



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST DE HOEKSTEEN  
VERSIE D.D. 16 MEI 2025

DE ONDERGETEKENDEN:

- (1) de Gemeente Aalsmeer, hierbij vertegenwoordigd door de burgemeester van de Gemeente Amstelveen, hiertoe aangewezen krachtens de 'Centrumregeling ambtelijke samenwerking Aalsmeer en Amstelveen', zoals deze is vastgesteld op 9 december 2021 door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Aalsmeer en is gepubliceerd op 3 februari 2022 en op 15 december 2021 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Amstelveen en is gepubliceerd op 3 februari 2022, ten deze vertegenwoordigd door het Hoofd Stedelijke Ontwikkeling, de heer G.A.A. Koppenaar, hiertoe aangewezen krachtens het 'Mandaatbesluit ambtelijke organisatie gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2025', zoals dit is vastgesteld op 17 december 2024 door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Amstelveen en is gepubliceerd op 30 december 2024, mede gelet op het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en titel 10.1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. [datum besluit tot gunning] met nummer [Z@@ D@@], hierna te noemen: "Verkoper" en/of "Gemeente";

EN

- (2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [\_\_\_], statutair gevestigd te [\_\_\_], met adres: [\_\_\_], ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer: [\_\_\_], in deze vertegenwoordigd door [de heer/mevrouw \_\_\_], in de functie van [directeur/zelfstandig bevoegd bestuurder], hierna te noemen: "Koper" en/of "Ontwikkelaar";

de Gemeente en Ontwikkelaar gezamenlijk te noemen 'Partijen' en ieder voor zich ook wel 'Partij';

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- (A) De Gemeente heeft het voornemen om in het Projectgebied minimaal 20 en maximaal 22 woningen te laten ontwikkelen, waarbij een deel van de woningen dient te worden gerealiseerd in een tot woongebouw te transformeren voormalig schoolgebouw. De ontwikkeling omvat tevens de sloop en asbestsanering van een aantal gebouwdelen van de voormalige school en een woning, en het bouwrijp maken van grond, waaronder het dempen en graven van water. Het bouwrijp maken geschiedt zowel ter plaatse van Uitgeefbaar Gebied als in (toekomstige) Openbare Ruimte. Voor zover te slopen delen van de bestaande gebouwen zich op de ondergrond van toekomstige Openbare Ruimte bevinden, wordt de ondergrond daarvan mee verkocht en geleverd aan de Ontwikkelaar. Na de sloop en bouwrijp maken dient de Ontwikkelaar de perceelsgedeelten die onderdeel zijn van de toekomstige Openbare Ruimte voor € 1,- terug te leveren aan de Gemeente. De realisatie van de (toekomstige) Openbare Ruimte geschiedt door de Gemeente. Een en ander zoals nader omschreven in de Aanbestedingsdocumenten (Bijlage 1) en in deze Overeenkomst;

- (B) Ter uitvoering van haar voornemen heeft de Gemeente een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure volgens de Aanbestedingswet 2012 (AW 2012) doorlopen, met als doel een ontwikkelende partij te selecteren die tegen de aangeboden Koopsom het Verkochte, bestaande uit het Uitgeefbaar Gebied en een deel van -de ondergrond van- de toekomstige Openbare Ruimte, gelegen in het Projectgebied, wenst af te nemen teneinde daarop de onder overweging A bedoelde woningen te ontwikkelen en realiseren en de Bouwrijp maak werkzaamheden uit te voeren voor zichzelf en de Gemeente;
- (C) Als resultaat van deze Aanbesteding is deze Ontwikkelopgave gegund aan Ontwikkelaar;
- (D) De Ontwikkelaar zal in goed overleg en in samenwerking met de Gemeente de verdere ontwikkeling vormgeven en uitwerken tot een Bouwplan en een aanvraag Omgevingsvergunning en alle overige benodigde vergunningen, meldingen en/of ontheffingen voor de realisatie van de Ontwikkelopgave;
- (E) De Overeenkomst beschrijft de uitgangspunten bij deze samenwerking en de afspraken aangaande de verdere ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan en het Bouwrijp maken;
- (F) Tevens beschrijft de Overeenkomst, onder de opschortende en ontbindende voorwaarden zoals beschreven in artikel 7.5 en artikel 14 van deze Overeenkomst, de koop waarmee de gronden benodigd voor de realisatie van het Bouwplan in eigendom kunnen worden overgedragen aan de Ontwikkelaar;
- (G) Deze considerans vormt een integraal onderdeel van deze Overeenkomst en alle begrippen die in deze considerans met een hoofdletter zijn geschreven zijn gedefinieerd in artikel 1.3 van deze Overeenkomst;
- (H) Partijen onderkennen dat tussen hen pas juridische binding ontstaat als deze Overeenkomst door beide Partijen bevoegdlijk is ondertekend. Van de zijde van de Gemeente geschiedt ondertekening krachtens besluit van het college van burgemeester en wethouders ex art. 160 lid 1 Gemeentewet;

EN VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1 Bijlagen en definities

