

**KOOP- /ONTWIKKELOVEREENKOMST  
 LOCATIE 'T SUYT 2**

**(Z/@@@/0@@)**

De ondergetekenden,

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Waddinxveen**, gevestigd te 2741 HS, Waddinxveen aan de Beukenhof 1, ten deze krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigend door haar burgemeester de heer E.J. Nieuwenhuis, die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van \_\_\_\_\_ met het kenmerk \_\_\_\_\_ hierna te noemen: “**(de) Gemeente**” en/of “**(de) Verkoper**”;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **NAAM B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (@) @, aan de @, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de bestuurders, **[nader in te vullen]** hierna ook te noemen: “**(de) Koper**”.

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk ook te noemen “Partijen” en ieder voor zich ook wel “Partij”

Partijen nemen het volgende in aanmerking:

1. Gemeente is eigenaar van een perceel grond (braakliggend terrein) gelegen aan de westrand van Waddinxveen, tussen de Onderweg (in het noorden), voetbalvereniging Be Fair (in het zuiden) en de Florijnlaan (in het oosten), zijnde het projectgebied 't Suyt 2 en/of “(de) Locatie”. Het Verkochte maakt onderdeel uit van bedoeld projectgebied en behelst het kadastrale perceel gemeente Waddinxveen sectie C nummers 6895 (ged.) of zoals later vernummerd, groot ca. 8,9ha, hierna ook aangeduid als “(het) Verkochte en nader aangegeven op de als **(Bijlage 1)** bij de Overeenkomst gevoegde tekening.
2. In het op 15 december 2021 vastgestelde toenmalige bestemmingsplan “t Suyt II” (thans onderdeel van het Omgevingsplan Waddinxveen) is het Projectgebied aangewezen als zogenaamde woningbouwlocatie.
3. Een gedeelte van de Locatie, zijnde het Verkochte is bestemd voor de uitgifte van 73 commerciële woningen (bestaande uit 46 grondgebonden koopwoningen, negen (9) grondgebonden huurwoningen en tien (10) beneden-boven(huur)woningen en acht (8) dure grondgebonden, levensloopbestendige, koopwoningen in een woonhof..
4. Voor de verkoop van het Verkochte heeft de Gemeente een openbare verkoopprocedure met voorselectie uitgeschreven.
5. Ten aanzien van de Verkoopprocedure zijn door de Gemeente verkoopdocumenten opgesteld, bestaande uit een selectiedocument en een verkoopdocument.
6. De Winnaar van de Verkoopprocedure koopt het Verkochte van de Gemeente met de verplichting om op het Verkochte, voor eigen rekening en risico, binnen de kaders en uitgangspunten zoals gesteld en kenbaar gemaakt in de Verkoopprocedure, een duurzame en levende woonwijk, bestaande uit 46 grondgebonden koopwoningen, negen (9) grondgebonden huurwoningen, tien (10) beneden-boven(huur)woningen en acht (8) grondgebonden (koop) woningen in de vorm van een woonhof, te realiseren.
7. Koper is na het doorlopen van voormelde verkoopprocedure, op grond van zijn Aanbieding van de dato **[datum en eventueel kenmerk van de Aanbieding van de winnaar invullen]** als winnaar geselecteerd.

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

8. De Gemeente is in gevolge van de door Koper gedane aanbieding voornemens om bedoeld gedeelte van het Verkochte, hierna (tezamen) ook te noemen: "(het) Verkochte", te verkopen aan de Koper.
9. Koper is bereid, het Verkochte conform zijn aanbieding te ontwikkelen en te realiseren binnen de door de Gemeente gestelde randvoorwaarden, een en ander onder de in de Overeenkomst opgenomen voorwaarden.

Partijen verklaren hierbij ten aanzien van de koop en verkoop van de Locatie en de ontwikkeling hiervan, het volgende te zijn overeengekomen:

## **I. ALGEMENE BEPALINGEN**

### **Definities considerans**

#### **Artikel 1**

In deze koop- en ontwikkelovereenkomst wordt verstaan onder:

##### **Aanbieding/ Aanbiedingsdocumenten:**

De tijdens de Verkoopprocedure door Koper ingediende documenten **[datum en eventueel kenmerk van de Aanbieding van de winnaar invullen]**, op basis waarvan Koper als Winnaar is geselecteerd. De documenten waaruit de Aanbieding dient te bestaan zijn nader beschreven in hoofdstuk 4.2 van het Verkoopdocument. Onderdeel van de Aanbieding zijn de Aanbiedingsdocumenten.

##### **Algemene Verkoopvoorwaarden:**

de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Waddinxveen, zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 30 oktober 2012.

##### **Bestemmingsplan / Omgevingsplan:**

het op 15 december 2021 door de raad van de Gemeente vastgestelde bestemmingsplan "t Suyt II" (thans onderdeel van het Omgevingsplan Waddinxveen) dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt, bekend onder het identificatienummer NL.IMRO.0627.BPtSuyt2-0401.

##### **BeBo-woningen**

Beneden-boven woningen, bestemd voor de verhuur in het middenhuur segment.

##### **Bijlage(n):**

de aan de Overeenkomst gehechte stukken.

##### **Bouwplan/ Plan:**

het plan van Koper, volgend uit zijn Aanbieding, om op het Verkochte te realiseren: 46 grondgebonden koopwoningen, acht (8) koopwoningen in een woonhof en negen (9) grondgebonden woningen en tien (10) beneden-bovenwoningen beide bestemd voor de middenhuur.

De te realiseren woningen worden gerealiseerd in de volgende categorieën:

- tien (10) BeBo midden huurwoningen (tot 80m<sup>2</sup>)  
(huurprijs ≤ € 1.135,80 per maand, prijspeil 2024);
- negen (9) grondgebonden midden huurwoningen (vanaf 80m<sup>2</sup>)  
(huurprijs ≤ € 1.184,82 per maand, prijspeil 2024);
- acht (8) dure koop Levensloopbestendige rijwoningen met collectieve buitenruimte in het woonhof  
(woningbouwwaarde > € 435.000,- V.O.N. prijspeil 2024);
- zestien (16) rij betaalbare koopwoningen  
(woningbouwwaarde tot en met € 355.000,- V.O.N. prijspeil 2024);
- negen (9) rij dure koopwoningen van 140 m<sup>2</sup> gbo  
(woningbouwwaarde > € 435.000,- V.O.N. prijspeil 2024);

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

- veertien (14) twee-onder-een-kap dure koopwoningen  
(*woningbouwwaarde > €435.000,- V.O.N. prijspeil 2024*);
- zeven (7) vrijstaande dure koopwoningen  
(*woningbouwwaarde > € 435.000,- V.O.N. prijspeil 2024*).

dit alles passend binnen de door de Gemeente gestelde Randvoorwaarden, waarbij ten aanzien van het opgegeven prijspeil voor de hoogte van de woningbouwwaarde per categorie geldt dat de definitieve hoogte van woningbouwwaarde per categorie wordt vastgesteld op de datum van de aanbidding (Bidding), op basis van het alsdan geldende beleid van de gemeente. Koper verplicht zich derhalve om de te realiseren woningen te verkopen voor een maximale verkoopprijs, die conform het beleid dat geldt op de datum van de Aanbidding van Koper, gekoppeld is aan de woningbouwcategorie waar de te verkopen woningen toe behoort. De hoogte van de huur van de te realiseren middenhuurwoningen, bij aanvang van de huurovereenkomst, is te allen tijde gebaseerd op het bepaalde hieromtrent in de Middenhuurverordening.

**[evt. nog aan te vullen op basis van het door koper aan te leveren schetsontwerp]**

**DO Bouwplan:**

het door Koper, voor eigen rekening en risico, op te stellen definitief ontwerp bouwplan, inhoudende de definitieve weergave van het Bouwplan op basis van het goedgekeurde VO Bouwplan, bestaande uit een gedetailleerde voorstelling van de te realiseren woningen en de aansluiting van het Verkochte op het aangrenzende openbaar gebied, zodanig dat deze weergave een goed beeld geeft van de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit van de installaties.

**Koper:**

de Winnaar, zijnde **[nog in te vullen na selectie van een koper]**.

**Koop:**

de in de Overeenkomst neergelegde aankoop van het Verkochte door Koper en verkoop hiervan door de Gemeente.

**Levensloopbestendige woningen:**

Zelfstandige woningen die geschikt zijn (te maken) voor bewoning in alle levensfasen, met minimale fysieke inspanning en minimale kans op ongevallen. De Levensloopbestendige woningen maken onderdeel uit van het Woonhof. Het doel van een Levensloopbestendige woning is het (zolang mogelijk) faciliteren van zelfstandig wonen, zodat er geen noodzaak hoeft te zijn om te verhuizen bij fysieke beperkingen.

**Locatie 'T Suyt 2' en/of "(de) Locatie:**

het Projectgebied 't Suyt 2 .

