

KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST (onder opschortende voorwaarde)

Herontwikkeling Tochtpad – Noordeinde

Ondergetekenden

het rechtspersoonlijkheid bezittend openbaar lichaam naar publiek recht: **Gemeente Nieuwkoop**, zetelende te Nieuwveen en kantoorhoudende aan het (2441 LE) Teylersplein 1 te Nieuwveen, vertegenwoordigd door mevrouw I.R.J.G. de Ridder, wethouder van de gemeente Nieuwkoop, op grond van artikel 171 Gemeentewet gemachtigd door haar burgemeester, de heer R. van Duijn, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop van [@DATUM] met kenmerk [@NUMMER], hierna te noemen: '**de Gemeente**',

en

[@Ontwikkelaar], statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de [@ADRES], ingeschreven in het handelsregister onder nummer @@, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [@NAAM], in hoedanigheid van directeur, zich legitimerend met zijn legitimatiebewijs met nummer [@NUMMER], uitgegeven [@PLAATS] op [@DATUM], hierna te noemen: '**de Ontwikkelaar**,

de Gemeente en Ontwikkelaar hierna gezamenlijk ook te noemen: '**Partijen**'.

Overwegingen

- a. De Gemeente is eigenaar van het Projectgebied (zoals gedefinieerd hierna), plaatselijk bekend @, uitmakende een nog nader uit te meten gedeelte van de kadastrale percelen gemeente Nieuwkoop, sectie @, nummers @ (gedeeltelijk), ter grootte van circa @ of zoveel meer of minder als na kadastrale uitmeting zal blijken, en zoals het Projectgebied nader is aangeduid als Plangebied A en B (zoals gedefinieerd hierna) op de bij deze Overeenkomst behorende Tekening (zoals gedefinieerd hierna).
- b. Op 28 mei 2020 is door de Gemeente de startnotitie 'herontwikkeling Tochtpad Noordeinde' vastgesteld en is op 16 december 2021 het Stedenbouwkundig Plan (zoals gedefinieerd hierna) door de Gemeente vastgesteld. Hiermee is door de Gemeente richting gegeven aan de toekomst van het Projectgebied. De Gemeente wenst het Projectgebied te ontwikkelen voor woningbouw en zo een deel van haar woningbouwopgave te realiseren.
- c. Het Bestemmingsplan (zoals gedefinieerd hierna) is op 23 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad, welk Bestemmingsplan op 20 december 2023 onherroepelijk is geworden na een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Gemeente heeft hiermee haar stedenbouwkundige ambities en opgaven geborgd voor de realisatie van in totaal 42 woningen in het Projectgebied.
- d. De Gemeente is bereid toe te staan dat in Plangebied A de Woningen (zoals gedefinieerd hierna) zullen worden gerealiseerd.

- e. De Gemeente heeft – in het kader van de tussen de Gemeente en Stichting Woondiensten Aarwoude (WDA), gevestigd te Woubrugge, geldende prestatieafspraken – met WDA afspraken gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van de Sociale Huurwoningen in Plangebied B, op grond van welke afspraken WDA het (eerste) recht heeft om de Sociale Huurwoningen te (laten) realiseren.
- f. De Gemeente heeft op [@DATUM] een ontwikkelcompetitie uitgeschreven met als doel het selecteren van een marktpartij die ten behoeve van de 'commerciële gebiedsontwikkeling' Plangebied A in eigendom van de Gemeente over neemt en in Plangebied A de ontwikkeling en realisatie van de Woningen op zich neemt.
- g. In de ontwikkelcompetitie heeft de te selecteren marktpartij zich tevens geconformeerd om in opdracht van WDA de Sociale Huurwoningen in Plangebied B te ontwikkelen en te realiseren conform het door WDA vastgestelde Programma van Eisen (zoals gedefinieerd hierna), waartoe tussen WDA en de te selecteren marktpartij separaat de Samenwerkingsovereenkomst (zoals gedefinieerd hierna) zal worden gesloten.
- h. De gronden van Plangebied B zullen rechtstreeks door de Gemeente aan WDA worden overgedragen en geleverd, terzake waarvan door de Gemeente en WDA de Koop- en Realisatieovereenkomst (zoals gedefinieerd hierna) zal worden gesloten.
- i. De aanbiedingen van alle aan de ontwikkelcompetitie deelnemende partijen zijn door de Gemeente beoordeeld. Ontwikkelaar is hierbij door de Gemeente geselecteerd als partij en heeft zich in de door de Gemeente gehouden procedure bereid en geschikt verklaard om met inachtneming van het Bestemmingsplan, het Stedenbouwkundig Plan, de Verordening en het Programma van Eisen voor eigen rekening en risico de Woningen in Plangebied A te ontwikkelen en te realiseren en in opdracht van WDA de Sociale Huurwoningen in Plangebied B zal ontwikkelen en realiseren.
- j. Ontwikkelaar heeft zich in gemelde procedure onherroepelijk en onvoorwaardelijk bereid verklaard tot het sluiten van deze Overeenkomst en is bevoegd tot het aangaan hiervan.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Definities

Beleidsregel: de Beleidsregel van het College van de gemeente Nieuwkoop houdende regels omtrent het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht (**Bijlage 1**).

Bestemmingsplan: het vigerende bestemmingsplan 'Tochtpad Noordeinde' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2022 en op 20 december 2023 onherroepelijk is geworden. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 maakt dit bestemmingsplan inmiddels deel uit van het Omgevingsplan Nieuwkoop (van rechtswege).

Bouwprogramma: de ontwikkeling en realisatie van de Woningen en de Sociale Huurwoningen, conform het Bestemmingsplan, het Stedenbouwkundig Plan, de Verordening en het Programma van Eisen.

Bouwrijp maken: de door de Gemeente uit te voeren werkzaamheden conform de DO-tekeningen de dato 11 januari 2024 (**Bijlage 2**).

College: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.

Definitief ontwerp: de door Ontwikkelaar te vervaardigen verdere uitwerking van de Winnende aanbidding, omfattende een gedetailleerde en integrale voorstelling van het Bouwprogramma in het totale Projectgebied, die een goed beeld geeft van de verkaveling, verschijningsvorm, inrichting, materiaalgebruik, afwerking, detaillering, constructieve opbouw en maatvoering, vergezeld van een beschrijving waarin de gemaakte keuzes worden toegelicht.

Gemeente: de Gemeente Nieuwkoop, die bestaat uit verschillende organen die elk een eigen verantwoordelijkheid en bevoegdheid hebben. Daar waar in deze Overeenkomst verwezen wordt naar de Gemeente, wordt hiermee het College bedoeld, tenzij anders in deze Overeenkomst aangegeven.

Goedkeuring: waar in deze Overeenkomst wordt gesproken over goedkeuring(en), wordt/worden daaronder mede begrepen vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en verklaringen die door enig publiekrechtelijk lichaam afgegeven casu quo verleend moeten worden.

Koop- en Realisatieovereenkomst: de door de Gemeente met Stichting Woondiensten Aarwoude (WDA), gevestigd te Woubrugge, te sluiten koop- en realisatieovereenkomst met betrekking tot de (ver)koop en levering van de gronden gelegen in Plangebied B.

Koopsom: het te betalen bedrag voor de gronden gelegen in Plangebied A, exclusief 21% omzetbelasting.

Omgevingsvergunningen: de door Ontwikkelaar aan te vragen omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit of een technische bouwactiviteit, al naar gelang voor de betreffende activiteit noodzakelijks is voor de in het Bouwprogramma te realiseren Woningen en Sociale Huurwoningen.

Openbare Ruimte: de inrichting van (het gedeelte van) het Projectgebied dat een openbare functie zal hebben, waaronder (doch niet gelimiteerd) parkeerplaatsen, groen, eventuele speelvoorzieningen, watergangen en verkeerswegen.

Overeenkomst: de onderhavige koop- en ontwikkelovereenkomst, inclusief de overwegingen en de bij de overeenkomst behorende bijlagen.