- 1.1 Van deze Overeenkomst maken de volgende Bijlagen integraal onderdeel uit, waarbij de Bijlagen zelfstandig moeten worden gelezen en de definities in lid 3 van dit artikel daarop niet van toepassing zijn, tenzij anders is vermeld:

|            |   |
|------------|---|
| Bijlage 1: | Aanbestedingsdocumenten   |
| Bijlage 2: | Inschrijving  |
| Bijlage 3: | Koopovereenkomst <i>[NB: deze bijlage wordt nader ingevuld en aangevuld aan de hand van de uitwerking van het Bouwplan, waarbij de grenzen van het Verkochte worden bepaald op basis van het Uitgeefbaar Gebied waarop het Bouwplan is geprojecteerd en het gedeelte van de toekomstige</i> |

*Openbare Ruimte waarop zich door de Ontwikkelaar te slopen opstallen bevinden.]*

Bijlage 4: Tekening Projectgebied en Verkochte [NB: de grenzen van het Verkochte worden definitief bepaald op basis van het Bouwplan. Het Projectgebied is gelijk aan de definitie in de Gunningsleidraad]

Bijlage 5: Planning d.d. [\_\_\_\_\_] [NB: deze bijlage wordt opgesteld na het gunningsbesluit aan de hand van de voorgenomen datum van ondertekening van de Overeenkomst en de in de Overeenkomst opgenomen producten en termijnen]

Bijlage 6: Zelfbewoningsplicht en Antispeculatiebeding met zelfbewoningsplicht en afroomregeling gemeente Aalsmeer

Bijlage 7: Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019

Bijlage 8: Werkplan Civiel

1.2 Voor zover de Overeenkomst, een Bijlage of een overige schriftelijke afspraak tussen Partijen ter uitvoering van de Overeenkomst met elkaar in tegenspraak zijn, geldt bij de interpretatie de navolgende rangorde, waarbij de inhoud van het hogergenoemde document prevaleert boven het lager genoemde:

- a) Overige schriftelijke afspraken tussen Partijen ter uitvoering van de Overeenkomst, in volgorde van de datum van totstandkoming, te beginnen bij de meest recente;
- b) De Overeenkomst;
- c) De Bijlagen in de volgorde waarin deze zijn genoemd in het eerste lid van dit artikel.

1.3 De Overeenkomst kent de volgende definities:

Aanbesteding: De door de Gemeente georganiseerde aanbestedingsprocedure, welke is gepubliceerd op TenderNed met kenmerk Z21-012009 D25-175660 (selectieleidraad) en Z21-012009 D25-175656 (gunningsleidraad).

Aanbestedingsdocumenten: Alle door de Gemeente in het kader van de Aanbesteding gepubliceerde documenten zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze Overeenkomst.

Beeldkwaliteitsplan: Het door de Gemeente opgestelde en door de gemeenteraad vastgestelde toetsingskader voor de beeldkwaliteit, waaraan de uitwerking van het Bouwplan – onder meer- wordt getoetst: Beeldkwaliteitsplan De Hoeksteen.

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Bestemmingsplan:                 | het op het Projectgebied van toepassing zijnde (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan, bestemmingsplan 'Ophelialaan – Jac. P. Thijsselaan'.   |
| Bijlage:                         | een bijlage bij deze Overeenkomst.  |
| BLVC-plan:                       | het door de Ontwikkelaar op te stellen en door de Gemeente goed te keuren plan waarin wordt vastgelegd hoe wordt omgegaan met de omgeving van het Projectgebied tijdens de realisatie van het Bouwplan. Daarbij wordt aandacht gegeven aan Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Gedurende de voorbereiding en realisatie van het Bouwplan kan het BLVC-plan worden aangepast en aangevuld aan de hand van de fase waarin de ontwikkeling zich bevindt op dezelfde wijze als omschreven in artikel 6 van de Overeenkomst.                     |
| Bouwplan:                        | het bouwplan (inclusief Programma), dat Ontwikkelaar voornemens is te realiseren op het Uitgeefbaar gebied binnen het Verkochte, nadat het bouwplan is uitgewerkt conform het gestelde in deze Overeenkomst en daarvoor een Omgevingsvergunning is verkregen.   |
| Bouwrijp maken:                  | de werkzaamheden die de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico dient te verrichten om het Verkochte en/of een gedeelte van het Projectgebied bouwrijp te maken, waaronder (maar niet uitsluitend) het dempen en graven van water, het slopen van bebouwing, inclusief asbestsanering, het (doen) aanleggen van nutsvoorzieningen ten behoeve van de aansluiting van de te realiseren woningen op de nodige nutsvoorzieningen. Een en ander zoals omschreven in de Aanbestedingsdocumenten (en het daarin opgenomen Programma van Eisen) en deze Overeenkomst. |
| Commissie Ruimtelijke Kwaliteit: | de welstandscommissie van de gemeente Aalsmeer, die is aangewezen voor de formele toetsing van en advisering over de beeldkwaliteit van omgevingsvergunningaanvragen voor bouwplannen op het voldoen aan de toepasselijke beeldkwaliteitseisen.   |
| Definitief Ontwerp:              | het definitief ontwerp van het Bouwplan, zoals door Ontwikkelaar met inachtneming van deze Overeenkomst te vervaardigen, op de wijze zoals vastgelegd in artikel 4 van de Overeenkomst.   |
| Doelgroepen-                     |   |