**Middenhuur (woningen):**

Huurwoningen in het middeldure huursegment. Ten aanzien van welke huurwoningen de Middenhuurverordening van toepassing is.

**Middenhuurverordening:**

de Verordening middenhuurwoningen Waddinxveen, vastgesteld 25 november 2020.

**Notaris:**

een notaris verbonden aan het notariskantoor Van der Meulen Kock en Ubachs te Waddinxveen.

**Overeenkomst:**

de onderhavige tussen Koper en Verkoper gesloten koop- en ontwikkelovereenkomst.

**Onherroepelijke omgevingsvergunning:**

Een verleende omgevingsvergunning waartegen geen bezwaar- en beroepsmogelijkheden meer open staan, dan wel een ingesteld bezwaar, eventueel beroep en hoger beroep is

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

afgewezen en waartegen bovendien bij de voorzieningenrechter geen schorsing is gevraagd of toegewezen en welke daarmee formele rechtskracht heeft verkregen.

**Ontvankelijk aanvraag:**

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning die compleet is en voldoet aan alle daarvoor geldende formele eisen, waartoe tevens behoort het tijdig betalen van de rechtens verlangde bijdragen, zoals bijvoorbeeld leges.

**Planning:**

De door de Koper opgestelde en als onderdeel van de Aanbieding ingediende planning met betrekking tot de realisatie van het Bouwplan, welke planning onverkort onderdeel uit maakt van de Overeenkomst.

**Projectgebied 't Suyt 2 en/of Projectgebied:**

een perceel grond (braakliggend terrein) gelegen aan de westrand van Waddinxveen, tussen de Onderweg (in het noorden), voetbalvereniging Be Fair (in het zuiden) en de Florijnlaan (in het oosten), kadastraal bekend gemeente Waddinxveen sectie C nummer 6895 (gedeeltelijk) of zoals later is vernummerd, groot @. Het Verkochte maakt onderdeel uit van het Projectgebied 't Suyt 2.

**Randvoorwaarden:**

de door de Gemeente gestelde voorwaarden waaraan het door Koper te realiseren Bouwplan moet voldoen, welke voorwaarden zijn opgenomen in de Woonzorgvisie 2035, de huisvestingsverordening en middenhuur verordening van de gemeente Waddinxveen, het Inrichtingsplan 't Suyt II, Programma van Eisen duurzaamheid 't Suyt II, het stedenbouwkundig plan 't Suyt II, Waddinxveen inclusief de daarin opgenomen beeldkwaliteitsparagraaf welke als addendum geldt op de welstandsnota van de gemeente Waddinxveen uit 2015 alsmede de regels en uitgangspunten opgenomen in het Bestemmingsplan; vorenbedoelde voorwaarden maken onderdeel uit van de Verkoopdocumenten dan wel als bijlage van de Verkoopdocumenten bijgesloten, zie in het bijzonder paragraaf 2.5.7 (Stedenbouwkundig plan 't Suyt II, Waddinxveen) en paragraaf 2.6 Beleid (geheel).

**SO Bouwplan:**

het bij de Aanbiedingsdocumenten door Koper in te dienen schetsontwerp Bouwplan.

**Verkochte:**

de voor het Bouwplan benodigde ondergrond, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen sectie C nummers 6895 (ged.) of zoals later is vernummerd, groot ca. @hetwelk onderdeel uitmaakt van het Projectgebied. Het Verkochte is volledig in eigendom van de Gemeente.

**Verkoopdocumenten:**

het geheel aan documenten, inclusief bijbehorende bijlagen, waarin ten behoeve van de selectie- en de verkoopfase van de Verkoopprocedure de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven, waaronder begrepen het door de Gemeente opgestelde selectiedocument en verkoopdocument ten behoeven van de Verkoopprocedure voor de Locatie.

**Verkoopprocedure:**

de door de Gemeente te doorlopen procedure om te komen tot de selectie van een koper voor de Locatie.

**VO Bouwplan:**

het door Koper, voor eigen rekening en risico, op te stellen voorlopig ontwerp Bouwplan, gebaseerd op het SO Bouwplan, dat een globale voorstelling geeft van de te realiseren woningen en de aansluiting op het aangrenzende openbaar gebied, zodanig is dat deze een goed beeld geeft van de situering, de functionele- en ruimtelijke opbouw(en) inclusief eventuele bestemmingen/functies, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm, inclusief

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

toe te passen kleuren, materialen en principedetails, en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten.

**Winnaar:**

de partij aan wie de Locatie op basis van zijn Aanbieding in de Verkoopfase toegewezen wordt.

**Woonhof:**

een hof bestaande uit acht (8) Levensloopbestendige woningen met een collectieve (gezamenlijke) buitenruimte. De collectieve buitenruimte wordt door Koper gerealiseerd. Het onderhoud en beheer van de buitenruimte komt bij de acht eigenaren van de in het hof te realiseren Levensloopbestendige woningen te liggen.

**Woonzorgvisie:**

de Woonzorgvisie Waddinxveen 2035, vastgesteld door de gemeenteraad in december 2022.

**Doel van de Overeenkomst en verantwoordelijkheden van Partijen op hoofdlijnen**

**Artikel 2**

1. De Overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel het vastleggen van afspraken met betrekking tot de daartoe benodigde Koop en eigendomsoverdracht en ontwikkeling van het Bouwplan op het Verkochte.
2. Koper ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico het Bouwplan op het Verkochte, conform zijn Aanbieding en onder de voorwaarden als opgenomen in de Overeenkomst.

**Bijlagen en Verkoopdocumenten**

**Artikel 3**

1. Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
  - Bijlage 1: Verkooptekening van het Verkochte;
  - Bijlage 2: Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Waddinxveen;
  - Bijlage 3: Concept tekst bankgarantie;
  - Bijlage 4: Klic melding
  - Bijlage 5: Titel en erfdienstbaarheden onderzoek
  - Bijlage 6: Tekening aansluiting hoofdtracé/aanwezige kabels en leidingen
  - Bijlage 7: Concept Bouwprotocol
  - Bijlage 8: tekening perceel/terrein voorlopige in te richten openbare ruimte
  - Bijlage 9: tekening groene erfafscheidingen
2. De Verkoopdocumenten zijn **niet** als bijlage aan deze overeenkomst gehecht, partijen verklaren genoegzaam bekend te zijn met de inhoud van deze documenten.
3. De Bijlagen behorende bij de Overeenkomst, de Verkoopdocumenten alsmede het bepaalde in de considerans maken onverkort onderdeel uit van de Overeenkomst. Partijen zijn verplicht om het bepaalde in de Bijlagen en considerans na te leven dan wel daaraan uitvoering te geven. Bij niet nakoming dan wel naleving van het bepaalde in de Bijlagen dan wel de considerans is het bepaalde in de Overeenkomst en wel in het bijzonder het bepaalde in artikel 21 onverkort van kracht en van toepassing.
4. In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in de Bijlagen, de Verkoopdocumenten en de Overeenkomst geldt de volgende rangorde in afnemende mate:
  - I. Inhoud Overeenkomst

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

- II. Bijlagen bij de Overeenkomst
- III. Inhoud Verkoopdocumenten
- IV. Bijlagen bij Verkoopdocumenten

## **II. VERKOOP VAN HET VERKOCHE**

### **Verkoop en koop**

#### **Artikel 4**

De Gemeente verkoopt aan Koper gelijk Koper koopt van de Gemeente ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan door Koper:

het Verkochte, zijnde een perceel onbebouwde grond, welke perceel onderdeel uitmaakt van het Projectgebied 't Suyt 2 en is gelegen aan de westrand van Waddinxveen, tussen de Onderweg (in het noorden), voetbalvereniging Be Fair (in het zuiden) en de Florijnlaan (in het oosten), kadastraal bekend gemeente Waddinxveen sectie C nummer 6895 (gedeeltelijk) of zoals later is vernummerd groot ca. @ m<sup>2</sup>, een en ander zoals is aangegeven op bijgaande tekening (**Bijlage 1**).

Tot het Verkochte behoren geen roerende zaken, tevens is in de verkoop uitdrukkelijk geen opdracht voor of tot realisatie van openbare werken opgenomen.

