluiting van het Verkochte op reguliere nutsvoorzieningen (water en electra), telecom en riolering. De kosten voor de aansluiting op reguliere nutsvoorzieningen (water en electra), telecom en riolering zijn voor rekening van de Koper.

Artikel 11. Terugverkoop- en leveringsverplichting

- 11.1 Indien niet uiterlijk binnen 2,5 jaar na Eigendomsoverdracht met de bouw van het DO Bouwplan is gestart op het Verkochte, zal de Koper binnen vier weken na eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente verplicht zijn het Verkochte terug te verkopen en te leveren aan de Gemeente, tegen een koopsom ter hoogte van 70 (zegge: zeventig) procent van de door de Koper voor het Verkochte betaalde Koopsom (zonder rente). De verkoop en levering geschiedt met inachtneming van het bepaalde in lid 4 tot en met 6 van dit artikel, alsmede overigens onder gelijklopende condities als bepaald in deze Koopovereenkomst.
- 11.2 Indien de bouwwerkzaamheden op het Verkochte niet uiterlijk binnen 3,5 jaar na Eigendomsoverdracht zijn gereedgemeld, als bedoeld in het Bbl, zal de Koper binnen vier weken na eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente verplicht zijn het Verkochte terug te kopen en te leveren aan de Gemeente,

tegen een koopsom ter hoogte van 70 (zegge: zeventig) procent van de door de Koper voor het Verkochte betaalde Koopsom (zonder rente). De verkoop en levering geschiedt met inachtneming van het bepaalde in lid 4 tot en met 6 van dit artikel, alsmede overigens onder gelijklopende condities als bepaald in deze Koopovereenkomst.

- 11.3 Onder “start bouw” als bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt verstaan: De eerste bouwkundige werkzaamheden zijn verricht, zoals het moment waarop de eerste funderingspaal in de grond is aangebracht, een damwand is aangebracht die een constructieve functie blijft behouden en/of waarbij de fundering is gestort.
- 11.4 Het Verkochte zal bij teruglevering als bedoeld in lid 1 en/of lid 2 worden overgedragen in de staat waarin deze zich alsdan bevindt en de Koper zal daarbij aan de Gemeente de eventuele schade vergoeden die zij lijdt door de veranderde toestand van het Verkochte ten opzichte van de staat waarin het Verkochte zich bevond op de datum van de juridische levering aan de Koper.
- 11.5 Alle kosten, rechten en verschuldigde belastingen ter zake van een teruglevering als bedoeld in lid 1 en/of lid 2 zijn voor rekening van de Koper.
- 11.6 Voor eventueel aan of op het Verkochte verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de Gemeente worden gevorderd.

Artikel 12. Kosten en belastingen

- 12.1 Alle kosten en belastingen, waaronder begrepen de verschuldigde btw, met betrekking tot de koop en de levering van het Verkochte, zijn voor rekening van de Koper.
- 12.2 Alle lasten en belastingen, welke van het Verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van Eigendomsoverdracht voor rekening van de Koper.

Artikel 13. Algemene Verkoopvoorwaarden

- 13.1 De Gemeente verklaart de Algemene verkoopvoorwaarden van bouwgrond van de Gemeente Eindhoven, zoals gepubliceerd in het Gemeenteblad van Eindhoven (2002, nr. 62) niet van toepassing op de onderhavige (ver)koop.

Artikel 14. Contractovername

- 14.1 Het is de Koper niet toegestaan zijn rechten en/of verplichtingen uit deze Koopovereenkomst en/of zijn contractpositie uit deze Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk in welke vorm ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan een eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 15. Goedkeuring toekomstig gebruiker

- 15.1 Gedurende een periode van minimaal (2) twee jaren na gereedmelding van de bebouwing op het Verkochte (conform Bbl) zal (conform de Inschrijving) de bebouwing slechts mogen worden gebruikt door één toekomstig gebruiker, te weten: ###.
- 15.2 Het is de Koper verboden, gedurende een periode van twee jaren, gerekend vanaf datum van gereedmelding van de bebouwing (als bedoeld in Bbl), behoudens voorafgaande schriftelijke ontheffing van het College, het Verkochte en/of het daarop gerealiseerde bedrijfspand te verhuren of op enigerlei wijze in gebruik te geven aan anderen dan de in lid 1 van dit artikel bedoelde toekomstig gebruiker dan wel te vervreemden. Het College kan aan een schriftelijke ontheffing nadere voorwaarden verbinden. Onder vervreemding wordt ten deze mede begrepen het vestigen van zakelijke rechten van erfpacht, opstal en vruchtgebruik.
- 15.3 Indien de Koper in strijd handelt met het bepaalde in de leden 1 en/of 2 van dit artikel is zij een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente ter hoogte van de Koopsom, zonder vooraf in gebreke te zijn gesteld.