Planning: zoals beschreven in de Winnende Aanbidding, bestaande uit een tijdsplanning, bouwstroom/fasering en stappenplan.

Plangebied A: het gedeelte van het Projectgebied bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van de Woningen en zoals dit gedeelte met kruisarcering nader is aangeduid op de Tekening.

Plangebied B: het gedeelte van het Projectgebied bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van de Sociale Huurwoningen en zoals dit gedeelte met streeparcering nader is aangeduid op de Tekening.

Programma van Eisen: het door WDA opgestelde programma van eisen waaraan de te ontwikkelen en te realiseren Sociale Huurwoningen voor starters en senioren (minimaal) dienen te voldoen (**Bijlage 3**).

Projectgebied: de gronden bedoeld in overwegingen onder a.

Samenwerkingsovereenkomst: de tussen Ontwikkelaar en WDA te sluiten samenwerkingsovereenkomst (inclusief de hierbij behorende aannemingsovereenkomst) voor de ontwikkeling en realisatie van de Sociale Huurwoningen in Plangebied B (**Bijlage 4**).

Selectiedocumentatie: de Selectieidraad 'Tochtpad Noordeinde', inclusief Nota van Inlichtingen en het beoordelingsdocument met bijlagen.

Startnotitie: de startnotitie 'herontwikkeling Tochtpad Noordeinde' van 28 mei 2020.

Stedenbouwkundig Plan: het stedenbouwkundig plan Tochtpad te Noordeinde Nieuwkoop van 16 december 2021 (versie 28 januari 2022) (**Bijlage 5**).

Sociale Huurwoningen: de in opdracht van WDA verdere planuitwerking, ontwikkeling en realisatie van twintig (20) 'sociale huurwoningen' in Plangebied B, conform het Bestemmingsplan, het Stedenbouwkundig Plan, de geldende Verordening en het Programma van Eisen.

Tekening: de verkoop coördinaten tekeningen van Plangebied A en Plangebied B gelegen

binnen het Projectgebied de dato 11 januari 2024 (**Bijlage 6**).

Verordening: de verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 (**Bijlage 7**).

VON-prijs: de prijs waarvoor de overeenkomstig het Bouwprogramma te realiseren Woningen door Ontwikkelaar daadwerkelijk op de markt zullen worden gebracht, inclusief omzetbelasting, afgewerkt, compleet en gebruiksklaar en inclusief (naar keuze met stelpost voor) sanitair en keuken.

Winnende aanbidding: de door Ontwikkelaar bij de tenderprocedure gedane aanbidding voor de bebouwing en inrichting van het in het Projectgebied te realiseren Bouwprogramma, welke aanbidding door de Gemeente is getoetst op basis van de Selectiedocumentatie en beoordeeld is als de aanbidding met de beste prijs-kwaliteit verhouding (**Bijlage 8**).

Woningen: de conform het Bestemmingsplan, het Stedenbouwkundig Plan en de geldende Verordening voor rekening en risico van Ontwikkelaar verdere planuitwerking, ontwikkeling en realisatie van tweeëntwintig (22) 'goedkope en betaalbare koopwoningen' in Plangebied A.

Woonrijp maken: nadat alle Woningen en de Sociale Huurwoningen zijn opgeleverd, het door de Gemeente afwerken van de Openbare Ruimte in definitieve vorm, conform de DO-tekeningen de dato 11 januari 2024 (**Bijlage 2**).

Artikel 2. Doel en totstandkoming van de koopovereenkomst

1. Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun samenwerking aangaande de ontwikkeling en realisatie van het in het Projectgebied te realiseren Bouwprogramma, in het bijzonder de afspraken over de verkoop en koop van Plangebied A en de juridische en financiële voorwaarden waaronder Plangebied A aan Ontwikkelaar zal worden verkocht en geleverd.
2. De Gemeente en Ontwikkelaar komen hierbij uitdrukkelijk overeen dat de afspraken in deze Overeenkomst een integraal en onlosmakelijk geheel vormen met de Samenwerkingsovereenkomst (inclusief de hierbij behorende aannemingsovereenkomst) en de Koop- en Realisatieovereenkomst. Deze Overeenkomst komt derhalve tot stand onder de opschortende voorwaarde dat de Samenwerkingsovereenkomst (inclusief de hierbij behorende aannemingsovereenkomst) en de Koop- en Realisatieovereenkomst uiterlijk op [@DATUM] (behoudens verlenging van deze datum met goedvinden van de betrokken partijen) zijn gesloten.

Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

1. Partijen gaan bij de uitvoering van de Overeenkomst uit van de volgende rol-, taak- en risicoverdeling:
 - a. Ontwikkelaar koopt van de Gemeente Plangebied A. Ontwikkelaar zal, als onderdeel van het Bouwprogramma in het Projectgebied, bij realisatie voor eigen rekening en risico de Woningen realiseren op Plangebied A, een en ander conform de Winnende aanbidding en met inachtneming van het Bestemmingsplan, het Stedenbouwkundig Plan, de Verordening en de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken;
 - b. De Gemeente zal ter uitvoering van de Koop- en Realisatieovereenkomst Plangebied B rechtstreeks leveren aan WDA. Ontwikkelaar zal, als onderdeel van het Bouwprogramma, bij realisatie in opdracht en voor rekening en risico van WDA de Sociale Huurwoningen realiseren op Plangebied B, een en ander conform de Winnende aanbidding en het Programma van Eisen en met inachtneming van het Bestemmingsplan, het Stedenbouwkundig Plan, de

- Verordening, de Samenwerkingsovereenkomst (inclusief de hierbij behorende aannemingsovereenkomst) en de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken;
- c. De Gemeente zal voor eigen rekening en risico de Openbare Ruimte van het Projectgebied inrichten. Tevens zal de Gemeente zorgdragen voor het Bouwrijp maken van Plangebied A en Plangebied B en leveren aan respectievelijk Ontwikkelaar en WDA.
 - d. De Gemeente zal binnen haar publiekrechtelijke kader de plannen voor het te realiseren Bouwprogramma in het Projectgebied toetsen en haar publiekrechtelijke medewerking verlenen, waaronder het in behandeling nemen van de benodigde Omgevingsvergunningen.
2. Bij de uitvoering van deze Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:
- a. Het Bestemmingsplan;
 - b. Het Stedenbouwkundigplan;
 - c. De Verordening;
 - d. De Beleidsregel;
 - e. De Selectiedocumentatie;
 - f. De Winnende aanbieding; en
 - g. Voor wat betreft de realisatie van de Sociale Huurwoningen, de Samenwerkingsovereenkomst (inclusief de hierbij behorende aannemingsovereenkomst) en het Programma van Eisen.
- In geval van strijdigheden tussen de genoemde documenten, nemen de documenten de rangorde in zoals hierboven aangegeven, waarbij eerdergenoemde documenten prevaleren boven later genoemde documenten, te beginnen bij a.
3. Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet en de artikelen 107 en 108 van het VWEU na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en de op grond hiervan gesloten vervolgovereenkomsten en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding is verschuldigd aan Ontwikkelaar.
4. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst en de op grond hiervan gesloten vervolgovereenkomsten is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan Ontwikkelaar is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst en de op grond hiervan gesloten vervolgovereenkomsten.
5. Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst en de op grond hiervan gesloten vervolgovereenkomsten zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze Overeenkomst en de op grond hiervan gesloten vervolgovereenkomsten vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele

strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

6. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten

1. Partijen dragen ieder voor zich de door hen te maken kosten ten behoeve van de uitvoering van de onderhavige Overeenkomst, tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen Partijen, daaronder begrepen afwijkende afspraken in deze Overeenkomst.
2. De door Ontwikkelaar aan de Gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage in verband met het in exploitatie brengen van het Projectgebied en de binnen het Bouwprogramma te realiseren Woningen, is verdisconteerd in de koopsom als bedoeld in artikel 9 lid 2 hierna.
3. In de koopsom zijn - in afwijking van het in het vorige lid bepaalde - planschade en/of nadeelcompensatie en/of de leges die verschuldigd zijn voor het verkrijgen van de benodigde Omgevingsvergunningen ten behoeve het te realiseren Bouwprogramma in het Projectgebied niet verdisconteerd in de koopsom. Deze zal Ontwikkelaar rechtstreeks betalen bij de aanvraag/verlening van de betreffende Omgevingsvergunningen.
4. Als waarborg voor de nakoming door Ontwikkelaar van alle verbintenissen/afspraken voortvloeiende uit de Overeenkomst, waaronder de verplichting tot betaling van de koopsom, dient Ontwikkelaar bij ondertekening van deze Overeenkomst ten gunste van de Gemeente een direct afroepbare, onvoorwaardelijke en zogenaamde abstracte bankgarantie aan de Gemeente te verstrekken. Het bedrag van de bankgarantie is vastgesteld op tien procent (10%) van het bedrag van de koopsom als bedoeld in artikel 9 lid 2 hierna. De bankgarantie moet worden verstrekt door een te goeder naam en faam bekendstaande financiële instelling zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht en dient te luiden overeenkomstig het model dat aan deze Overeenkomst is gehecht (**Bijlage 9**).
5. De Gemeente kan de bankgarantie aanspreken indien de verplichtingen ter zekerheid waarvan de garantie is afgegeven niet (geheel en/of tijdig) worden nagekomen, doch nadat zij Ontwikkelaar heeft gemaand om de betreffende opeisbaar geworden verplichtingen binnen een redelijke termijn alsnog na te komen en Ontwikkelaar vervolgens in verzuim is gebleven om deze verplichtingen alsnog binnen deze gestelde termijn na te komen.
6. Na - naar het oordeel van de Gemeente - volledige nakoming van de verplichtingen ter meerdere zekerheid waarvan de garantie is afgegeven, zal de Gemeente de garantie onverwijld teruggeven aan Ontwikkelaar. Over de voornoemde garantie wordt op geen enkele wijze rente vergoed.
7. Partijen zullen het door Ontwikkelaar in het Projectgebied te realiseren Bouwprogramma uitvoeren met inachtneming van de toepasselijke fiscale en juridische wet- en regelgeving.

Artikel 5. Bouwprogramma en planuitwerking

1. Het Bouwprogramma betreft het ontwikkelen en realiseren van in totaal 42 woningen, zijnde de Woningen in Plangebied A en de Sociale Huurwoningen in Plangebied B, met inachtneming van het Bestemmingsplan, het Stedenbouwkundige Plan, de Verordening en voor wat betreft de Sociale Huurwoningen het door WDA opgestelde Programma van Eisen, alles binnen de daarvoor door de Gemeente gestelde publiekrechtelijke kaders en overige voorwaarden.
2. Ontwikkelaar verklaart dat deze zich bij de realisatie van het Bouwprogramma zal houden aan de door de Gemeente vastgestelde bouwstroom als bedoeld in artikel 13 lid 4 hierna, alsmede aan de verkregen Omgevingsvergunningen en de hieraan gekoppelde voorschriften en voorwaarden.
3. Ontwikkelaar mag voor de in het Bouwprogramma te realiseren Woningen als bedoeld onder lid 1 hiervoor genoemde VON-prijzen ten hoogste de indexering toepassen (prijspeil 2023=100) gelijk aan de CPI-index van het CBS.
4. De Gemeente en Ontwikkelaar werken in gezamenlijkheid met WDA de plannen voor het Bouwprogramma op basis van de Winnende aanbidding en met inachtneming van de in deze Overeenkomst en de in het Programma van Eisen neergelegde uitgangspunten uit tot een integraal Definitief ontwerp en uiteindelijk tot het niveau van bestekken. Ontwikkelaar heeft hierbij een leidende rol, in die zin dat hij de plannen voor eigen rekening en risico vervaardigt c.q. laat vervaardigen. De Gemeente heeft hierbij zo veel mogelijk een toetsende rol gelet op haar publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid.
5. Het Definitief ontwerp omvat in ieder geval de volgende deelproducten:
 - het definitieve Bouwprogramma in zijn totaliteit, inclusief markttechnische/economische onderbouwing daarvan en met inachtneming van het bepaalde in artikel 13 lid 4 hierna ten aanzien van de door de Gemeente vastgestelde bouwstroom;
 - een plan van aanpak voor de realisatiefase, inclusief een definitieve planning;
 - een aanpakvoorstel bouwlogistiek voor de verkeers- en vervoersstromen gedurende de realisatie van het Bouwprogramma;
 - (optioneel) een uitwerking van de vanuit de beoordelingsronde meegegeven aanpassingen.

De resultaten van de planvorming voor het te realiseren Bouwprogramma zullen door Partijen en WDA worden getoetst aan de in deze Overeenkomst en de in het Programma van Eisen vastgelegde uitgangspunten en randvoorwaarden.
6. Ontwikkelaar legt het Definitief ontwerp (waarmee volledige en ontvankelijke aanvragen van de benodigde Omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 7 lid 2 hierna ingediend zullen worden) uiterlijk binnen zes (6) maanden na ondertekening van deze Overeenkomst ter toetsing voor aan de Gemeente en WDA. Zodra de Gemeente, WDA en Ontwikkelaar het eens zijn geworden over het Definitief ontwerp, leggen zij dit ter toetsing en goedkeuring voor aan hun respectieve beslissingsbevoegde organen.
7. Indien één of meer van de in lid 6 genoemde beslissingsbevoegde organen niet uiterlijk twee (2) maanden na het voorleggen van het Definitief ontwerp kan/kunnen

instemmen met het betreffende Definitief ontwerp, dan heeft Ontwikkelaar drie (3) maanden de tijd om tot zodanige aanpassingen van de betreffende plannen te komen dat alsnog instemming door alle beslissingsbevoegde organen kan plaatsvinden. Indien instemming ook na deze termijnverlening uitblijft, kan de Gemeente na overleg met WDA de Overeenkomst ontbinden conform artikel 23. Ontbinding van de Overeenkomst leidt van rechtswege tot ontbinding van de door de Gemeente met WDA gesloten Koop- en Realisatieovereenkomst en de tussen WDA met Ontwikkelaar gesloten Samenwerkingsovereenkomst (inclusief de hierbij behorende aannemingsovereenkomst).

8. De in Plangebied A door Ontwikkelaar te realiseren Woningen zullen worden gerealiseerd onder dekking van een door Woningborg, SWK of BouwGarant verstrekte waarborg.

Artikel 6. Toewijzing Woningen

De voorgenomen verkoop door Ontwikkelaar van de Woningen geschiedt onder de volgende voorwaarden:

- a. Ontwikkelaar verklaart de Woningen aan te bieden en met voorrang toe te wijzen aan kopers die op het moment van verkoop reeds woonachtig zijn in de gemeente Nieuwkoop, dan wel de afgelopen tien (10) jaar tenminste één (1) jaar in de gemeente Nieuwkoop hebben gewoond, aan te tonen middels een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP).
- b. Indien er sprake is van meer vraag dan aanbod, zal de verkoop geschieden op basis van loting ten overstaan van de notaris als bedoeld in artikel 9 lid 6 van deze Overeenkomst. Indien na genoemde termijn van vier (4) maanden de Woningen nog niet allemaal zijn toegewezen, dan wel indien er meer aanbod is dan vraag, dan komen ook overige belangstellenden van buiten de gemeente Nieuwkoop hiervoor in aanmerking.