### **Koopprijs en kosten**

#### **Artikel 5**

1. De totale koopprijs van het Verkochte bedraagt €@, (zegge: @) **Wordt ingevuld op basis van de Aanbieding**, exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting, en alle overige kosten. Partijen gaan uit van levering van het Verkochte als bouwterrein in de zin van de wet op de Omzetbelasting 1968.
2. Alle notariële en kadastrale kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, inclusief de omzetbelasting, de kosten voor de inschrijving van een afschrift van de leveringsakte in de daartoe bestemde openbare registers, eventuele kadastrale splitsingskosten alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Koper en zijn niet in de in lid 1 van dit artikel gemelde koopprijs begrepen.
3. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats bij het ondertekenen van de akte van levering via het kantoor van de Notaris.
4. Het prijspeil van de koopprijs, als genoemd in lid 1 van dit artikel, is gelijk aan de datum van de Aanbieding welke datum tevens geldt als valutadatum. De koopprijs wordt vanaf de valutadatum tot aan de juridische levering van het Verkochte verhoogd met een index van 2% per jaar. Indien de juridische levering niet kan plaats vinden dan wel wordt uitgesteld, als gevolg van een omstandigheid die is gelegen aan de zijde van Koper, waaronder onder meer – doch niet uitsluitend – begrepen de omstandigheid dat Koper geen of niet tijdig een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan heeft ingediend, dan wordt de Koopsom, in plaats van de hiervoor vermelde indexering van 2% per jaar, verhoogd met een indexering per jaar gelijk aan de 3-maands euribor vermeerderd met 300 basispunten met een minimum van 5% per jaar exclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting. De rente (indexatie) wordt gefactureerd aan Koper en Koper zal deze rente (indexatie) via de afrekening van de Notaris ten tijde van de juridische levering van het Verkochte voldoen.

### **Algemene Verkoopvoorwaarden**

#### **Artikel 6**

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

1. Op de Overeenkomst zijn van toepassing de als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehechte Algemene Verkoopvoorwaarden.
2. In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in de Algemene Verkoopvoorwaarden en de Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
3. Hoofdstuk 3 (geheel) van de Algemene Verkoopvoorwaarden is niet van toepassing. Eventuele algemene voorwaarden van Koper worden uitdrukkelijk van de hand gewezen en zijn derhalve uitgesloten.

### **Reserveringsvergoeding**

#### **Artikel 7**

1. Tot meerdere zekerheid van het meewerken aan de juridische levering van het Verkochte dan wel op de voldoening van de koopsom is Koper vanaf de datum dat de totstandkomingsvoorwaarde als bedoeld in artikel 25 van de Overeenkomst is vervuld, aan de Gemeente jaarlijks een reserveringsvergoeding verschuldigd van € @,-(zegge: @ euro) (zijnde vijf (5) procent van de totaal verschuldigde koopsom). De eerste reserveringsvergoeding dient uiterlijk binnen acht (8) dagen na ondertekening van de Overeenkomst door Koper te zijn voldaan, door storting op een kwaliteitsrekening van de Notaris. De reserveringsvergoeding dient als vergoeding voor de reservering van het Verkochte gedurende periode vanaf het definitief tot stand komen van de Overeenkomst tot aan de juridische levering van het Verkochte dan wel de ontbinding van de Overeenkomst.
2. De door Koper voldane reserveringsvergoeding(en) zal/zullen bij de juridische levering van het Verkochte worden verrekend met de door Koper te betalen koopprijs. Over de door Koper betaalde reserveringsvergoeding(en) wordt geen rente vergoed.
3. Indien de Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het bepaalde in lid 1 sub b of e van artikel 22 van de Overeenkomst is de Gemeente jegens Koper gehouden om de reserveringsvergoeding terug te betalen.
4. Indien de Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het bepaalde in lid 1 sub a, c en/of d van artikel 22 van de Overeenkomst dan is de Gemeente jegens Koper niet gehouden tot terugbetaling van de reserveringsvergoeding.

### **Juridische levering**

#### **Artikel 8**

1. De juridische levering van het Verkochte vindt, voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken, plaats in overeenstemming met het bepaalde in artikel 5 van de Algemene Verkoopvoorwaarden ten overstaan van de Notaris.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vindt de juridische levering van het Verkochte door de Gemeente aan Koper plaats binnen twee (2) weken nadat er sprake is van een voor het Bouwplan vereiste Onherroepelijke omgevingsvergunning, of zoveel eerder als Partijen met elkaar overeenkomen.
3. Het Verkochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, leeg en ontruimd (voorzover van toepassing), doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten, zichtbare en onzichtbare gebreken, voetstoots zonder enige andere vrijwaringsplicht voor de Gemeente dan voor de eigendom.
4. De Gemeente heeft kennisgegeven van alle haar bekende aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

Ten aanzien van het Verkochte heeft de Gemeente een onderzoek uit laten voeren door de bewaarder van het kadaster en de openbare registers naar ingeschreven aankomst titel alsmede naar inschrijvingen waarin mogelijk erfdienstbaarheden zijn ontstaan of teniet zijn gegaan (in de periode tot en met 1950). Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen erfdienstbaarheden zijn aangetroffen die rusten op c.q. waarmee het projectgebied 't Suyt 2 en/of het verkochte belast is. Een kopie van dit uitgevoerde titel en erfdienstbaarheden onderzoek is als **Bijlage 5** bij deze overeenkomst gevoegd. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze onderzoeken.

5. Partijen zijn overeengekomen dat er verder, in aanvulling op het hiervoor in lid 4 gemelde onderzoek, geen nader erfdienstbaarheden onderzoek, naar onbekende erfdienstbaarheden en/of verplichtingen, wordt uitgevoerd.
6. Op de onroerende zaak rusten blijkens de basisregistratie Kadaster en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.

### **Bankgarantie/waarborgsom**

#### **Artikel 9**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van en door Koper dient aan de Gemeente, vóór de juridische levering van het Verkochte, een bankgarantie afgegeven te worden door een in Nederland erkende, gevestigde bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet financieel toezicht, ter hoogte van een bedrag van **€ @,-(zegge: @ euro) (10% van de koopsom)**, conform **Bijlage 3**.  
De eventuele kosten verbonden aan het verstrekken van een bankgarantie zijn voor rekening van Koper. Tevens wordt over de garantie op geen enkele wijze rente vergoed.
2. In plaats van de in lid 1 van dit artikel bedoelde bankgarantie te stellen, kan Koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in lid 1 van dit artikel genoemde bedrag in handen van de Notaris en wel op c.q. via diens kwaliteitsrekening dan wel op een rekening van de Gemeente. De waarborgsom moet uiterlijk op de in lid 1 van dit artikel genoemde datum zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Over de waarborgsom wordt door de Gemeente geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.
3. De hiervoor bedoelde waarborgsom dan wel bankgarantie dient uiterlijk bij de juridische levering van het Verkochte door Koper dan wel de Notaris te zijn ontvangen.
4. De in lid 1 en 2 bedoelde garanties blijven volledig in stand tot het moment dat de verplichtingen uit de Overeenkomst, ter zekerheid waarvan de garanties zijn afgegeven, naar het oordeel van de Gemeente, volledig zijn nagekomen. De Gemeente kan deze garanties aanspreken indien Koper diens verplichtingen uit de Overeenkomst niet nakomt, doch niet eerder dan nadat zij de Koper heeft gemaand om de betreffende opeisbaar geworden verplichtingen binnen een redelijke termijn alsnog na te komen en de Koper vervolgens in verzuim is gebleven om deze verplichtingen alsnog binnen deze termijn na te komen.
5. De bankgarantie c.q. waarborgsom wordt teruggegeven dan wel teruggestort indien en zodra Koper aan al zijn/haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst heeft voldaan. Koper en Verkoper dienen voor het terugbetalen van een bij de Notaris gestorte/in bewaring gegeven waarborgsom een eensluidende instructie te geven.

### **Feitelijke levering en gebruik**

#### **Artikel 10**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in bouwrijpe staat, een en ander zoals beschreven in artikel 26 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

2. Het Verkochte is vrij van kabels en ledigingen behoudens die kabels en leidingen die volgens bijgesloten Klic-melding (**Bijlage 4**) zijn aangegeven.  
Indien tijdens de realisatie van het Bouwplan kabels en leidingen worden gevonden, die niet blijken uit de Klic-melding, worden deze kabels en leidingen indien deze belemmerend dan wel kostenverhogend zijn voor de realisatie van het Bouwplan alsnog door en voor rekening van de Gemeente verwijderd. Gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele vertraging en daar aan verbonden schade als gevolg van het verwijderen van bedoelde kabels en leidingen.
3. Het Verkochte zal door Verkoper aan Koper geleverd worden geschikt voor het beoogde gebruik. Voor andere eigenschappen dan die voor het beoogde gebruik nodig zijn en voor aan de Koper kenbare gebreken staat de Gemeente niet in. Het Verkochte dient tevens, uiterlijk ten tijde van de juridische levering, planologisch geschikt te zijn voor de realisatie van woningbouw.
4. Het Verkochte wordt geëgaliseerd en afgewerkt op een door partijen gezamenlijk af te spreken grondpeil dat gemiddeld hoger ligt dan het gemiddelde peil van de kruin van de ontsluitingsweg en niet lager dan 20 cm daaronder. Partijen zijn ten aanzien van de grondafwerking van het Verkochte geen gesloten grondbalans overeengekomen.
5. Verkoper dient ervoor zorg te dragen dat het Verkochte wat betreft nutsvoorzieningen aangesloten kan worden op een kabel- en leidingentracé (hoofdstructuur) gelegen in het openbaar gebied rondom het Verkochte, zoals aangegeven op voormelde kaart (**Bijlage 6**). De Koper is zelf verantwoordelijk voor de aansluiting van de te realiseren woningen (zgn. huisaansluitingen) op de hoofdstructuur, een en ander zoals bepaald en nader uitgewerkt in artikel 19 van deze Overeenkomst.
6. De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na het passeren van de notariële akte van levering, of zoveel eerder als Partijen nader overeenkomen.
7. Vanaf het tijdstip van feitelijke levering, komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn (Kopers) rekening en komt het Verkochte geheel voor zijn (Kopers) risico.
8. Verkoper geeft Koper toestemming om het Verkochte, in overleg met Verkoper, te betreden en te bezoeken en waar nodig naar het oordeel van Koper te onderzoeken, voorafgaand aan de feitelijke (en juridische) levering van het Verkochte.
9. Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan.
10. Een ander gebruik van het Verkochte dan onder lid 6 van dit artikel omschreven is slechts toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, aan welke toestemming (financiële) voorwaarden kunnen worden verbonden. Bedoelde toestemming staat los van eventueel anderszins vereiste goedkeuringen (vergunningen, vrijstellingen e.d.).