## Gemeente Aalsmeer

|                      |   |
|----------------------|---|
| Verordening:         | de 'Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019', zoals opgenomen in Bijlage 7.  |
| Eigendomsoverdracht: | de juridische eigendomsoverdracht van het Verkochte welke tot stand komt door het verlijden van de notariële akte en de inschrijving van een afschrift daarvan in het Kadaster.   |
| Erfgoedcommissie:    | de door de gemeente Aalsmeer aangewezen commissie die adviseert over bouwplannen die betrekking hebben op het verbouwen van erfgoed of het bouwen in beschermde dorpsgezichten.   |
| Inrichtingsplan:     | het door de Gemeente op te stellen en op basis van het Bouwplan nader uit te werken inrichtingsplan van de door de Gemeente te realiseren (toekomstige) Openbare Ruimte zoals omschreven in de Aanbestedingsdocumenten en in artikel 5 van de Overeenkomst.   |
| Inschrijving:        | de inschrijving van Ontwikkelaar op de Aanbesteding zoals opgenomen in Bijlage 2.   |
| Koopovereenkomst:    | de koopovereenkomst met betrekking tot het Verkochte, welke is opgenomen in Bijlage 3.  |
| Koopsom:             | de koopprijs van het Verkochte zoals opgenomen in artikel 11 van de Overeenkomst en in de Koopovereenkomst.   |
| Omgevingsvergunning: | de –door Ontwikkelaar aan te vragen en door de gemeente Aalsmeer te verlenen- omgevingsvergunning(en) welke is/zijn benodigd voor het mogelijk maken van de realisatie van het Bouwplan.  |
| Ontwikkelopgave:     | Het alleenrecht om binnen het Projectgebied voor eigen rekening en risico maximaal 22 en minimaal 20 woningen te ontwikkelen, met inachtneming van hetgeen hieromtrent is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (tijdelijk Omgevingsplan, het Beeldkwaliteitsplan, deze Overeenkomst, de Aanbestedingsdocumenten en de Inschrijving. |
| Openbare Ruimte:     | het gedeelte van het Projectgebied dat de (toekomstige) openbare ruimte vormt en niet tot het Uitgeefbaar Gebied behoort, en dat (deels) Bouwrijp wordt gemaakt door de Ontwikkelaar en (deels) bouwrijp en geheel Woonrijp wordt gemaakt door de Gemeente.   |
| Overeenkomst:        | de onderhavige Samenwerkingsovereenkomst.   |
| Planning:            | de planning waarin alle voor de uitvoering van de Overeenkomst essentiële besluiten, handelingen en   |

werkzaamheden zijn weergegeven en die als Bijlage 5 aan deze Overeenkomst is gehecht.

**Programma:** het woningbouwprogramma dat deel uitmaakt van het Bouwplan en tussen Partijen wordt vastgesteld op de wijze zoals omschreven in artikel 4 van de Overeenkomst.

**Programma van Eisen:** het programma van eisen dat van toepassing is op de Aanbesteding en op het Bouwplan. Het Programma van Eisen is als bijlage onderdeel van de Aanbestedingsdocumenten (Bijlage 1).

**Projectgebied:** Het projectgebied De Hoeksteen, gelegen aan de Ophelialaan 230, inclusief 230a en 228a en de Jac. P. Thijsselaan 2 te Aalsmeer, beide gelegen in de wijk Stommeer in Aalsmeer, zoals aangegeven als gebied in het Programma van Eisen en zoals met paarse arcering en de aanduiding 'plangebied' is aangegeven op de tekening in Bijlage 4.

**Projectgroep:** samenwerkings- en overlegorgaan zoals omschreven in artikel 8 van de Overeenkomst.

**Uitgeefbaar Gebied:** het gedeelte van het Projectgebied, dat onderdeel is van het Verkochte en Bouwrijp wordt gemaakt door de Ontwikkelaar en waarop het Bouwplan wordt gerealiseerd door de Ontwikkelaar.

**Uitvoerings Ontwerp:** het tot een uitvoeringsontwerp uitgewerkte Definitief Ontwerp, zoals door Ontwikkelaar met in achtneming van deze Overeenkomst te vervaardigen, op de wijze zoals vastgelegd in artikel 4 van de Overeenkomst. Het uitvoeringsontwerp betreft het ontwerp van het Bouwplan op basis waarvan de aanvraag Omgevingsvergunning kan worden ingediend.

**Verkochte:** de door Ontwikkelaar van de Gemeente aan te kopen perceelsgedeelten binnen het Projectgebied, bestaande uit het Uitgeefbaar Gebied en een deel van de ondergrond van de toekomstige Openbare Ruimte, zoals nader tussen Partijen wordt vastgesteld op de wijze zoals omschreven in artikel 4.5 van de Overeenkomst en welke perceelsgedeelten met groene, gele en rode markering zijn aangegeven op de voorlopige tekening die is opgenomen in Bijlage 4.

**Voorlopig Ontwerp:** het voorlopig ontwerp van het Bouwplan, zoals door Ontwikkelaar met inachtneming van deze Overeenkomst te vervaardigen, op de wijze zoals vastgelegd in artikel 4 van de Overeenkomst.