Artikel 7. Planologisch juridische procedures

1. De Gemeente zal zich, binnen de kaders van haar publiekrechtelijke positie en verantwoordelijkheden, de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, maximaal inspannen en bevorderen dat de in lid 2 van dit artikel bedoelde Omgevingsvergunningen worden verleend, en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij de behandeling of afhandeling van de aanvragen en daarmee verband houdende procedures. De Gemeente is geenszins aansprakelijk jegens Ontwikkelaar voor (de nadelige gevolgen van) het niet c.q. het niet tijdig kunnen beschikken over de aangevraagde Omgevingsvergunningen.
2. Ontwikkelaar is verplicht om volledige en ontvankelijke aanvragen voor de benodigde Omgevingsvergunningen in te dienen en wel uiterlijk op [@DATUM], waarbij Ontwikkelaar de Omgevingsvergunning(en) voor realisatie van het totale Bouwprogramma binnen het gehele Projectgebied zal indienen.
3. Partijen zijn zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van de Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:
 - a. de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de plannen voor het Projectgebied;

- b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve rechter;
- c. de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.

Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval treden Partijen gezamenlijk en met WDA in overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen deze zich alsdan maximaal inspannen om de nadelige gevolgen zoveel als mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing. Ontwikkelaar zal de Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.

Artikel 8. Milieu

1. De gronden van Plangebied A en Plangebied B zullen door de Gemeente 'Bouwrijp' worden geleverd aan respectievelijk Ontwikkelaar en WDA. Naar de aanwezigheid van (bodem-)verontreiniging door giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen in de gronden van Plangebied A en Plangebied B is door de Gemeente onderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de rapporten die als **(Bijlage 10)** bij deze Overeenkomst zijn gevoegd. Partijen verklaren met de inhoud daarvan bekend te zijn en te hebben geconstateerd dat er geen significante belemmeringen voor het beoogde gebruik zijn geconstateerd. Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente gelet hierop voor alle kosten en iedere aansprakelijkheid voortvloeiende uit een eventuele (bodem-)verontreiniging die blijkt na juridische levering van de gronden.
2. De Gemeente staat in voor de juistheid van de in de rapporten beschreven meet- en analyseresultaten, maar niet voor de volledigheid van de rapporten of de juistheid van de conclusies. Partijen gaan er vanuit dat de bodemkwaliteit ten tijde van de juridische levering aan Ontwikkelaar en WDA als bedoeld in artikel 9 lid 6 hierna voldoet aan de vereisten van het beoogde gebruik van die gronden.
3. Ontwikkelaar garandeert — onverminderd het in het voorgaande lid bepaalde — dat hij de gronden in het Projectgebied die in eigendom van de Gemeente zijn en bestemd zijn voor de realisatie van de Openbare Ruimte, te allen tijde (op) zal leveren met dusdanige bodem- en grondwaterkwaliteit dat deze geschikt zijn voor het beoogde gebruik als Openbare Ruimte.
4. Het is Ontwikkelaar slechts toegestaan om in het Projectgebied van buiten het Projectgebied aangevoerde grond te gebruiken die voldoet aan de daaraan redelijkerwijze te stellen milieukundige eisen, zulks blijkend uit een bij die aangevoerde grond behorend onderzoek c.q. rapportage.

Artikel 9. Verkoop gronden Plangebied A

1. De Gemeente verkoopt Plangebied A aan Ontwikkelaar, die van de Gemeente koopt, de percelen grond kadastraal bekend gemeente [@], sectie [@], nummers [@] met een totale oppervlakte van circa [@m2], zoals met kruisarcering nader is aangeduid op de Tekening, bestemd voor het realiseren van de Woningen door Ontwikkelaar.
2. De koopsom van de in lid 1 bedoelde gronden van Plangebied A bedraagt € [@BEDRAG] euro exclusief BTW prijspeil datum (@), maandelijks te indexeren conform de consumentenprijsindex zoals gepubliceerd door het CBS, voor het eerst per 1 januari 2026. Uitgangspunt is levering van bouwrijpe grond, waarbij de verkrijging door Ontwikkelaar van rechtswege is belast met BTW.

3. Betaling van de koopsom vindt ineens en gelijktijdig plaats met de juridische levering van de gronden van Plangebied A als bedoeld onder lid 6 hierna, door middel van creditering van de daartoe bestemde derdengeldenrekening van de in dit artikel genoemde notaris ten behoeve van de Gemeente.
4. Alle in dit artikel bedoelde gronden van Plangebied A zullen Bouwrijp aan Ontwikkelaar worden geleverd, overigens met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, doch vrij van zakelijke rechten blijkende uit de openbare registers, dan wel anderszins kenbaar of bekend, vrij van hypotheek en beslagen, vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten, met uitzondering van eventueel bestaande erfdiensbaarheden en de in de notariële akte van levering te vestigen zakelijke rechten ten aanzien van functionele openbare nutsleidingen als bedoeld in artikel 10 hierna.
5. Direct na de juridische levering komen de betreffende gronden van Plangebied A volledig voor rekening en risico van de Ontwikkelaar en zal deze de desbetreffende gronden van Plangebied A vervolgens volledig voor eigen rekening en risico exploiteren. Voorts komen vanaf dat moment alle belastingen en zakelijke- c.q. eigenaarslasten die betrekking hebben op deze gronden van Plangebied A voor rekening van Ontwikkelaar. De zakelijke lasten voor wat betreft de onroerende zaakbelasting zullen op het moment van juridische levering niet worden verrekend.
6. De in deze Overeenkomst beschreven overdracht van de gronden van Plangebied A zullen nader worden uitgewerkt in een notariële akte van levering, waarin de voor de (ver)koop van gronden in het rechtsverkeer gebruikelijke bepalingen zullen worden opgenomen, behoudens afwijkende bepalingen afkomstig uit de onderhavige Overeenkomst. De akte van levering zal, in afwijking van het bepaalde hieromtrent in de Aanvullende Voorwaarden als bedoeld in artikel 20 hierna, worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van notariskantoor Limes Netwerk Notarissen te Alphen aan den Rijn en Hazerswoude-Dorp en wel uiterlijk vier (4) weken (of zoveel later als Partijen nadrukkelijk zullen overeenkomen) nadat alle benodigde Omgevingsvergunningen voor realisatie van het totale Bouwprogramma binnen het gehele Projectgebied onherroepelijk zijn geworden. De Gemeente en Ontwikkelaar zullen de datum van het onherroepelijk zijn van de Omgevingsvergunningen schriftelijk meedelen aan de notaris.
7. Tenzij Partijen anders overeenkomen geschiedt feitelijke levering van de gronden van Plangebied A terstond na het verlijden van de notariële akte van levering.
8. De kosten van levering en de eigendomsoverdracht, alsmede de over de te leveren gronden van Plangebied A verschuldigde belastingen zijn niet inbegrepen in de koopsom en komen volledig voor rekening van Ontwikkelaar.
9. De op de Tekening genoemde grootte van de gronden van Plangebied A betreffen circa oppervlakte maten. De juiste grootte van de gronden van Plangebied A zullen na de juridische levering als bedoeld in lid 6 hiervoor worden vastgesteld bij de opmeting door de landmeetkundige dienst van het Kadaster op grond van de bij deze Overeenkomst behorende Tekening en de aanwijzingen van Partijen. Er vindt geen verrekening van onder- of overmaat plaats, noch kunnen Partijen hier anderszins rechten aan ontnemen.

10. In het Projectgebied bevinden zich leidingen van de Gemeente. De Gemeente en Ontwikkelaar verlenen bij de juridische levering van de gronden van Plangebied A hun onvoorwaardelijke medewerking aan het vestigen van (een) zakelijk(e) recht(en) van opstal op (de terzake betrokken kadastrale percelen van), alsmede ten aanzien van alle in het Projectgebied (aan te leggen) leidingen, terzake waarvan hierbij speciaal wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 10 hierna.