## **Flora en fauna**

### **Artikel 11**

1. In en om het Projectgebied 't Suyt 2 komt de rugstreeppad voor. De rugstreeppad is een conform de Wet natuurbescherming in heel Europa beschermde amfibie. Niet alleen het individu of de populatie is beschermd, ook zijn leefgebied. In verband met de aanwezigheid van de rugstreeppad in en om het Projectgebied is door de Gemeente een ontheffing aangevraagd. Deze ontheffing is door het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Haaglanden) verleend. In de ontheffing worden aanvullende maatregelen voorgeschreven die tijdens de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden in het Projectgebied toegepast moeten worden om het voortbestaan van de populatie te borgen.
2. In verband met het hiervoor in lid 1 bepaalde zijn, om te voorkomen dat de rugstreeppad gewond raakt of gedood wordt tijdens de werkzaamheden op/binnen het Projectgebied dan wel het Verkochte, er binnen/op het Projectgebied c.q. het Verkochte zogenoemde

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

paddenschermen geplaatst. Deze schermen zorgen ervoor dat de rugstreeppadden buiten de te bebouwen bouwkavels op de Locatie blijven.

Tijdens de (bouw)werkzaamheden binnen het Projectgebied c.q. op het Verkochte dient Koper voorts rekening te houden met de navolgende voorwaarden:

- a. De paddenschermen en uitreedtrapjes mogen niet verplaatst en/of beschadigd worden;
  - b. De goten bij de bouwwegen dienen schoon gehouden te worden.
  - c. Bouwmaterialen mogen alleen opgeslagen worden op het Verkochte, binnen de paddenschermen.
  - d. Op het Verkochte mogen geen kuilen met water ontstaan, dit heeft namelijk een aantrekkende werking op de rugstreeppad.
3. Als aan de hiervoor in lid 2 gestelde punten door Koper dan wel door Koper ingeschakelde partijen niet dan wel niet volledig wordt voldaan kan dit tot gevolg hebben dat niet langer aangetoond kan worden dat de rugstreeppad buiten het Verkochte is gebleven. Het bevoegd gezag kan alsdan besluiten om handhavend op te treden en eventueel een bouwstop op leggen.
4. Gemeente is nimmer aansprakelijk voor de schade (direct dan wel indirect) als gevolg van het opleggen van een bouwstop dan wel andere beperkende maatregelen die genomen moeten worden ter bescherming van de rugstreeppad. Koper vrijwaart de Gemeente voor alle mogelijke vorderingen en schade die hieruit op enig moment zou kunnen ontstaan. Vorenstaande vrijwaring geldt tevens indien de bouwstop of beperkende maatregelen genomen moeten worden als gevolg van het handelen van een derde partij, daaronder onder meer begrepen (doch niet uitsluitend) het handelen van de aannemer/koper van een vrije kavel in het Projectgebied of het handelen van de aannemer/ woningcorporatie.
5. Koper verplicht zich om indien een paddenscherm beschadigd raakt of als aan één van de gestelde vereisten niet wordt voldaan op de Locatie 't Suyt 2 dit direct te melden bij de Gemeente, zodat tijdig (passende) maatregelen getroffen kunnen worden.

## **Milieu en bodemgeschiktheid**

### **Artikel 12**

1. Ten aanzien van het Verkochte zijn, bij de vaststelling van het Bestemmingsplan bodemonderzoeken uitgevoerd, zijnde:
  - a. Historisch vooronderzoek aan de 't Suyt, fase II te Waddinxveen kenmerk ODMH:2019055605 projectnummer 0452762.100 definitief revisie 01 18 maart 2019; en
  - b. Actualiserend historisch bodemonderzoek, Percelen langs de Onderweg te Waddinxveen, Documentnummer 3905-20035-28-RAP-HO-01, Datum document 16 oktober 2020.

Uit gemelde bodemonderzoeken is gebleken dat het Verkochte geschikt is voor het voorgenomen gebruik, te weten woningbouw. De rapporten (bodemonderzoeken) zijn te raadplegen via onderstaande link en eventueel op te vragen bij de Gemeente:

[https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0627.BPtSuyt2-0401/b\\_NL.IMRO.0627.BPtSuyt2-0401\\_tb.html](https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0627.BPtSuyt2-0401/b_NL.IMRO.0627.BPtSuyt2-0401_tb.html)

In aanvulling op de hiervoor vermelde onderzoeken heeft Verkoper op 3 maart 2025 een actualiserend milieu hygiënisch vooronderzoek uit laten voeren, bekend onder documentnummer 250001-06-RAP-HO-01-V1.0, welk onderzoek als **Bijlage @** bij deze overeenkomst is gevoegd. Koper verklaart bekend te zijn met gemelde onderzoeken en verklaart voorts de inhoud van de hiervoor gemelde onderzoeken te kennen.

2. In aanvulling op het hiervoor in lid 1 bepaalde alsmede het bepaalde in artikel 28 van de Algemene Verkoopvoorwaarden stelt de Gemeente het volgende:

Het is de Gemeente niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:

- eigen deskundigheid;
- publicatie in lokale bladen;

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

- in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek(en) (als voormeld in lid 1);
- het gebezigde gebruik van het Verkochte;
- of anderszins,

waaruit blijkt dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen. Er zijn in milieutechnische zin geen belemmeringen bekend die het gebruik ten behoeve van de herontwikkeling van het Verkochte (realisatie van het Bouwplan van Koper) in de weg staan.

3. Koper heeft het recht om in de periode tussen het sluiten van deze Overeenkomst en de juridische levering voor eigen rekening en risico een aanvullend bodemonderzoek te laten uitvoeren. Het bepaalde in artikel 28 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is ten aanzien van het eventueel door Koper uit te voeren te voeren aanvullend bodemonderzoek onverkort van toepassing en kan hier als woordelijk ingelast worden beschouwd.
4. Uit archeologisch onderzoek, welk onderzoek deel uit maakt van de hiervoor in lid 1 bedoelde bodemonderzoeken, is gebleken dat het Verkochte grotendeels diep verstoord is. De kans op de aanwezigheid van waardevolle intacte archeologische resten is gering. Het Bestemmingsplan heeft derhalve geen dubbelbestemming archeologie opgenomen dan wel toegekend aan het Verkochte.
5. Het Verkochte maakt geen onderdeel van verdacht gebied met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten (NGE). Volgens het door de Gemeente uitgevoerde onderzoek naar NGE's zijn er geen NGE's aanwezig in het Verkochte, dit kan echter niet met zekerheid gesteld worden. Indien Koper bij de inrichting c.q. het bebouwen van het Verkochte desondanks explosieven of munitie ontdekt, zal de Koper terstond de werkzaamheden onderbreken en handelen conform het daarvoor geldende landelijke protocol.
6. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat, thans, in de nabije omgeving van de Locatie 'tSuyt II waar het Verkochte onderdeel vanuit maakt, een geitenhouderij/geitenboerderij is gevestigd. Koper is op de hoogte van de gezondheidsrisico's die daarmee samen kunnen hangen. Koper verklaart de eindgebruikers van de te realiseren woningen hier op te wijzen c.q. melding van te maken. Koper is hier zelf volledig verantwoordelijk voor.

### **Over- en ondermaat**

#### **Artikel 13**

In afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 5 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zal over- of ondermaat van het Verkochte aan geen van partijen enig recht verlenen.