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Voorschot:                   | door Ontwikkelaar aan de Gemeente te betalen (forfaitair) voorschot op de Koopsom ter dekking van de gemeentelijke kosten die samenhangen met de uitvoering van de Overeenkomst, zoals nader omschreven in artikel 11.3 van de Overeenkomst.  |
| Werkgroep Civiel:            | samenwerkings- en overlegorgaan zoals omschreven in artikel 8.7 van de Overeenkomst.  |
| Werkplan Civiel:             | werkproces van de Werkgroep Civiel zoals opgenomen in Bijlage 8.  |
| Werkterrein:                 | het terrein, in eigendom van de Gemeente, dat bestaat uit het door de Ontwikkelaar tijdens de (bouw)werkzaamheden voor de realisatie van het Bouwplan benodigde werkterrein, niet zijnde het Verkochte. Een en ander zoals omschreven in de Aanbestedingsdocumenten (zie het daarin opgenomen Programma van Eisen).   |
| Werkterrein-inrichtingsplan: | door de Ontwikkelaar op te stellen en door de Gemeente te goed te keuren plan met de voorgenomen inrichting van het Werkterrein, waaronder de begrenzing van het Werkterrein met een (vaste) afscheiding. Gedurende de voorbereiding en realisatie van het Bouwplan kan het Werkterreininrichtingsplan worden aangepast en aangevuld aan de hand van de fase waarin de ontwikkeling zich bevindt. |
| Woonrijp maken:              | het inrichten van de Openbare Ruimte door de Gemeente, conform het Inrichtingsplan.   |

## 2 Doel van de Overeenkomst

- 2.1 De Overeenkomst is erop gericht dat Partijen de verplichtingen, taken en rollen bij de verdere ontwikkeling van het Bouwplan vastleggen, vooruitlopend op de totstandkoming van de Koopovereenkomst zoals omschreven in artikel 7.5 van deze Overeenkomst. Daarnaast wordt vastgelegd op welke wijze Partijen samenwerken bij de realisatie van het Bouwplan door Ontwikkelaar en de realisatie van het Inrichtingsplan door de Gemeente.
- 2.2 Teneinde het in lid 1 van dit artikel bedoelde doel te bereiken gaan de Ontwikkelaar en de Gemeente hierbij een exclusieve samenwerking aan die onder meer gericht is op:
- a) Het door de Ontwikkelaar nader uitwerken en realiseren van het Bouwplan.
  - b) Het na de uitwerking van het Bouwplan doorlopen van de benodigde (vergunningen)procedures voor de realisatie van het Bouwplan, inclusief het Bouwrijp maken door Ontwikkelaar.
  - c) Het tot stand komen van een heldere rolverdeling van Partijen bij dit proces.

- d) Het tot stand komen van de Koopovereenkomst met betrekking tot het Verkochte ten behoeve van de grondtransactie die nodig is voor de realisatie van het Bouwplan door Ontwikkelaar en de teruglevering van het in het Verkochte betrokken gedeelte van de ondergrond van de Openbare Ruimte door Ontwikkelaar aan de Gemeente.
- e) Het door de Gemeente nader uitwerken en realiseren van het Inrichtingsplan.

### 3 Aanneming van werk

- 3.1 In de Aanbesteding is ook een opdracht voor aanneming van werk opgenomen, waarbij de Ontwikkelaar werkzaamheden verricht die aan de Gemeente moeten worden opgeleverd. De afspraken daarover zijn verwerkt in deze Overeenkomst als integraal onderdeel van de Ontwikkelopgave en de door de Gemeente aan de Ontwikkelaar voor deze werkzaamheden te betalen vergoeding is verdisconteerd in de Koopsom.

### 4 Uitwerking Bouwplan, bestekken Bouwrijp maken, toetsing door Gemeente en bijzondere verplichtingen

#### *Uitwerking Bouwplan en bestekken Bouwrijp maken en toetsing door Gemeente*

- 4.1 De Ontwikkelaar zal het Bouwplan voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren, waaronder mede begrepen het Bouwrijp maken van het Verkochte en een deel van de toekomstige Openbare Ruimte binnen het Projectgebied, dat geen deel uitmaakt van het Verkochte. Daartoe werkt Ontwikkelaar het Bouwplan voor eigen rekening en risico uit in een Voorlopig Ontwerp, vervolgens naar een Definitief Ontwerp en dan naar een Uitvoerings Ontwerp. Tevens stelt Ontwikkelaar de voor het Bouwrijp maken benodigde ontwerpen en bestekken op. De aanvraag Omgevingsvergunning mag niet eerder worden ingediend dan nadat de Gemeente alle hiervoor genoemde stukken conform het proces zoals omschreven in dit artikel 4 van de Overeenkomst heeft getoetst en heeft goedgekeurd in de Projectgroep. Ontwikkelaar zal geen aanvraag doen voor een Omgevingsvergunning voor een bouwplan dat afwijkt van het door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan. De in dit artikel 4 van de Overeenkomst omschreven toetsing door de Gemeente betreft nadrukkelijk niet de publiekrechtelijke toetsing in het kader van de beoordeling van de aanvraag Omgevingsvergunning.
- 4.2 Bij de uitwerking van het Bouwplan en de bestekken voor het Bouwrijp maken neemt de Ontwikkelaar in ieder geval de volgende stukken in acht, naast de toepasselijke wet- en regelgeving:
  - a) de Aanbestedingsdocumenten;
  - b) de Inschrijving; en
  - c) de eerder door de Gemeente ter uitvoering van de Overeenkomst getoetste en goedgekeurde stukken.