Artikel 10. Nutsvoorziening en beperkte rechten

1. Ontwikkelaar en de Gemeente dienen te dulden dat in of op het Projectgebied en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen.
2. Voor zover in de betreffende percelen voorzieningen zijn of worden getroffen als bedoeld in lid 1 hiervoor, wordt door de betreffende eigenaar ten gunste van de eigenaren van deze voorzieningen en ten laste van het betreffende perceel 'om niet' een beperkt recht gevestigd onder de overigens in de markt gebruikelijke bepalingen. De kosten voor het vestigen van het beperkte recht komen voor rekening van de eigenaar van de betreffende voorzieningen.
3. Indien blijkt dat, behoudens het hierboven bepaalde, door Partijen nog de nodige erfdienstbaarheden of andere rechten dienen te worden gevestigd ter verwezenlijking en/of instandhouding van het Bouwprogramma, dan zullen Partijen deze in goed overleg vestigen.

Artikel 11. Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

1. Ter zake van het Projectgebied worden door de Gemeente zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen gevestigd ter bestemming van het door Ontwikkelaar in het Projectgebied te realiseren Bouwprogramma, welke nader zullen worden uitgewerkt in een notariële akte, waaraan Partijen hun volledige medewerking zullen verlenen. Het betreft in ieder geval:
2. **Anti-speculatiebeding en meldingsplicht:**
 - a. De Woningen met een vrij op naam-prijs tot aan de NHG-grens dienen gedurende een termijn van tenminste vijf (5) jaar na de eerste inschrijving in de Basisregistratie Personen in dit segment beschikbaar te blijven.
 - b. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze verplichting is de verkopende partij aan wie een Woning door Ontwikkelaar is verkocht aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,- (vijftigduizend euro). Bij het verkrijgen van een ontheffing komt de boete te vervallen.
 - c. In de 'Beleidsregel Nieuwkoop anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht' (**Bijlage 1**) is bepaald dat ontheffing kan worden verleend van het anti-speculatiebeding. Voldaan moet worden aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 6 van genoemde Beleidsregel. Het College dient hier een besluit over te nemen.
 - d. Bij verkoop van een Woning binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar, is de verkopende partij verplicht dit uiterlijk binnen vier (4) weken na het tekenen van de koopovereenkomst door middel van een door de Gemeente voorgeschreven

(elektronisch) formulier te melden bij het College, overtreding van deze meldingsplicht wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie (3) maanden of geldboete van de tweede categorie, gelet op de Verordening.

3. Zelfbewoningsplicht:

- a. Voor de Woningen met een vrij op naam-prijs tot aan de NHG-grens geldt tevens een zelfbewoningsplicht.
 - b. Aan de zelfbewoningsplicht is een termijn verbonden van vijf (5) jaar vanaf de datum van eerste inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP).
 - c. In genoemde Beleidsregel is bepaald dat ontheffing kan worden verleend van de zelfbewoningsplicht. Voldaan moet worden aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 6 van genoemde Beleidsregel.
 - d. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze verplichting is de verkopende partij aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,- (vijftigduizend euro). Bij het verkrijgen van een ontheffing komt de boete te vervallen.
4. De voornoemde onderdelen van dit artikel alsmede dit onderdeel moeten bij elke vervreemding van de Woningen of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op (een van) de Woningen of een gedeelte daarvan, bij wijze van kettingbeding aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt. Bij niet-nakoming van de in dit artikel beschreven bepalingen (inclusief het bepaalde in dit lid 4) verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 1.000,- (éénuizend euro) per kalenderdag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht op schadevergoeding en/of kostenverhaal.
5. Voor het overige zullen alle erfdienstbaarheden, lasten en beperkingen zoals die rusten op de gronden van het Projectgebied en blijken uit eerdere akten van levering en de openbare registers worden gerespecteerd door Ontwikkelaar.

Artikel 12. Luchtvaartgeluid

1. Ontwikkelaar verklaart bekend te zijn met het feit dat het Projectgebied zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie en met de daaruit voortvloeiende gebruiksbeperkingen. Ontwikkelaar zal bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) het Projectgebied in de met de rechtsopvolgers of gebruikers te sluiten overeenkomst, de rechtsopvolgers en gebruikers wijzen op het feit dat het Projectgebied zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie.
2. Ontwikkelaar verplicht zich bij overdracht, bezwaring dan wel bij ingebruikgeving van van (een gedeelte van) het Projectgebied zijn verplichtingen inzake het informeren zoals hiervoor omschreven ten behoeve van de Gemeente op te leggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger(s) c.q. beperkt gerechtigde(n) door middel van een kettingbeding. Bij het niet voldoen aan enige verplichting krachtens deze bepaling verbeurt de beperkt gerechtigde een boete van € 100.000,00 (éénhonderduizend euro) per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 13. Realisatie bouwplannen

1. Ontwikkelaar is niet verplicht het Bouwprogramma te realiseren (geen bouwplicht). Indien Ontwikkelaar niet (tijdig) tot realisatie overgaat, geldt een terugleverplicht conform artikel 14.
2. Bij realisatie van het Bouwprogramma door Ontwikkelaar zal de realisatie in zijn totaliteit worden uitgevoerd, voor wat betreft de Woningen op Plangebied A voor eigen rekening en risico en voor wat betreft de Sociale Huurwoningen op Plangebied B in opdracht en voor rekening en risico van WDA, conform het Definitief Ontwerp zoals deze daarvoor tot stand is gekomen op basis van het bepaalde in artikel 5. Ontwikkelaar zal zich daarbij in ieder geval houden aan de verkregen Omgevingsvergunningen en de daaraan gekoppelde voorschriften en voorwaarden.
3. Alle benodigde (aanvullende) onderzoeken die noodzakelijk zijn voor de realisering van het Bouwprogramma zal Ontwikkelaar voor eigen rekening uitvoeren. Deze onderzoeken zullen ten minste betrekking hebben op de aspecten bodem, luchtkwaliteit, stikstof, geluid, verkeer, flora en fauna en archeologie. Indien uit de onderzoeken volgt dat maatregelen of werkzaamheden nodig zijn, zal Ontwikkelaar zorgdragen voor de uitvoering daarvan. Ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor de verkrijging van de daarvoor benodigde privaatrechtelijke en publiekrechtelijke toestemmingen, ontheffingen, goedkeuringen en vergunningen.
4. Direct na ondertekening van de Overeenkomst zal Ontwikkelaar starten met de uitvoering van de plannen, met als eerste mijlpaal dat Ontwikkelaar uiterlijk op [@DATUM] het Definitief Ontwerp als bedoeld in artikel 5 aanlevert, een en ander conform de Planning als bedoeld in artikel 19 hierna. Ontwikkelaar spant zich hierbij maximaal in om het Bouwprogramma zo voorspoedig mogelijk uit te voeren en door Ontwikkelaar zal worden gestart met de in het Bouwprogramma te realiseren Sociale Huurwoningen.
5. Nadat het Definitief Ontwerp is goedgekeurd, zal Ontwikkelaar de benodigde Omgevingsvergunningen aanvragen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7 lid 2 hiervoor. Het Bouwprogramma dient door Ontwikkelaar in één continue bouwstroom te worden uitgevoerd, waarbij door Ontwikkelaar bij realisatie eerst zal worden gestart met de bouw van de Sociale Huurwoningen en vervolgens met de bouw van de Woningen.
6. Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het Woonrijp maken van de privé buitenruimten en voor de aansluitingen van het Bouwprogramma op riolering en nutsleidingen c.q. nutsvoorzieningen, alsmede voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven, alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen. Ontwikkelaar is een aansluitbijdrage voor het riool verschuldigd aan de Gemeente. Een eventueel door Ontwikkelaar aan te brengen warmte en/of koude opslag ten behoeve van de te realiseren Woningen en Sociale Huurwoningen dient op/in eigen grond te worden gerealiseerd.
7. Ontwikkelaar is zelf, voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de integrale coördinatie van alle realisatieactiviteiten binnen het Projectgebied en het hierin te realiseren Bouwprogramma, alsmede voor de coördinatie tussen de verschillende fasen van de realisatie.