### **Garanties Gemeente**

#### **Artikel 14**

De Gemeente garandeert, onverminderd het hiervoor bepaalde, het navolgende:

1. de Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering vrij zijn van huur en/of andere aanspraken tot gebruik en leeg, ontruimd en ongevorderd zijn;
3. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkaveling respectievelijk herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen en ten aanzien van het Verkochte bestaat geen verplichting om het Verkochte te koop aan te bieden op grond van een voorkeursrecht gemeenten als bedoeld in de Omgevingswet;
4. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

5. de Gemeente is niet bekend met beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming;
6. het is de Gemeente niet bekend dat in de bodem tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks, aanwezig zijn;
7. het Verkochte is niet aangesloten op voorzieningen voor gas, water, elektriciteit en elektronische communicatiediensten (zgn huisaansluitingen), de aanwezigheid van dergelijke voorzieningen in het Verkochte wordt door Verkoper niet gegarandeerd;
8. met betrekking tot het Verkochte zijn ten tijde van ondertekening van de Overeenkomst geen gerechtelijke procedures aanhangig, waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies.
9. aan de Gemeente is van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd

### **III. REALISATIE VAN HET BOUWPLAN**

#### **Ontwerpfase**

##### **Artikel 14**

1. Koper werkt het SO Bouwplan, dat onderdeel uitmaakt van de Aanbieding, in overleg met de Gemeente uit tot een VO Bouwplan. Na goedkeuring van het VO Bouwplan door de Gemeente, wordt het VO Bouwplan door Koper in overleg met de Gemeente uitgewerkt tot uiteindelijk een DO Bouwplan. Koper zal de ontwerpen van het Bouwplan uitwerken binnen de Randvoorwaarden. Het DO Bouwplan dient Koper op eenzelfde wijze als bij het VO Bouwplan af te stemmen met de Gemeente.
2. Wanneer de Gemeente geen akkoord kan geven op het ontwerp (zowel in VO-fase als in de DO-fase), zal Koper zo snel mogelijk na afwijzing van het ontwerp een aangepast ontwerp aan de Gemeente voorleggen. Koper verplicht zich om het aangepaste ontwerp zodanig te vervaardigen dat de Gemeente hierop een akkoord kan geven.
3. Koper spant zich in om conform de overeengekomen Planning te komen van het bij de Aanbieding ingediende SO Bouwplan tot een DO Bouwplan waarvoor door Koper uiteindelijk een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, zoals bedoeld in artikel 15 van de Overeenkomst.

#### **Omgevingsvergunning**

##### **Artikel 15**

1. Koper verplicht zich om binnen de in de Planning opgenomen termijn, een ontvankelijke en voor vergunning vatbare aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de realisatie van het Bouwplan op het Verkochte in te dienen en ingediend te houden, welke aanvraag in overeenstemming dient te zijn met de uitwerking van het door de Gemeente goedgekeurde DO Bouwplan. De aanvraag dient tevens zo opgesteld te zijn, dat redelijkerwijs verwacht mag worden dat de omgevingsvergunning op basis van die aanvraag verleend zal worden. De aanvraag voor de omgevingsvergunning dient te voldoen aan de in de Overeenkomst vastgelegde eisen en voorwaarden.
2. Koper stelt de Gemeente van het verloop van de aanvraag van de omgevingsvergunning bij de Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH) op de hoogte.
3. Koper is gehouden de leges die verband houden met het verlenen van de omgevingsvergunning(en) en eventuele ontheffingen die voor de verwezenlijking van het Bouwplan nodig zijn te voldoen.

#### **Bijzondere verplichtingen realisatie Bouwplan en terugkoop verplichting**

##### **Artikel 16**

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

1. Het Verkochte wordt door Koper aangewend voor de realisatie van het Bouwplan.
2. Koper spant zich in om met de daadwerkelijke bouw van het Bouwplan aan te vangen binnen [ datum baseren op de bij de aanbieding aan te leveren planning], of binnen de termijn zoals genoemd in de garantieregeling van Woningborg, na de datum waarop aan de navolgende cumulatieve randvoorwaarden is voldaan:
  - (i) er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan,
  - (ii) Koper beschikt over de andere voor realisatie van het Bouwplan benodigde onherroepelijke vergunningen, toestemmingen, ontheffingen en goedkeuringen van overheidswege; en
  - (iii) Koper het Verkochte geleverd heeft gekregen.
  - (iv) 70% van de te realiseren woningen die onderdeel uitmaken van het Bouwplan is verkocht.
3. Koper zal het Bouwplan casu quo de in dat kader te realiseren woningen zoveel mogelijk realiseren in één aaneengesloten bouwstroom en na start/aanvang bouw afronden binnen 24 maanden. Indien blijkt dat realisatie in één aangesloten bouwstroom en/of de gestelde termijn van 24 maanden niet haalbaar is als gevolg van thans onvoorziene omstandigheden, zullen partijen in gezamenlijk overleg een fasering overeenkomen. Onder start met de realisatie van het Bouwplan wordt verstaan het daadwerkelijk aanvangen met de bouwwerkzaamheden op het Verkochte, zijnde het slaan van de warmtekoudbronnen, of een vergelijkbare activiteit indien er voor het Bouwplan geen warmtekoudbronnen worden gerealiseerd.
4. Koper is verplicht het Verkochte te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde DO Bouwplan en de daarvoor verleende onherroepelijke omgevingsvergunning.
5. De Gemeente vindt het niet wenselijk dat het Verkochte na de juridische levering lang onbebouwd blijft. Koper is hiermee bekend. Partijen verklaren in verband met het vorenstaande het volgende te zijn overeengekomen.
  - a. Indien Koper niet binnen twaalf (12) maanden na de in de Planning opgenomen datum waarop gestart zou worden met de realisatie van het Bouwplan ook daadwerkelijk is aangevangen met de realisatie van het Bouwplan op het Verkochte heeft de Gemeente het recht om van Koper de (terug)verkoop en (terug)levering van het Verkochte aan de Gemeente te verlangen.
  - b. Indien de Gemeente van haar recht gebruik maakt, zal de Gemeente dit aan Koper (c.q. diens rechtsopvolger(s) in de juridische eigendom van het Verkochte) kenbaar maken door middel van een aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst. Koper (c.q. diens rechtsopvolger(s) is jegens de Gemeente verplicht om binnen 1 (één) maand na de datum van verzending van het hiervoor bedoelde aangetekend schrijven mee te werken aan de terugkoop en (terug)levering van het Verkochte aan de Gemeente.
  - c. De alsdan door de Gemeente verschuldigde koopprijs voor het Verkochte bedraagt 90% van de in artikel 5 opgenomen en door Koper aan de Gemeente betaalde koopprijs. De kosten en eventuele belastingen van of in verband met de terugkoop en (terug)levering van het Verkochte, in de meest ruime zin, komen geheel voor rekening van Koper. Koper is verplicht binnen een door de Gemeente te bepalen redelijke termijn voorafgaand aan de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan dit door de Gemeente op kosten van Koper zal geschieden.

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

- d. De (terug)verkoop en de juridische (terug)levering vindt plaats in één akte ten overstaan van de Notaris; er zal geen aparte koopovereenkomst opgesteld worden. Koper (c.q. diens rechtsopvolger(s) in de juridische eigendom van het Verkochte) is verplicht het Verkochte in dezelfde juridische staat te leveren als waarin de Gemeente het Verkochte aan Koper heeft geleverd.
- e. Bij niet, niet tijdige en/of niet volledige c.q. juiste nakoming van het in (geheel)lid 5 van dit artikel bepaalde verbeurt Koper (c.q. diens rechtsopvolger(s) in de juridische eigendom van het Verkochte) aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van €100.000 (zegge: eenhonderd duizend euro) per niet, niet tijdige en/of niet volledige c.q. juiste nakoming alsmede € 1.000 (zegge: duizend euro) per dag dat die situatie voortduurt, zulks zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. Het in dit lid 5 bepaalde zal als kettingbeding (met derdenbeding) in de notariële akte waarbij het Verkochte wordt geleverd worden opgenomen, zolang nog niet is aangevangen met de realisatie van het Bouwplan.