De in dit artikellid genoemde stukken en de afspraken zoals opgenomen in de Overeenkomst, vormen voor de Gemeente het toetsingskader bij het toetsen van de uitwerking van het Bouwplan. Welke documenten door de Ontwikkelaar moeten worden



aangeleverd voor de toetsing door de Gemeente en in welke vorm, wordt in nader overleg bepaald in de Projectgroep. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de Gemeente op basis van de inhoud van de aangeleverde stukken moet kunnen toetsen of het Bouwplan voldoet aan de Inschrijving en aan de eisen zoals genoemd in de Aanbestedingsdocumenten en aan de afspraken in de Overeenkomst. Uiterlijk bij het Uitvoerings Ontwerp moet de Gemeente een complete toetsing kunnen uitvoeren op het volledig voldoen van het Bouwplan aan de gestelde eisen. De toetsing van de beeldkwaliteit van de in dit artikel 4 genoemde ontwerpen aan het Beeldkwaliteitsplan vindt plaats door de betrokken stedenbouwkundige van de Gemeente. In de fase van uitwerking van het Bouwplan dient door de Ontwikkelaar minimaal één keer (voor)overleg te worden gevoerd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Erfgoedcommissie, vooruitlopend op de formele welstandstoets bij de behandeling van de aanvraag Omgevingsvergunning. De vanuit de Gemeente betrokken stedenbouwkundige begeleidt de Ontwikkelaar bij deze gesprekken, zodat de privaatrechtelijke toetsing en goedkeuring van de uitwerking van het Bouwplan door de Gemeente en de formele welstandstoets in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning, niet leiden tot een tegenstrijdig oordeel over het voldoen van het Bouwplan aan het Beeldkwaliteitsplan en de te beschermen waarden van het beschermd dorpsgezicht 'Stommeer: de Berkenlaan, Jac.P. Thijsselaan en Kastanjelaan'.

- 4.3 Binnen drie maanden na ondertekening van de Overeenkomst legt Ontwikkelaar het (concept) Voorlopig Ontwerp via de Projectgroep ter goedkeuring voor aan de Gemeente. Tevens legt Ontwikkelaar hierbij het voorgenomen (concept) Programma ter goedkeuring voor aan de Gemeente. De Gemeente geeft uiterlijk vier weken na de datum van indiening van het (concept) Voorlopig Ontwerp en het (concept) Programma een reactie op de ingediende stukken. Indien de Gemeente het (concept) Voorlopig Ontwerp en/of het (concept) Programma (op onderdelen) niet goedkeurt, zal Ontwikkelaar de nodige aanpassingen verwerken in het (concept) Definitief Ontwerp en/of het (concept) Programma.
- 4.4 Binnen zes maanden na ondertekening van de Overeenkomst legt Ontwikkelaar het (concept) Definitief Ontwerp via de Projectgroep ter goedkeuring voor aan de Gemeente. Voor zover het Programma niet is goedgekeurd bij de toetsing van het (concept) Voorlopig Ontwerp, legt Ontwikkelaar hierbij ook het aangepaste (concept) Programma ter goedkeuring voor aan de Gemeente. De Gemeente geeft uiterlijk vier weken na de datum van indiening van het (concept) Definitief Ontwerp een reactie op de ingediende stukken. Indien de Gemeente het (concept) Definitief Ontwerp (op onderdelen) niet goedkeurt zal Ontwikkelaar de nodige aanpassingen verwerken in het (concept) Uitvoerings Ontwerp. Indien in deze stap een aangepast (concept) Programma is ingediend, geldt daarvoor hetzelfde proces van toetsing door de Gemeente, met dien verstande dat het (concept) Programma door de Gemeente moet zijn goedgekeurd voordat Ontwikkelaar start met het opstellen van het (concept) Uitvoerings Ontwerp. Het Programma kan daarna niet meer wijzigen en dient onderdeel te zijn van het (concept) Uitvoerings Ontwerp.
- 4.5 Op basis van het Definitief Ontwerp wordt de omvang van het Verkochte en het Uitgeefbaar Gebied bepaald en tussen Partijen op een eintieve tekening vastgelegd ter vervanging van de voorlopige tekening die bij de Overeenkomst is opgenomen in Bijlage 4. De definitieve tekening komt daarvoor in de plaats nadat deze tussen Partijen is vastgesteld in de Projectgroep en wordt ook als bijlage opgenomen bij de Koopovereenkomst. De Koopovereenkomst wordt op basis van deze informatie ook

inhoudelijk aangevuld en deze wijzigingen worden tussen Partijen vastgesteld in de Projectgroep en voor akkoord ondertekend.