8. Indien Ontwikkelaar ten behoeve van het te realiseren Bouwprogramma gebruik wenst te maken van gronden die op dat moment (nog) in eigendom van de Gemeente zijn, dient Ontwikkelaar daarvoor tijdig toestemming c.q. een (werkterrein)Vergunning (aan) te vragen bij de Gemeente. De Gemeente kan hiervoor leges en/of een (precario)vergoeding vragen.
9. De Gemeente geeft expliciet aan dat de inrichting van de bouwplaats en het werkterrein ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma dient te geschieden op de gronden die hiervoor door de Gemeente zijn aangewezen en zoals aangegeven op de DO-tekeningen (**Bijlage 2**). Voor de gehele bouwperiode van het door Ontwikkelaar te realiseren Bouwprogramma geldt een verplichte bouwverkeerroute (Provinciale weg N231-Tochtpad) waardoor de kern blijft gevrijwaard van vervoersbewegingen door bouwverkeer.
10. Ontwikkelaar is gehouden om gedurende de realisatie van het in het Projectgebied beoogde Bouwprogramma en de hiermee verband houdende werkzaamheden de overlast voor de eigenaren/gebruikers van de in de nabijheid gelegen eigendommen tot een minimum te beperken.

Artikel 14. Aanbiedingsplicht Ontwikkelaar

1. Indien Ontwikkelaar niet binnen twee (2) maanden, nadat de gronden van Plangebied A én Plangebied B juridisch geleverd zijn aan respectievelijk Ontwikkelaar en WDA, is gestart met de realisatie van het beoogde Bouwprogramma, is Ontwikkelaar verplicht om de gronden van Plangebied A bij aangetekend schrijven te koop aan te bieden aan de Gemeente. Een en ander geldt niet indien en voor zover sprake is van grote vertraging die het gevolg is van overmacht, zoals genoemd in artikel 26 hierna.
2. De Gemeente dient vervolgens binnen twee (2) maanden na ontvangst van deze aanbieding te beslissen of zij de gronden van Plangebied A wenst (terug) te kopen van Ontwikkelaar. Geeft de Gemeente hierop te kennen (nog) geen interesse te hebben in een (terug)koop, dan dient de Ontwikkelaar de betreffende gronden van Plangebied A vervolgens elke opvolgende zes (6) maanden (zolang niet is gestart met de realisatie van het Bouwprogramma) opnieuw op dezelfde wijze te koop aan te bieden bij de Gemeente.
3. Indien de Gemeente op enig moment (naar aanleiding van een aanbieding door Ontwikkelaar) te kennen geeft de gronden van Plangebied A (terug) te willen kopen, dan vindt zo spoedig mogelijk de juridische levering plaats tegen de koopsom als bedoeld in artikel 9 lid 2 hiervoor. De kosten voor teruglevering van de gronden van Plangebied A zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
4. Op het moment dat de Gemeente de aanbieding van de Ontwikkelaar aanvaardt, leidt dit van rechtswege tot ontbinding van de Overeenkomst, de door de Gemeente met WDA gesloten Koop- en Realisatieovereenkomst en de tussen WDA met Ontwikkelaar gesloten Samenwerkingsovereenkomst (inclusief de hierbij behorende aannemingsovereenkomst).

Artikel 15. Verkeer en vervoer en route bouwverkeer

1. Ontwikkelaar zal zich houden aan het door hem opgestelde aanpakvoorstel bouwlogistiek voor het bouwverkeer van- en naar het Projectgebied. Zodra dit

aanpakvoorstel is vastgesteld door de Gemeente, zal deze als **Bijlage 14** bij de Overeenkomst worden opgenomen.

2. Partijen voeren in dit kader een nulmeting uit, zoals opgenomen in artikel 16. Uitgangspunt voor de bouwlogistiek is dat Ontwikkelaar het bouwverkeer aanpast aan de maximale belasting van de infrastructuur die naar het Projectgebied leidt. Na het moment van oplevering zal geen bouwverkeer meer van- en naar het Projectgebied plaatsvinden, tenzij de Gemeente daar goedkeuring aan verleent. De Gemeente kan aan die goedkeuring voorwaarden verbinden.

Artikel 16. Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden

1. Als gevolg van de realisatiewerkzaamheden in het Projectgebied kunnen er schade optreden. Ontwikkelaar is gehouden eventuele schade volledig te vergoeden. Indien Ontwikkelaar van mening is dat de schade is ontstaan door 'derden', dient dit onverwijld te worden gemeld aan de Gemeente. De bewijslast ligt alsdan bij Ontwikkelaar. Ontwikkelaar (en/of zijn eventuele (onder)aannemers) is verplicht een Construction All Risks-verzekering (CAR-verzekering) af te sluiten ten behoeve van zijn activiteiten binnen het Projectgebied. Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle tot zijn aansprakelijkheid gerekende schade.
2. Teneinde discussie en/of geschillen over eventueel door uitvoering van Ontwikkelaar in het Projectgebied ontstane schade aan eigendommen van de Gemeente (waaronder bestaande en nieuw aangelegde openbare infrastructuur) en/of derden te voorkomen, zal aan de start van de realisatie en op initiatief van Ontwikkelaar door Partijen gezamenlijk een nulmeting worden uitgevoerd, waarbij de staat van deze eigendommen in de directe omgeving van het Projectgebied wordt vastgelegd. Deze nulmeting omvat het gebied zoals weergegeven op de kaart (**Bijlage 15**). De resultaten van deze nulmeting worden vastgelegd in een door Partijen te ondertekenen schriftelijk document.
3. Direct na bouwkundige oplevering van de Woningen en de Sociale Huurwoningen in het Projectgebied, voeren Partijen gezamenlijk een nieuwe meting uit naar de staat van voornoemde eigendommen. Hierbij bepalen Partijen welke schade bestaat en welke herstelwerkzaamheden nodig zijn om de betreffende eigendommen weer in staat te brengen waarin deze zich ten tijde van de nulmeting als bedoeld in lid 2 bevonden. Zij leggen dit vast in een door hen te ondertekenen schriftelijk document.
4. De werkelijke kosten gemoeid met de herstelwerkzaamheden als bedoeld in lid 3 zijn volledig voor rekening van Ontwikkelaar. Uitgangspunt hierbij is herstel van schade door en voor rekening en risico van Ontwikkelaar.
5. Onder schade als bedoeld in dit artikel wordt verstaan schade aan eigendommen van de Gemeente of van derden als hiervoor in dit onderdeel bedoeld en die derhalve nog niet bestond tijdens de nulmeting als bedoeld in lid 2 en die is toe te rekenen aan Ontwikkelaar en/of zijn onderaannemers en hulppersonen.
6. De staat van het Projectgebied op (@DATUM) is beschreven in het door Partijen geparafeerde proces-verbaal van overdracht bouwrijpe grond (**Bijlage 16**).

Artikel 17. Informatie / Communicatie

1. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.
2. Het is de verantwoordelijkheid van Ontwikkelaar om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten die in (de nabijheid van) het Projectgebied plaatsvinden ten behoeve van de (voorbereiding van de) uitvoering van het Bouwprogramma. Ontwikkelaar heeft hiervoor een plan van aanpak geschreven en zal volgens plan van aanpak de omwonenden meenemen in de ontwikkeling (**Bijlage 11**).
3. Partijen verklaren dat gedurende de looptijd van deze Overeenkomst externe communicatie in de vorm van persberichten omtrent het bepaalde in deze Overeenkomst, daaronder begrepen de inhoud en/of voortgang, enkel zal geschieden nadat de inhoud van de communicatie vooraf tussen Partijen onderling is besproken en afgestemd. Het is Ontwikkelaar toegestaan om de promotie en marketing van het door Ontwikkelaar te realiseren Bouwprogramma zelfstandig te (laten) doen.
4. Het voorafgaande laat onverlet de taken van de Gemeente op het gebied van informatie en communicatie die voortvloeien uit haar publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Waar dat redelijkerwijs mogelijk is, zal de Gemeente voorafgaand overleg voeren met de Ontwikkelaar over de wijze en inhoud van communicatie.