Artikel 16. Beëindiging door Gemeente

- 16.1 De Gemeente heeft het recht om deze Koopovereenkomst middels aangetekend schrijven gericht aan de Koper te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, indien de Koper voor het verlijden van de Notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen.
- 16.2 De Gemeente heeft het recht om deze Koopovereenkomst (na schriftelijke ingebrekestelling met inachtnaam van een nakomingstermijn van twee weken) middels aangetekend schrijven gericht aan de Koper te ontbinden, indien de Koper niet, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 4, de aanbetsaling tjdig heeft betaald.
- 16.3 De Gemeente heeft het recht om deze Koopovereenkomst (na schriftelijke ingebrekestelling met inachtnaam van een nakomingstermijn van twee weken) middels aangetekend schrijven gericht aan de Koper te ontbinden, indien de Koper niet, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 6, de rentevergoeding tjdig heeft voldaan.
- 16.4 De Gemeente heeft het recht om deze Koopovereenkomst (na schriftelijke ingebrekestelling met inachtnaam van een nakomingstermijn van twee weken) middels aangetekend schrijven gericht aan de Koper te ontbinden, indien de

Koper het Verkochte niet, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 7.1, tijdig in eigendom heeft verkregen.

- 16.5 De Gemeente heeft het recht om deze Koopovereenkomst middels (na schriftelijke ingebrekestelling met inachtnaam van een nakomingstermijn van twee weken) aangetekend schrijven gericht aan de Koper te ontbinden, indien de Koper niet, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 7.2, tijdig één volledige en ontvankelijke aanvraag voor één Omgevingsvergunning voor de realisatie van het DO op het Verkochte bij de Gemeente heeft ingediend.
- 16.6 De Gemeente heeft het recht om deze Koopovereenkomst middels aangetekend schrijven gericht aan de Koper te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, indien de Omgevingsvergunning niet uiterlijk binnen één jaar na de Dag van Uitgifte onherroepelijk is geworden, dan wel zoveel eerder als tussen Partijen komt vast te staan dat de Omgevingsvergunning definitief niet onherroepelijk zal worden.
- 16.7.1 Op deze Koopovereenkomst is de Bibob-beleidsregel voor de gemeente Eindhoven van toepassing. Door ondertekening verklaart de Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
- 16.7.2 De Gemeente kan de Koopovereenkomst onmiddellijk zonder voorafgaande ingebrekestelling en naar eigen keuze opschorten, ontbinden, opzeggen of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en' zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover er sprake is van:
- a. een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. een ernstig gevaar/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;
 - c. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. een feit dat Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden,
 - f. een feit dat koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

- 16.7.3. De begrippen 'ernstig gevaar', 'mindere mate van gevaar', 'vastgoedtransactie', 'strafbare feiten', 'betrokkene', 'in relatie staan tot' en 'feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze Koopovereenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 16.7.4. Deze Koopovereenkomst valt onder de reikwijdte van de Wet Bibob. Daarmee is deze wet en de op grond daarvan gewezen (bestuursrechtelijke) jurisprudentie van overeenkomstige toepassing, in het bijzonder ten aanzien van de status van het advies van het Landelijk Bureau Bibob.
- 16.7.5. De Gemeente kan, alvorens zij overgaat tot opschorting of beëindiging van deze Koopovereenkomst, het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.
- 16.7.6. De Gemeente is gerechtigd deze Koopovereenkomst op te schorten of te beëindigen na het verstrijken van vier weken na dagtekening van het verzoek om de in de lid 2 sub e en f bedoelde gegevens en bescheiden, indien de Koper in gebreke blijft ten aanzien van het feitelijk verstrekken daarvan.
- 16.7.7. Zolang het eigen onderzoek van de Gemeente niet is afgerond en/of het advies van het Landelijk Bureau Bibob nog niet is verkregen, zullen Partijen niet overgaan tot juridische en/of feitelijke levering van het Verkochte.
- 16.7.8. De kosten van een Bibob-toets komen voor rekening van de Gemeente Eindhoven, tenzij de Koopovereenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van het voorgaande.
- 16.7.9. De Koper vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, opzegging, ontbinding of beëindiging van de Koopovereenkomst.
- 16.8 Bij beëindiging van deze Koopovereenkomst op voet van het bepaalde in lid 1, lid 4, lid 5, 6 en lid 7 alsmede op voet van het bepaalde in Artikel 5.3, vallen de aanbetsaling en de rente zoals bepaald in de Artikelen 4 en 6 toe aan de Gemeente. De Koper heeft in dat geval geen recht op teruggave van de aanbetsaling en de rente zoals bepaald in de Artikelen 4 en 6. De Koper kan in dat geval jegens de Gemeente geen enkel recht ontlenen met betrekking tot vergoeding van kosten en schaden in welke vorm en hoe ook genaamd.
- 16.9 Bij beëindiging van deze Koopovereenkomst op voet van het bepaalde in lid 3, valt de aanbetsaling zoals bepaald in Artikel 4 toe aan de Gemeente. De Koper heeft in dat geval geen recht op teruggave van de aanbetsaling zoals bepaald in Artikel 4. De Koper kan in dat geval jegens de Gemeente geen enkel recht ontlenen met betrekking tot vergoeding van kosten en schaden in welke vorm en hoe ook genaamd.
- 16.10 Tot het moment van ontbinding reeds uitgevoerde verplichtingen door Partijen voortvloeiend uit de Koopovereenkomst blijven in stand.

Aldus opgemaakt in tweevoud,

De Gemeente,

De Koper,

te Eindhoven

te _____

d.d.

d.d.

CONCEPT