- 4.6 Binnen negen maanden na ondertekening van de Overeenkomst legt Ontwikkelaar het (concept) Uitvoerings Ontwerp via de Projectgroep ter goedkeuring voor aan de Gemeente. De Gemeente geeft uiterlijk vier weken na de datum van indiening van het (concept) Uitvoerings Ontwerp een reactie op de ingediende stukken. Indien de Gemeente het (concept) Uitvoerings Ontwerp (op onderdelen) niet goedkeurt zal Ontwikkelaar het (concept) Uitvoerings Ontwerp (op onderdelen) zo spoedig mogelijk aanpassen en het aangepaste (concept) Uitvoerings Ontwerp wederom ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente, totdat dit (concept) Uitvoerings Ontwerp volledig is goedgekeurd.
- 4.7 Uiterlijk bij het ter toetsing aan de Gemeente voorleggen van het (concept) Definitief Ontwerp, legt Ontwikkelaar de (concept) bestekken met betrekking tot het Bouwrijp maken ter toetsing en goedkeuring aan de Gemeente voor. De Gemeente toetst alleen de onderdelen van de (concept) bestekken met betrekking tot het Bouwrijp maken die betrekking hebben op de aan de Gemeente op te leveren werken en werkzaamheden. De toetsing door de Gemeente verloopt via de Werkgroep Civiel, op de wijze zoals opgenomen in het Werkplan Civiel. De goedkeuring wordt verleend in de Projectgroep, op de wijze zoals opgenomen in het Werkplan Civiel.
- 4.8 De door Ontwikkelaar op te stellen (besteks)stukken met betrekking tot de asbestsanering en de sloopmelding zijn uitgezonderd van de toetsing en het aanlevermoment als genoemd in artikel 4.6 van de Overeenkomst, aangezien deze pas (definitief) kunnen worden opgesteld nadat Ontwikkelaar het Verkochte geleverd heeft gekregen en een nader, destructief asbestonderzoek heeft kunnen laten uitvoeren, en deze werkzaamheden ook geen onderdeel zijn van de aan de Gemeente op te leveren werken en werkzaamheden.
- 4.9 Uiterlijk binnen twaalf maanden na ondertekening van de Overeenkomst dient het in artikel 4.3 tot en met 4.7 omschreven proces van uitwerken en toetsing van het Bouwplan en de bestekken voor het Bouwrijp maken te zijn afgerond en dient de complete aanvraag Omgevingsvergunning te zijn ingediend door Ontwikkelaar, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 4.12 van de Overeenkomst. De Ontwikkelaar draagt ervoor zorg dat de uitwerking voorspoedig verloopt en dat de aanlevering van te toetsen stukken zorgvuldig en compleet is, zodat de toetsing door de Gemeente zo vlot mogelijk kan verlopen. De toetsing door de Gemeente kan uitsluitend binnen de in de hiervoor genoemde artikelen opgenomen termijn van vier weken plaatsvinden, indien het moment van aanleveren van de stukken door de Ontwikkelaar onderling tussen Partijen is afgestemd in de Projectgroep, zodat rekening kan worden gehouden met de beschikbaarheid van de benodigde personen die de inhoudelijke toetsing moeten uitvoeren. Hierbij wordt ook rekening gehouden met eventuele vakantieperiodes. Ontwikkelaar spant zich ervoor in om de genoemde maximale doorlooptijden te verkorten en zo spoedig mogelijk tot een aanvraag Omgevingsvergunning te kunnen komen.
- 4.10 Indien de termijn als genoemd in artikel 4.9 van de Overeenkomst wordt overschreden is Ontwikkelaar, nadat Ontwikkelaar in verzuim is geraakt, aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), een en ander onverminderd het recht van de Gemeente

tot vordering van nakoming van de Overeenkomst en onverminderd het recht op ontbinding als genoemd in artikel 14 van de Overeenkomst.

*Bijzondere verplichtingen*

- 4.1.1 Ontwikkelaar legt de concept-koopovereenkomsten en de concept-akte(s) van levering voor de verkoop en de overdracht van de individuele koopwoningen en het complex van de sociale huurwoningen, voorafgaand aan de sluiting van de koopovereenkomsten casu quo de aktepassering ter toetsing en goedkeuring voor aan de Gemeente. De Gemeente toetst deze aktes op het voldoen aan de afspraken uit de Overeenkomst, waaronder bijvoorbeeld de maximum koopsom, de zelfbewoningsverplichting, het antispeculatiebeding met afroomregeling, de kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het beschermen van bomen en het instandhouden van groene erfscheidingen, erfdienstbaarheden, enzovoort.
- 4.1.2 Zoals omschreven in de Aanbestedingsdocumenten dient Ontwikkelaar 6 (zes) grondgebonden woningen op het achterterrein in de categorie sociale huurwoning te koop aan te bieden aan een toegelaten instelling zoals bedoeld in de Woningwet. Daarbij dient in een kettingbeding ten gunste van de gemeente Aalsmeer de verplichting te worden opgelegd om deze woningen voor een termijn van minimaal 50 jaar na eerste verhuur te exploiteren als sociale huurwoning, op straffe van een aan de gemeente Aalsmeer te verbeuren boete van € 100.000,- per woning, waarbij deze boete niet in de plaats treedt van het recht op het vorderen van nakoming van de verplichting. Ontwikkelaar dient deze woningen aan de toegelaten instelling te bieden voor de in de Aanbestedingsdocumenten genoemde VON-prijs voor de categorie goedkope koopwoning. Ontwikkelaar dient minmaal drie maanden aantoonbaar te hebben onderhandeld en zich aantoonbaar te hebben ingespannen tot het bereiken van overeenstemming met een toegelaten instelling, een en ander ter beoordeling van de Gemeente. Wanneer de Ontwikkelaar desondanks geen overeenstemming heeft kunnen bereiken met een toegelaten instelling en de Gemeente heeft kunnen vaststellen dat aan de hiervoor omschreven inspanningsverplichting is voldaan, verleent de Gemeente toestemming aan Ontwikkelaar om de 6 woningen in de categorie goedkope koopwoning in de verkoop te brengen tegen de in de Aanbestedingsdocumenten omschreven VON-prijs. Het is Ontwikkelaar niet toegestaan om de aanvraag Omgevingsvergunning in te dienen alvorens aan het in dit artikellid bepaalde is voldaan, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 4.9 en 4.10 van de Overeenkomst. In dat verband vangt Ontwikkelaar tijdig aan met de in dit artikellid bedoelde onderhandelingen met een toegelaten instelling. De Gemeente heeft prestatieafspraken met Woningstichting Eigen Haard als toegelaten instelling die in de gemeente Aalsmeer de sociale huurwoningvoorraad exploiteert en deze heeft zich jegens de Gemeente in principe bereid verklaard om de in deze Overeenkomst bedoelde sociale huurwoningen aan te kopen en als sociale huurwoning te exploiteren. Daarmee is er in ieder geval sprake van een geschikte potentiële afnemer van de 6 sociale huurwoningen in het Bouwplan.
- 4.1.3 Met het oog op de verbinding tussen het Bouwplan en de Openbare Ruimte dienen conform de Aanbestedingsstukken onder meer groene en/of mee ontworpen erfafscheidingen in het Bouwplan te worden gerealiseerd of gehandhaafd. Tevens is er sprake van de bescherming van een of meerdere bomen. Voor de de instandhouding hiervan dienen beperkt zakelijke rechten te worden gevestigd op (delen van) het