Artikel 18. Projectorganisatie

1. Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst, alsook ter uitvoering van de door WDA met Ontwikkelaar gesloten vervolgovereenkomsten, richten de Gemeente, Ontwikkelaar en WDA een projectteam (hierna het Projectteam) op. De samenstelling, rol- en taakverdeling en verhoudingen van dit orgaan zullen nader door de Gemeente, Ontwikkelaar en WDA worden uitgewerkt en als **Bijlage 12** aan deze Overeenkomst worden toegevoegd.
2. Het Projectteam bestaat in ieder geval uit de projectleiders van de in lid 1 genoemde partijen. Het Projectteam kan aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs. Besluiten binnen het Projectteam worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering ten minste één (1) vertegenwoordiger van de in lid 1 genoemde partijen aanwezig is. Iedere partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers.
3. Het voorzitterschap en het secretariaat van het Projectteam berusten bij de Gemeente. Van alle overleggen die in het Projectteam worden gevoerd, worden notulen met bijbehorende besluiten-/actielijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. Het Projectteam komt minimaal eenmaal per maand bijeen. Partijen bespreken met elkaar hoe zij hun beslissingsbevoegde organen tussentijds informeren.

Artikel 19. Planning

1. Bij de uitvoering van deze Overeenkomst en de op grond hiervan door en met Ontwikkelaar en WDA gesloten vervolgovereenkomsten dient de Planning zoals deze is omschreven in de Winnende Aanbieding, bestaande uit een tijdsplanning en een fasering/stappenplan als uitgangspunt. Dit betreft een indicatieve planning gelet op het vermeldde in artikel 13 lid 1. Met uitzondering van het vermeldde in artikel 7 lid 2 en artikel 22 lid 2 van deze Overeenkomst, kan de Gemeente hieraan geen rechten ontleen. Het voorgaande laat onverlet dat op Ontwikkelaar een inspanningsverplichting rust, om deze indicatieve planning ten aanzien van het te realiseren Bouwprogramma ook daadwerkelijk te halen. Na afronding van de planvorming conform artikel 5 zal voornoemde Planning worden aangepast naar aanleiding van de resultaten van die planvorming.
2. Bij (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden deze per omgaande door Ontwikkelaar gemeld aan het Projectteam.

Artikel 20. Aanvullende voorwaarden

Op de Overeenkomst worden hierbij tevens van toepassing verklaard de 'Aanvullende voorwaarden verkoop grond gemeente Nieuwkoop 2013', welke voorwaarden een integraal onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst (**Bijlage 13**). Ontwikkelaar verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze aanvullende voorwaarde en stemt hiermee in. Indien en voor zover de inhoud van de aanvullende voorwaarden afwijkt van de inhoud van deze Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

Artikel 21. Geheimhouding

Er zal geen mededeling worden gedaan of openbaring plaatsvinden met betrekking tot de inhoud van deze Overeenkomst of enige aanvullende kwestie, behoudens indien bij wet of door enige regulerende bevoegdheid vereist of met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Partijen.

Artikel 22. Duur en beëindiging van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst duurt in beginsel totdat het te realiseren Bouwprogramma volledig is afgerond en Partijen aan al hun overige verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst en de op grond hiervan door en met Ontwikkelaar en WDA gesloten vervolgovereenkomsten hebben voldaan, behoudens het gestelde in het vervolg van dit artikel.
2. De Gemeente is gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, indien:
 - a. Ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, zijn faillissement is aangevraagd, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of hij anderszins beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten;
 - b. Ontwikkelaar niet uiterlijk op [@DATUM] het Definitieve Ontwerp als bedoeld in artikel 5 ter toetsing aan betrokken partijen heeft voorgelegd;
 - c. het Definitieve Ontwerp als bedoeld in artikel 5 niet uiterlijk vijf (5) maanden na het voorleggen hiervan de goedkeuring van betrokken partijen heeft;

- d. de Ontwikkelaar niet uiterlijk op [@DATUM], met inachtneming van het bepaalde in artikel 7 hiervoor, de ontvankelijke aanvragen voor de Omgevingsvergunningen heeft ingediend; en
 - e. Ontwikkelaar in verzuim is met betrekking tot enige op hem rustende verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst en de op grond hiervan door en met Ontwikkelaar en WDA gesloten vervolgovereenkomsten, onverminderd het recht tot het vorderen van nakoming voor het niet ontbonden deel van de Overeenkomst en de op grond hiervan door en met Ontwikkelaar en WDA gesloten vervolgovereenkomsten.
3. Voor overige situaties die tot ontbinding van de Overeenkomst kunnen leiden, geldt het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek.
 4. Ontbinding van deze Overeenkomst door Ontwikkelaar op welke grond dan ook is uitdrukkelijk uitgesloten.
 5. Indien en voor zover deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk wordt ontbonden en de Omgevingsvergunning(en) reeds is/zijn verleend, dient Ontwikkelaar – zonder dat de Gemeente hiervoor aan Ontwikkelaar een vergoeding is verschuldigd – binnen 7 kalenderdagen nadat deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk is ontbonden overeenkomstig artikel 5.37 lid 2 Omgevingswet een melding te doen aan het bevoegd gezag.
 6. Een (gedeeltelijke) tussentijdse ontbinding conform het in lid 2 bepaalde, laat onverlet het recht van de Gemeente om een (aanvullende) vergoeding van kosten, schaden en/of interesten te vorderen.
 7. Wanneer deze Overeenkomst rechtsgeldig door de Gemeente wordt ontbonden op grond van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, alsook op grond van het bepaalde in artikel 23, is de Gemeente gerechtigd alle maatregelen te nemen die naar haar oordeel wenselijk of noodzakelijk zijn om de beoogde ontwikkeling van het Projectgebied al dan niet gewijzigd verder uit te voeren. Ontwikkelaar is in dat geval gehouden het auteursrecht en mogelijke andere rechten van Ontwikkelaar op de door Ontwikkelaar ontwikkelde plannen die zij niet zal realiseren, voor zover overdraagbaar, 'om niet' aan de Gemeente over te dragen en zal Ontwikkelaar de Gemeente op geen enkele wijze verhinderen die plannen zelf te realiseren of door derden te doen realiseren. Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden ter zake enige inbreuk op intellectuele eigendomsrechten van die derden.
 8. Indien het plan wegens ruimtelijke of juridische beletselen niet kan worden gerealiseerd, overleggen Partijen gezamenlijk met WDA gedurende drie (3) maanden, met inachtneming van elkaars belangen, over de gevolgen en een mogelijke oplossing hiervan ten aanzien van deze Overeenkomst en de op grond hiervan door en met Ontwikkelaar en WDA gesloten vervolgovereenkomsten. Indien binnen deze periode geen overeenstemming wordt bereikt, kan ieder der Partijen deze Overeenkomst door een schriftelijke verklaring opzeggen.

Artikel 23. Integriteitsclausule

De Gemeente heeft te allen tijde het recht om het Landelijk Bureau Bibob in het kader van de Wet Bibob te vragen om een integriteitsscreening van Ontwikkelaar. In dit kader kan de Gemeente deze Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of

beëindigen zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade aan Ontwikkelaar en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- a. er sprake is van tenminste een zekere mate van gevaar, dat de in deze Overeenkomst omschreven vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt voor het benutten van uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
- b. er sprake is van een zekere mate van gevaar dat in of met de op basis van deze Overeenkomst te verkrijgen onroerende zaken mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. er sprake is van feiten en omstandigheden, die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Ontwikkelaar in relatie staat tot strafbare feiten;
- d. er sprake is van feiten en omstandigheden, die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van het ontwikkelrecht dat voortvloeit uit deze Overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd;
- e. Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen, die hem door de Gemeente zijn gesteld op basis van artikel 30 Wet Bibob volledig naar waarheid te beantwoorden;
- f. Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 4 Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.