## **Realisatie Bouwplan**

### **Artikel 17**

1. Koper dient bij de realisatie van het Bouwplan zich te houden aan de uitgangspunten en verplichtingen die zijn opgenomen in het bouwprotocol dat als **Bijlage 7** aan deze Overeenkomst is gehecht. Koper verplicht zich voorts om het bepaalde in dit artikel, de algemene verkoopvoorwaarden alsmede het bouwprotocol op/door te leggen aan de aannemer c.q. aan derden die voor of namens Koper een bijdrage leveren aan de realisatie van het Bouwplan.
2. Koper is zich ervan bewust dat binnen het projectgebied 't Suyt 2 meerdere bouwprojecten tegelijkertijd gerealiseerd (kunnen) worden. Mede in verband hiermee is communicatie en afstemming met de Gemeente over de realisatie van het Bouwplan van groot belang. Koper alsmede diens aannemer dan wel aan Koper verbonden derden dienen zich in te spannen en maatregelen te nemen om de overlast voor de omwonende en schade aan de openbare ruimte dan wel eigendommen van de Gemeente of derden zoveel mogelijk te voorkomen.
3. Bij de realisatie van het Bouwplan dient, ter voorkoming van schade en overlast aan de omgeving, gebruik gemaakt te worden van trillingsarme fundatietechnieken (bijvoorbeeld boorpalen). Indien Koper gebruik maakt van een andere fundatietechniek dient Koper zich voorafgaand aan het gebruik te vergewissen van de eventuele nadelige gevolgen voor de omgeving. Indien er eventuele gevolgschade ontstaat komt deze volledig voor rekening van Koper.
4. De inrichting van de bouwplaats dient mede gelet op het bepaalde in artikel 31 van de Algemene verkoopvoorwaarden en het bepaalde in het bouwprotocol plaatsvinden op eigen terrein.  
Koper, de aannemer(s), diens personeel en/of andere die werkzaam zijn binnen het Verkochte dienen te parkeren op de bouwplaats (eigen terrein).
5. Het bouwverkeer dient de in het bouwprotocol opgenomen en verplicht gestelde route en aslast beperking voor bouwverkeer te volgen en op te leggen aan personeel, aannemers dan wel derden die voor dan wel namens Koper met bouwverkeer het Verkochte benaderen, onverminderd de aansprakelijkheid van Koper voor eventuele schade aan eigendommen van de Gemeente en/of van derden welke door Koper of door onder haar verantwoordelijkheid vallende derden (zoals aannemers) wordt veroorzaakt. Voorafgaand aan de start van de eerste

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

- bouwwerkzaamheden controleert Koper bij de Gemeente of de hiervoor bedoelde bouwroute nog aanpassingen behoeft. De maximale as-last van het bouwverkeer bedraagt 10 ton.
6. Ter voorkoming van schade aan de openbare ruimte en omliggende percelen en het beperken van gevaarlijke (verkeers)situaties kan de Gemeente te allen tijde, gedurende de bouw, aanvullende voorschriften stellen en/of (verkeers)maatregelen treffen ten aanzien van dan wel met betrekking tot de bouwroute en het bouwverkeer van Koper. Koper verplicht zich om zich aan de voorschriften en de maatregelen als hiervoor bedoeld te houden dan wel deze na te komen.
  7. Koper is verplicht in redelijkerwijs voorzienbare gevallen voordat met ontgravingen, bouw en terreininrichting op het Verkochte wordt begonnen alle maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan openbaar gebied en omliggende percelen (hieronder tevens begrepen niet aangrenzende percelen). Koper zal voorts voordat wordt gestart met de bouwwerkzaamheden in overleg met de Gemeente bepalen of het noodzakelijk is om een opnamerapport van het openbaar gebied en de omliggende percelen met eventueel aanwezige opstallen en bomen op te laten stellen door een daartoe erkend bedrijf. Het opnamerapport geldt als zogenaamde nulmeting bij de vaststelling van schade, het opname rapport ontslaat Koper niet van eventuele aansprakelijkheid in deze. Een afschrift van het rapport wordt voor de start van de bouwwerkzaamheden aan de Gemeente overhandigd.
  8. Koper is aansprakelijk voor alle schade ontstaan aan het openbaar gebied en/of aan omliggende percelen (hieronder mede begrepen niet aangrenzende percelen), opstallen en/of bomen als gevolg van de door Koper of door hem ingeschakelde derden verrichte handelingen verband houdende met de (bouw) werkzaamheden op het Verkochte. In geval van schade dient dit door Koper direct aan de Gemeente te worden gemeld. Koper heeft de plicht om op een adequate wijze de veroorzaakte schade af te wikkelen en de gevolgschade te beperken. Koper is zelf verantwoordelijk voor de afhandeling van de schade.
  9. Koper vrijwaart de Gemeente voor ten gevolge van, door of vanwege Koper te verrichten werkzaamheden geleden en/of te lijden schade.
  10. Blijft Koper – na schriftelijke sommatie van de Gemeente om tot herstel over te gaan – in gebreke, dan is de Gemeente gerechtigd na verloop van de in de sommatie door de Gemeente te noemen termijn zelf tot herstel over te (doen) gaan voor rekening van Koper. De Gemeente is gerechtigd om ter zake van deze kosten rechtstreeks bij Koper in rekening te brengen, welke rekeningen door Koper binnen 14 dagen na factuurdatum zullen worden voldaan.
  11. Koper draagt ervoor zorg dat vanaf de start bouw tot het moment dat de laatste woning/appartement is opgeleverd ter zake de realisatie van de woningen die het onderwerp vormen van deze overeenkomst, onder gebruikelijke voorwaarden, een Construction All Risks (CAR)-verzekering is gesloten voor de rubrieken 1. Het Werk, 2. Hulpmaterieel, 3. Bestaande eigendommen van opdrachtgever, 4. Transport en aansprakelijkheid.

## **Realisatie openbare ruimte**

### **Artikel 18**

1. De Gemeente zal de openbare ruimte in de directe nabijheid van het Verkochte inrichten overeenkomstig het inrichtingsplan én in een kwaliteit, die beantwoordt aan het beeldkwaliteitsplan, behoudens wijzigingen van ondergeschikt belang. Een uitwerking van de in te richten openbare ruimte is opgenomen in de als **Bijlage 8** bij deze overeenkomst gevoegde tekening.
2. De inrichting van de openbare ruimte, alsmede de door de Gemeente uit te voeren woonrijp werkzaamheden (aansluiting van het Verkochte op de openbare ruimte en andere te verkopen kavels/deelgebieden binnen het projectgebied 't Suyt 2) vindt gefaseerd plaats. De voorzieningen in de omliggende openbare ruimte in de directe nabijheid van het Verkochte

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

wordt zo spoedig mogelijk aangelegd, zodra dat in verband met de ontwikkeling in de directe omgeving van het Verkochte in redelijkheid van de Gemeente kan worden verlangd.

3. De Gemeente zal, zolang de openbare ruimte die aansluit op het Verkochte niet is ingericht steeds tenminste een deugdelijke tijdelijke verharding (bouwweg) in stand houden. De Gemeente zal ervoor zorgen dat het Verkochte, gedurende de realisatie en inrichting van de openbare ruimte met zo min mogelijk overlast bereikbaar is. Het definitief inrichten van een straat c.q. de straat waaraan (een deel van) het Verkochte is gelegen, zal niet eerder plaats vinden dan nadat ten minste 80% van de woningen in die straat is opgeleverd. Ten aanzien van de realisatie van openbare voorzieningen en parkeerplaatsen geldt dat deze (definitief) aangelegd zullen worden nadat alle woningen binnen het projectgebied 't Suyt 2, dan wel een fase of afgebakend gebied daarvan zijn gerealiseerd.

### **Nutsvoorziening, zakelijk recht van opstal**

#### **Artikel 19**

1. Koper dient zelf, voor eigen rekening en risico, zorg te dragen voor de aansluiting van het Bouwplan (zgn. huisaansluitingen van de te realiseren woningen) op de in de nabijheid van het Verkochte aanwezige hoofdstructuur van de (nuts)voorzieningen in de openbare ruimte. De Koper zal daartoe een verzoek indienen bij de meest aangewezen nutsbedrijven. De Gemeente staat niet garant voor de beschikbaarheid van de gewenste nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven. Onder nutvoorzieningen als hiervoor bedoeld zijn begrepen alle algemene voorzieningen zoals (doch niet uitputtend) elektriciteit, telecommunicatie, water, riolering en ventilatie.
2. Ten aanzien van de aansluiting op de riolering geldt tevens het navolgende:
  - Koper draagt zorg voor de aansluiting (zgn. huisaansluitingen) van de te realiseren woningen (conform het Bouwplan) op het bestaande rioleringsstelsel (hoofdstructuur).
  - De huisaansluiting van het rioleringsstelsel dient door Koper onderheid te worden.
  - Aansluiting op de riolering vindt plaats op aanvraag onder de bij de Gemeente gebruikelijke condities en tegen de daarop van toepassing zijnde leges.
  - De aansluiting van de nutsvoorziening(en) dient voorts plaats te vinden conform de als **Bijlage 6** bij deze overeenkomst gevoegde aansluitplan (tekening).
  - De aansluitingen op de put moeten recht gemaakt worden (geen hoekverdraaiing);
  - De leidingen van het hemelwaterriool mogen niet droog te komen staan, de put maximaal één dag.
3. Ten aanzien van de hiervoor onder lid 1 van dit artikel bedoelde werkzaamheden zal Koper vooraf overleg hebben met de Gemeente. Koper zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente. Koper zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de Gemeente.
4. Alle kosten verband houdende met het verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Koper. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.
5. Koper dient er zorg voor te dragen dat de kabels en leidingen van de nutsvoorzieningen zoveel mogelijk in openbare (gemeente)grond worden aangelegd. Indien aanleg in openbare (gemeente)grond niet mogelijk is, dient de Koper zorg te dragen voor de vestiging van een ten behoeve van de Gemeente (en/of andere nutsbedrijven) om niet te vestigen recht van opstal en/of erfdienstbaarheden, zoals een recht van overpad, onder de bepalingen die de Gemeente bij het vestigen van deze rechten hanteert, dit alles met het doel dat de aan te leggen voorzieningen eigendom blijven van de gemeente dan wel de nutsbedrijven en voor de gemeente dan wel de nutsbedrijven toegankelijk blijft.