Verkochte. Daartoe neemt Ontwikkelaar in de met de eindgebruikers van koopwoningen en de afnemer van de sociale huurwoningen te sluiten koopovereenkomsten, en in de daaropvolgende leveringsakte, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek op met betrekking tot de instandhouding van de betreffende voorzieningen. Ontwikkelaar neemt in de met eindgebruikers van koopwoningen en de afnemer van de sociale huurwoningen te sluiten koopovereenkomsten ook de nodige erfdienstbaarheden op met betrekking tot het aanbrengen, houden en onderhouden van huisaansluitingen, straatnaamborden etc. Voor zover onderdelen van het energiesysteem van de woningen zich in toekomstige of bestaande openbare ruimte bevinden, dient tevens (om niet) een recht van opstal ten laste van de openbare ruimte te worden gevestigd. Ook met betrekking tot het complex met de huurwoningen worden in lijn met dit artikellid de nodige beperkt zakelijke rechten geformuleerd en notarieel gevestigd. De wijze van formulering van alle notarieel te vestigen rechten en verplichtingen wordt in nader onderling overleg tussen Partijen vastgesteld in de Projectgroep in lijn met de bedoeling van de Overeenkomst, uiterlijk voordat de juridische levering van het Verkochte door de Gemeente aan Ontwikkelaar plaatsvindt casu quo uiterlijk voordat de juridische levering aan de eindgebruikers/kopers van de woningen plaatsvindt.

- 4.14 Alle onderdelen van het energiesysteem ten dienste van de woningen, dienen bij voorkeur in het Uitgeefbaar Gebied te liggen. Indien er toch voorzieningen zoals bodemlussen in de ondergrond van bestaande of toekomstige Openbare Ruimte moeten worden aangebracht, treedt Ontwikkelaar hierover in overleg met de Gemeente en neemt daarbij het gestelde in het Programma van Eisen in acht. Voor eventuele voorzieningen in bestaande of toekomstige Openbare Ruimte dient een recht van opstal te worden gevestigd. De formulering daarvan wordt in nader onderling overleg tussen Partijen vastgesteld in de Projectgroep en het gestelde in artikel 4.11 en 4.13 van de Overeenkomst is van overeenkomstige toepassing.
- 4.15 Ontwikkelaar is verplicht om bij de verkoop van alle koopwoningen in het Bouwplan een zelfbewoningsplicht met een termijn van 5 (zegge vijf jaar) op te leggen ten gunste van de Gemeente. De Ontwikkelaar is tevens verplicht om bij de verkoop van alle middeldure en goedkope koopwoningen in het Bouwplan een antispeculatiebeding met een afroomregeling met een termijn van 10 (zegge: tien) jaar op te leggen ten gunste van de Gemeente. Daartoe dient Ontwikkelaar in de met de eindgebruikers van de betreffende koopwoningen te sluiten koopovereenkomsten de betreffende bepaling(en) op te nemen zoals opgenomen in Bijlage 6, bij gebreke waarvan Ontwikkelaar een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete aan de Gemeente verbeurt, groot € 100.000,- per overtreding.
- 4.16 De 6 grondgebonden sociale huurwoningen dienen als één complex huurwoningen te worden verkocht aan en verhuurd door een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. Deze verplichting is opgenomen in een kettingsbeding in de Koopovereenkomst.
- 4.17 De Doelgroepenverordening is van toepassing op de sociale huurwoningen in het Bouwplan, met uitzondering van de daarin genoemde termijn van 20 jaar. Conform het gestelde in artikel 4.12 van de Overeenkomst is een minimale termijn van 50 jaar van toepassing, welke termijn wordt vastgelegd in een kettingsbeding. In de met de afnemer van de sociale huurwoningen door Ontwikkelaar te sluiten (koop)overeenkomst dient dit

nadrukkelijk te worden vermeld. Aan de termijn van 50 jaar is in de Koopovereenkomst een boetebeding en suppletiebeding met een kettingbeding ten gunste van de Gemeente gekoppeld.

4.18 Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van huisaansluitingen voor de aansluiting van het Bouwplan op de nutsvoorzieningen in de (toekomstige) Openbare Ruimte. Als onderdeel van het Bouwrijp maken realiseert Ontwikkelaar ook de nieuw aan te leggen hoofdriolering in de (toekomstige) Openbare Ruimte op het achterterrein waarop de huisaansluitingen van de woningen op het achterterrein moeten worden aangesloten. In de Werkgroep Civiel worden deze werkzaamheden afgestemd met de Gemeente en waar nodig worden de daarover gemaakte afspraken vastgesteld in de Projectgroep. Voor de aansluiting op de riolering treedt de Ontwikkelaar in overleg met de Gemeente, voor de aansluiting op de overige nutsvoorzieningen treedt de Ontwikkelaar in overleg met de betreffende nutsbedrijven. Het aanwijzen van tracés voor kabels en leidingen die in de (toekomstige) Openbare Ruimte komen te liggen geschiedt in overleg met de Gemeente. De LIOR is van toepassing op de uitwerking en uitvoering van de werkzaamheden.