Bij ontbinding door de Gemeente op grond van het bepaalde in dit artikel bepaalde, is het bepaalde onder artikel 22 hiervoor van overeenkomstige toepassing.

Artikel 24. Boetebeding

1. Ter bestendiging van de nakoming van de uit deze Overeenkomst voor Ontwikkelaar voortvloeiende verplichtingen, komen Partijen overeen dat, in geval van niet(tijdige/behoorlijke) nakoming van de verplichtingen als beschreven in de Overeenkomst, inclusief het bepaalde in artikel 25 (overdracht contractpositie), Ontwikkelaar een boete verbeurt aan de Gemeente ter hoogte van € 1.000,- (éénuizend euro) per dag aan de Gemeente.
2. Het in het vorige lid overeengekomen boetebeding laat onverlet het recht van de Gemeente om kosten- en/of schadevergoeding te vorderen van Ontwikkelaar wegens wanprestatie en laten onverlet het recht van de Gemeente om gehele dan wel gedeeltelijke nakoming dan wel ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen.
3. Ontwikkelaar verbeurt de in lid 1 bedoelde boete aan de Gemeente, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, indien hij na schriftelijke ingebrekestelling met inachtneming van een termijn van twee (2) weken, in verzuim blijft de betreffende verplichting (behoorlijk) na te komen.

Artikel 25. Overdracht contractpositie

Het is Ontwikkelaar uitdrukkelijk niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst in welke vorm dan ook — daaronder mede begrepen de situatie dat een substantieel deel van de zeggenschap/aandelen over/in Ontwikkelaar wordt overgedragen — over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente zal haar toestemming in ieder geval niet onthouden indien Ontwikkelaar haar rechten en verplichtingen (gedeeltelijk) wenst over te dragen aan een aan haar binnen groeps- c.q. concernverband gelieerde onderneming.

Artikel 26. Overmacht

1. In geval een of beide Partijen op grond van overmacht verhinderd is/zijn aan hun verplichtingen te voldoen, wordt de door overmacht getroffen verplichting tezamen met alle daarmee rechtstreeks samenhangende verplichtingen over en weer opgeschort, totdat de oorzaak van deze verhindering zal zijn opgeheven/beëindigd. Onder overmacht worden mede verstaan extreem sterk gewijzigde (markt)omstandigheden, als gevolg waarvan naar objectieve maatstaven een verder ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst niet langer verantwoord is. In een dergelijk geval is het derde lid van overeenkomstige toepassing.
2. Indien een van Partijen van mening is dat zodanige opschorting en instandhouding van de Overeenkomst van hem in redelijkheid niet (langer) kan worden gevergd, zullen Partijen langs de weg van overleg de dan ontstane situatie trachten op te lossen. Mocht dit overleg niet tot een positief resultaat leiden, dan zal door de meest gerede partij een geschillenprocedure als bedoeld in artikel 27 kunnen worden opgestart, waarbij -al dan niet subsidiair- gehele of gedeeltelijke ontbinding van de Overeenkomst kan worden gevorderd met vaststelling van de gevolgen en schade daarvan voor Partijen.
3. Indien sprake is van onvoorziene omstandigheden die van zodanig aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet van een partij mag worden verwacht, dan treden Partijen op verzoek van de partij die zich op onvoorziene omstandigheid beroept in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst en/of planning op een voor Partijen aanvaardbare wijze aan deze omstandigheden kan worden aangepast.

Artikel 27. Geschillen

1. Partijen beogen geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst in der minne te schikken en zijn door deze Overeenkomst verbonden zich daarvoor in te spannen.
2. Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn, in geval één van Partijen zulks stelt onder schriftelijke opgave van het punt van geschil aan de andere partij.
3. In geval een schikking in der minne niet mogelijk is gebleken, dan kunnen alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende geschillen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter van de Rechtbank Den Haag.
4. Voor geschillen van publiekrechtelijke aard met betrekking tot deze Overeenkomst zijn de reguliere bezwaar- en beroepsprocedures van toepassing.

Artikel 28. Slotbepalingen

1. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.
2. Op deze Overeenkomst of nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien dan wel welke daarmee samenhangen, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
3. Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de

Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.

4. Op alle in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
5. Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan aangewezen, tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
6. Het niet of niet geheel uitoefenen (of een vertraging in het uitoefenen) van aan een partij onder deze Overeenkomst toekomende rechten of bevoegdheden zal niet kunnen worden aangemerkt als het doen van afstand van of verwerking van een zodanig recht of bevoegdheid.
7. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
8. Alle bedragen die Ontwikkelaar aan de Gemeente dient te voldoen dienen te worden gestort op bankrekening van de gekozen notaris onder vermelding van de omschrijving van de betreffende betalingsverplichting en de titel van de Overeenkomst.
9. Iedere partij draagt zijn eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst, behoudens voor zover in deze Overeenkomst anders bepaald.
10. Ontwikkelaar verklaart dat hij voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst kennis heeft genomen van de bepalingen van deze Overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten van deze Overeenkomst hem voldoende bekend is.
11. Partijen gaan ervan uit dat na het houden van een open en transparante procedure, de totstandkoming en uitvoering van de Overeenkomst voldoet aan de regels inzake het bieden van mededingingsruimte bij de verkoop van overheidsvastgoed, staatssteun en aanbesteding en dat is voldaan aan de voorwaarden uit het Didam-arrest zodat geen (verdere) publicatie meer hoeft plaats te vinden. Indien enige bepaling van de Overeenkomst niettemin met de bedoelde regels in strijd is, treden Partijen in overleg. Zij zijn in dat geval gehouden zich in te spannen om, indien mogelijk, de Overeenkomst te herzien, doch uitsluitend voor zover dat noodzakelijk is om de Overeenkomst in overeenstemming met de bedoelde regels te brengen. Een dergelijke wijziging zal niet worden beschouwd als een wezenlijke wijziging in de zin van het aanbestedingsrecht.

Artikel 28. Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door Partijen, voor zover dat nog niet is geschied, geparafeerd voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze Overeenkomst al gereed zijn. Indien en voor zover de inhoud van de bijlagen afwijken van de inhoud van deze Overeenkomst prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

- Bijlage 1 - Beleidsregel College houdende regels omtrent het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht.
- Bijlage 2 - DO-tekeningen de dato 11 januari 2024 met kenmerk @.
- Bijlage 3 - Programma van Eisen WDA.
- Bijlage 4 - Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkelaar en WDA (inclusief de hierbij behorende aannemingsovereenkomst) met kenmerk @ van @.
- Bijlage 5 - Stedenbouwkundig plan Tochtpad te Noordeinde Nieuwkoop van 16 december 2021 (versie 28 januari 2022).
- Bijlage 6 - de verkoop coördinaten tekeningen Plangebied A en Plangebied B de dato 11 januari 2024.
- Bijlage 7 - Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022.
- Bijlage 8 - Winnende aanbidding.
- Bijlage 9 - Model bankgarantie.
- Bijlage 10 - Verkennende bodemonderzoeken.
- Bijlage 11 - Plan van aanpak communicatie/informatie.
- Bijlage 12 - Samenstelling Projectteam.
- Bijlage 13 - Aanvullende voorwaarden verkoop grond gemeente Nieuwkoop 2013.

De volgende bijlagen worden later aan deze Overeenkomst toegevoegd en geven een uitwerking van de afspraken die gemaakt zijn in de artikelen 15 en 16 van deze Overeenkomst:

- Bijlage 14 - (zodra beschikbaar) Aanpakvoorstel bouwlogistiek.
- Bijlage 15 - (zodra beschikbaar) Gebied voor nulmeting.
- Bijlage 16 - (zodra beschikbaar) Proces-verbaal van oplevering bouwrijpe grond

Overeengekomen

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend te Ter Aar, [@DATUM]

Gemeente Nieuwkoop

Ontwikkelaar

Mevrouw R.J.G. (Ines) de Ridder
Wethouder