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

## **Kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding**

### **Artikel 20**

**[Nader uitwerken aan de hand van SO Bouwplan]**

1. a. het realiseren en instandhouden van de verplichtingen voortvloeiende uit de Randvoorwaarden.
- b. ten aanzien van de woningen die deel uitmaken van het te realiseren Woonhof geldt dat aan de eigenaren van het Woonhof de verplichting opgelegd wordt bij notariële akte, tot het in standhouden, onderhouden en vernieuwen van de te realiseren collectieve buitenruimte.

**[verder uitwerken en eventueel aanpassen naar aanleiding van het door Koper ingediende Aanbieding]**

- Deze maatregelen dient Koper verplicht te realiseren, te onderhouden en in stand te houden. Deze verplichting moet tevens opgelegd worden aan de eigenaren van de te realiseren woningen @ {indien van toepassing} dan wel aan bedoelde (nog op te richten) vereniging van eigenaren en/of diens rechtsopvolger(s).
- b. het in standhouden, onderhouden en indien nodig vervangen van de door en voor rekening van de Gemeente aan te leggen groene hagen, welke groene hagen dienen als erfafscheiding tussen de te realiseren woningen en de openbare ruimte, een en ander zoals aangegeven op de als **Bijlage 9** bij deze overeenkomst gevoegd tekening. Bij vervanging moet altijd een vergelijkbare soort en kwaliteit terug geplaatst worden, tenzij de Gemeente akkoord gaat met een alternatief.
  - c. Koper is ter uitvoering van het bepaalde in de Algemene Verkoopvoorwaarden verplicht tot het opnemen van een kettingbeding (artikel 18) en kwalitatieve verplichting (artikel 19), zoals beschreven in de Algemene Verkoopvoorwaarden.
2. Koper is verplicht de verplichtingen als gemeld in lid 1 na te leven. Ter uitvoering van voornoemde verplichting zal Koper meewerken om de verplichtingen door te leggen aan de verkrijgers van de woningen en als zodanig overeenkomstig artikel 6:252 lid 1 BW (kwalitatieve verplichting) en/of door middel van een kettingbeding met boetebeding vast te leggen in de notariële akte van levering en in te schrijven in de openbare registers. Koper zal vorenbedoelde verplichtingen bij splitsing van het Verkochte in appartementsrechten opleggen aan de bij splitsing op te richten vereniging van eigenaars met de verplichting om deze verplichtingen na te komen en door te leggen aan de leden van de vereniging.  
Indien Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) c.q. de verkrijger(s) van de woningen c.q. de vereniging van eigenaars, na aanmaning weigerachtig blijft/blijven aan het in dit artikel bepaalde te voldoen, verbeurt hij/zij ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van tienduizend euro (€ 10.000,-) voor iedere keer dat wordt verzuimd aan de verplichting te voldoen. Indien Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) c.q. de verkrijger(s) van de woningen c.q. de vereniging van eigenaars nalaat om deze bepaling op te leggen aan een nieuwe verkrijger van de woning bij overgang van de woning onder algemene dan wel bijzondere titel, verbeurt Koper dan wel diens rechtsopvolger dan wel de vereniging van eigenaars ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).

## **Zelfbewoningsplicht Betaalbare koopwoning**

### **Artikel 21**

1. Ten aanzien van de 16 **[eventueel aanpassen aan de hand van de bieding van Koper]** te realiseren rij woningen in de categorie betaalbare koop, zijnde de woningen met een

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

woningbouwwaarde tot en met € 355.000,- V.O.N. (prijspeil 2024), welke woningen onderdeel uitmaken van het Bouwplan van Koper geldt het navolgende.

Koper dient, in de notariële akte waarbij vorenbedoelde koopwoningen (categorie betaalbare koop), worden overgedragen, aan iedere koper van een woning in de categorie betaalbare koop (eindgebruiker) de verplichting op te leggen om deze woning gedurende tenminste vijf (5) jaren vanaf het moment der eerste bewoning (te rekenen vanaf inschrijving op het adres van de woning in de gemeentelijke basis administratie) uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen, voor zover van toepassing tevens met degene met wie hij/zij een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voert en de eventueel verder tot het gezin behorende personen.

De eindgebruiker van de woning in de categorie betaalbare koop is derhalve, gelet op het vorenstaande, niet bevoegd om de woning geheel of gedeeltelijk te verhuren.

2. De verplichting tot zelfbewoning als hiervoor in dit artikel bedoeld vervalt na een periode van vijf (5) jaar, te rekenen vanaf het moment dat de woning door de eerste gebruiker is bewoond.
3. Indien de eindgebruiker van de woning (categorie betaalbare koop), de woning verkoopt binnen vijf jaar na eerste bewoning, moet de verplichting tot zelfbewoning, voor de nog resterende periode, opgelegd worden, in de vorm van een kwalitatieve verplichting dan wel kettingbeding (met derden werking), in de notariële akte van levering waarbij de woning wordt overgedragen, aan de opvolgend verkrijger.
4. De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel (zelfbewoningsplicht). Aan deze schriftelijke ontheffing kunnen nadere voorwaarden door de gemeente worden gesteld.
5. Bij het niet nakomen van de verplichting als bedoeld in lid 1, 2, 3 en 4 van dit artikel, is de eindgebruiker van bedoelde woning (in de categorie betaalbare koop) aan de Gemeente onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter een éénmalige boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen. Vorenstaande boete geldt eveneens indien de verplichting tot zelfbewoning niet wordt opgelegd aan een opvolgend verkrijger, indien en voorzover de verkoop van de Betaalbare koopwoning plaats vindt binnen de gestelde termijn van vijf (5) jaar na eerste bewoning.

## **Instandhoudingsverplichting Middenhuur woningen**

### **Artikel 22**

1. Het bepaalde in de Middenhuurverordening is onverkort van toepassing op de door Koper, als onderdeel van het Bouwplan, te realiseren woningen in de categorie Middenhuur. Koper verplicht zich om het bepaalde in de Middenhuurverordening ten aanzien van bedoelde Middenhuur woningen na te komen.
2. Uit de Middenhuurverordening volgen voor Koper dan wel diens rechtsopvolger ten aanzien van de te realiseren Middenhuur woningen onder andere de navolgende verplichtingen:
  - a. De Middenhuur woningen dienen, te rekenen vanaf eerste ingebruikname, tenminste 15 jaar, als huurwoningen in de categorie Middenhuur, in stand gehouden te worden.
  - b. De woningen dienen gedurende de instandhoudingstermijn, als bedoeld onder a., verhuurd te worden aan de doelgroep zoals beschreven in artikel 3 van de Middenhuurverordening.
  - c. De hoogte van de maximale huur is gekoppeld aan de gebruiksoppervlakte van de woningen als bedoeld in artikel 4 van de Middenhuurverordening.
3. Indien Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) na aanmaning weigerachtig blijft/blijven om aan het in dit artikel bepaalde te voldoen, verbeurt hij/zij ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,-) voor iedere keer dat

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

wordt verzuimd aan de verplichting te voldoen. Indien Koper dan wel dienst rechtsopvolger(s) c.q. de verkrijger(s) van de woningen nalaat om in dit artikel opgenomen verplichtingen door te leggen aan een nieuwe verkrijger, verbeurt Koper dan wel diens rechtsopvolger ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,-).

4. Bij verkoop van de Middenhuur woningen door Koper dan wel diens rechtsopvolger dienen de in onderhavig artikel opgenomen verplichtingen (lid 1, 2, 3 en onderhavig lid 4) middels een kettingbeding (met derdenwerking) doorgelegd te worden aan de opvolgende verkrijger(s) van de woningen, in de notariële akte van levering waarbij de woning wordt overgedragen, aan de opvolgend verkrijger.

#### **IV. OVERIGE BEPALINGEN**

##### **Ontbinding**

##### **Artikel 22**

1. Gaandeweg de ontwikkeling van de het Verkochte kunnen zich de onder meer de volgende complicaties voordoen:
  - a. Koper slaagt er niet in om uiterlijk op **@ [ op te nemen aan de hand van de door Koper aan te leveren Planning ]** een Ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan aan te vragen en ingediend te houden;
  - b. onvoorziene omstandigheden, die voor één of beide Partijen overmacht vormen;
  - c. door of voor de Koper wordt faillissement of surseance van betaling gevraagd;
  - d. één der Partijen is in verzuim;
  - e. vóór de juridische levering blijkt dat het Verkochte niet geschikt is voor het beoogde gebruik, als gevolg van de aanwezigheid van stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de Koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, het Verkochte aanvaardt.

Partijen maken dienaangaande de volgende afspraken.

2. Partijen komen overeen dat, indien zich één van de complicaties als bedoeld in lid 1 sub a en/of b van dit artikel voordoen tijdens de looptijd van de Overeenkomst, zij met elkaar in overleg zullen treden over de gevolgen daarvan voor de Overeenkomst. Partijen zullen alsdan trachten tot een voor hen beide aanvaardbare oplossing te geraken, rekening houdend met elkaars gerechtvaardigde belangen en de inhoud en strekking van de Overeenkomst. Partijen kunnen bovendien overeenkomen om, rekening houdend met elkaars belangen en het zoveel mogelijk voorkomen van schade, zo spoedig mogelijk een nieuw Bouwplan te ontwikkelen. Zodra hiertoe een nieuw voorlopig ontwerp is ingediend bij de Gemeente, zal de Overeenkomst worden gewijzigd. Indien partijen niet tot een aanvaardbare oplossing komen is iedere partij gerechtigd om de Overeenkomst eenzijdig te ontbinden.
3. Wanneer de situatie als genoemd in lid 1 sub c van dit artikel zich voordoet is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden en verbeurt Koper de door Koper betaalde reserveringsvergoeding als bedoeld in artikel 7 aan de Gemeente. Bovendien verliest Koper in die gevallen, wanneer het Verkochte nog niet geleverd is aan Koper, een eventuele aanspraak op ontwikkeling van het Verkochte en is de Gemeente ook overigens tot niets jegens Koper gehouden. Gemeente is alsdan vrij om ten aanzien van de verkoop van en ontwikkeling op het Verkochte een overeenkomst met een andere partij te sluiten.
4. Wanneer het geval als genoemd in lid 1 sub e van dit artikel zich voordoet, is Koper gerechtigd de Overeenkomst eenzijdig te ontbinden.

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

5. Wanneer één partij de verplichtingen uit de Overeenkomst niet nakomt, zal de wederpartij hem een redelijke termijn gunnen om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. Komt de aangezegde partij binnen deze termijn niet alsnog zijn verplichtingen na, dan is hij in verzuim zoals bedoeld in lid 1 sub d van dit artikel en heeft de wederpartij de volgende mogelijkheden:
  - a. nakoming verlangen, al dan niet onder vergoeding van de door de vertraging ontstane schade;
  - b. de Overeenkomst ontbinden, al dan niet onder vergoeding van de door de vertraging ontstane schade. Indien de Gemeente de Overeenkomst op voormelde grond ontbindt, verbeurt Koper de reserveringsvergoeding zoals bedoeld in artikel 7 bij wijze van boete aan de Gemeente casu quo is de Gemeente gerechtigd de in dat artikel bedoelde bankgarantie in te roepen. Indien Koper de Overeenkomst op voormelde grond ontbindt is de Gemeente verplicht de reserveringsvergoeding, zoals bedoeld in artikel 7, terug te betalen aan Koper.
6. Een beroep op de ontbinding als bedoeld in dit artikel dient te allen tijde te geschieden voor de juridische levering van het Verkochte en wel na het intreden van een in dit artikel omschreven omstandigheid, door het versturen van een aangetekende schriftelijke mededeling aan de wederpartij. Ontbinding is mogelijk zonder tussenkomst van de rechter.

#### **Ingebrekestelling, verzuim en boetebeding**

##### **Artikel 23**

1. Partijen zijn over en weer in verzuim indien zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig zijn of blijven de verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief met inachtneming van een termijn van acht dagen.
2. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de Overeenkomst verbeurt de Koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van ten hoogste vijf procent van de koopsom. Indien de werkelijk door Gemeente geleden schade minder is dan 5% van de koopsom, is de boete gelijk aan de werkelijke schade. De waarborgsom als bedoeld in artikel 9 van de Overeenkomst verbeurt worden als boete.
3. Naast het gestelde in lid 2 van dit artikel bepaalde behoudt Gemeente het recht schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om nakoming van enige uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichting te vorderen.
4. Het in lid 2 van dit artikel bedoelde boetebeding en/of de in dit artikel uitgewerkte verzuimregeling is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld dan wel voor een specifieke situatie een afzonderlijke verzuimregeling is opgenomen.
5. Van de zijde van de Gemeente is er geen sprake van nalatigheid of wanprestatie, wanneer de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

#### **Contractovername en overdracht Verkochte**

##### **Artikel 24**

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

1. Koper is niet gerechtigd om zijn rechten en plichten voortvloeiend uit de Overeenkomst, aan derden, in welke vorm dan ook over te dragen, tenzij Koper hiervoor een voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente heeft ontvangen. Onder overdracht aan derden als bedoeld in dit lid is begrepen een wijziging van één of meer uiteindelijk belanghebbende(n) van Koper, waardoor de Gemeente feitelijk (geheel of gedeeltelijk) met een andere partij wordt geconfronteerd.
2. Indien en zolang het Bouwplan op het Verkochte niet door Koper is voltooid en gebruiksklaar is, mag de Koper het Verkochte niet zonder toestemming van de Gemeente vervreemden, vorenstaande is niet van toepassing indien het een verkoop betreft van een door Koper te realiseren woning op het Verkochte aan een eindgebruiker en/of ingeval van de huurwoningen aan een exploitant.
3. De Gemeente zal de hiervoor in lid 1 en 2 bedoelde toestemming/goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente is bevoegd om – ingeval zij bereid is deze toestemming te verlenen – daaraan redelijke voorwaarden te verbinden, die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de verplichtingen als neergelegd in de Overeenkomst. Voor vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming als voormeld nodig.
4. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van art. 3:174 Burgerlijk Wetboek.
5. De hiervoor bedoelde toestemming wordt geacht (reeds nu voor alsdan) te zijn verleend voor het geval de overdracht van het Verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen Koper en een derde gesloten koop- en aannemingsovereenkomst, waarbij Koper zich tegenover die derde verplicht, het in de Overeenkomst bedoelde Bouwplan, conform en met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst te realiseren.
6. Indien de Koper in strijd met het hiervoor in lid 1 en/of lid 2 zonder een voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en/of verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst vervreemdt of overdraagt, verbeurt Koper aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete van € 250.000,00 aan de Gemeente, zulks onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming dan wel schadevergoeding te vorderen.

### **Voorbehoud totstandkoming Overeenkomst, inwerkingtreding, duur**

#### **Artikel 25**

1. De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door Partijen.
2. De overeenkomst eindigt nadat aan alle verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst is voldaan dan wel alle in de Overeenkomst opgenomen bepalingen zijn uitgewerkt.
3. Met inachtneming van het in lid 1 van dit artikel bepaalde, komt de Overeenkomst niet eerder tot stand dan nadat deze door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente is bekrachtigd dan wel tot het aangaan van de Overeenkomst door het daartoe bevoegde orgaan van de Gemeente positief is besloten.

### **Bibob- integriteitsclausule**

#### **Artikel 26**

**[Inhoud van dit artikel volgt/wordt uitgewerkt op basis van nog vast te stellen beleid.]**

Een integriteitsclausule op grond van de Wet Bibob maakt onderdeel uit van deze overeenkomst en wordt toegevoegd, indien de Gemeente voor het sluiten van deze overeenkomst een beleidsregel heeft vastgesteld die dit voorschrijft. Koper verplicht zich aan de inhoud van die regel/clausule te confirmeren.

**Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.**

**Deze conceptovereenkomst kan nog aangevuld en eventueel aangepast worden nav de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan**

### **Domiciliekeuze**

#### **Artikel 27**

In de notariële akte van levering zal woonplaats worden gekozen ten kantore van de Notaris.

### **Slotbepalingen**

#### **Artikel 28**

1. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Indien van toepassing: De verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar.
3. Indien blijkt dat één van de bepalingen uit de Overeenkomst nietig is, tast dat niet de geldigheid van de gehele overeenkomst aan. Partijen zullen in dat geval met elkaar in overleg treden over de formulering van een bepaling ter vervanging van de nietige bepaling. Hierbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de ratio achter de nietige bepaling.
4. Wijzigingen of aanvullingen op de Overeenkomst dienen schriftelijk te worden overeengekomen. Wijzigingen die niet schriftelijk tussen partijen zijn overeengekomen, zijn onverbindend.

Aldus getekend in tweevoud te Waddinxveen,  
op

Gemeente,

Koper,