4.19 Zoals ook bepaald in artikel 6.2 van de Koopovereenkomst, draagt de Ontwikkelaar na de Eigendomsoverdracht het volledige risico van het Verkochte, dat uitdrukkelijk 'as is' door de Gemeente wordt opgeleverd.

## 5 Uitwerking en realisatie Inrichtingsplan Gemeente

5.1 De Gemeente realiseert de (toekomstige) Openbare Ruimte conform het daartoe door de Gemeente op te stellen Inrichtingsplan. Op basis van het Voorlopig Ontwerp van Ontwikkelaar stelt de Gemeente een voorlopig Inrichtingsplan op. Op basis van het Definitief Ontwerp werkt de Gemeente het Inrichtingsplan nog nader uit, zodat de overgangen tussen de Openbare Ruimte en het Bouwplan goed op elkaar aansluiten.

5.2 Met betrekking tot de planning van de uitwerking van het Inrichtingsplan en de (gefaseerde) uitvoering van het Woonrijp maken ten behoeve van de realisatie van de (toekomstige) Openbare Ruimte door de Gemeente, en de coördinatie daarvan met de Bouwrijp maak- en realisatiewerkzaamheden van het Bouwplan door de Ontwikkelaar, maken Partijen nadere afspraken in de Werkgroep Civiel en in de Projectgroep.

5.3 De Gemeente neemt bij de verlening van opdrachten voor de in lid 1 van dit artikel bedoelde werkzaamheden – voor zover van toepassing – de aanbestedingsverplichtingen van een aanbestedende dienst uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht in acht, waaronder de Aanbestedingswet 2012 en het vigerende aanbestedingsbeleid van de Gemeente.

5.4 De Gemeente spant zich in om het Woonrijp maken van de Openbare Ruimte zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk te hebben uitgevoerd, zulks aan de hand van de oplevering van het Bouwplan door Ontwikkelaar aan de eindgebruikers en met inachtneming van de nadere afspraken zoals genoemd in lid 2 van dit artikel.

5.5 Bij de nadere afstemming als genoemd in lid 2 van dit artikel nemen Partijen in acht dat de Gemeente, na de uitvoering van de sloopwerkzaamheden door Ontwikkelaar, het in het Programma van Eisen omschreven vleermuizen foerageergebied dient te realiseren

en het wortelscherm rondom de te beschermen nestboom van de ransuil dient aan te brengen (in het Verkochte), alvorens de Ontwikkelaar kan starten met bouwwerkzaamheden.

- 5.6 De Gemeente draagt ervoor zorg dat de in de op het Verkochte aanwezige bebouwing nog aanwezige vleermuisverblijfplaatsen dicht zijn gemaakt voordat de Eigendomsoverdracht plaatsvindt. Dat ontslaat de Ontwikkelaar niet van de verplichting om op de aanwezigheid van (nieuwe) vleermuisverblijfplaatsen en eventuele andere soortgelijke belemmeringen te controleren voordat de (sloop)werkzaamheden een aanvang nemen, indien daartoe een (wettelijke) verplichting bestaat.
- 5.7 De Gemeente draagt, in overleg met Ontwikkelaar, zorg voor de tijdige aanvraag van een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit bij het verantwoordelijke waterschap, ten behoeve van het kunnen dempen en graven van water door Ontwikkelaar.
- 5.8 In het kader van het voldoen aan de ontheffing Wet natuurbescherming en de daarin opgenomen maatregelen en beperkingen, zoals benoemd in het Programma van Eisen, stellen Partijen in onderling overleg een werkprotocol ecologie op en treden hierover in overleg met een ecooloog en de Omgevingsdienst.
- 6 Werkterrein, BLVC-plan, Bouwrijp maken, procesafspraken
- 6.1 Ontwikkelaar stelt conform het gestelde in het Programma van Eisen een BLVC-plan en een Werkterreininrichtingsplan op en legt deze tijdig ter toetsing en goedkeuring voor aan de Gemeente, in ieder geval voordat de overdracht van het Verkochte plaatsvindt. Het toetsingsproces verloopt via de Werkgroep Civiel conform het Werkplan Civiel. De goedgekeurde stukken worden vastgesteld in de Projectgroep.
- 6.2 De inhoud van de in artikel 6.1 van de Overeenkomst genoemde op te stellen stukken wordt door de Ontwikkelaar in onderling overleg met de Gemeente afgestemd in de Werkgroep Civiel. Ook eventuele aanpassingen van het vastgestelde BLVC-plan en het vastgestelde Werkterreininrichtingsplan gedurende de looptijd van de Overeenkomst komen op deze wijze tot stand. Onderdeel van het Werkterreininrichtingsplan zijn in ieder geval beschermingsmaatregelen voor de te behouden bomen in het Plangebied
- 6.3 De oplevering van het Werkterrein en het Verkochte door de Gemeente aan Ontwikkelaar, geschiedt conform het gestelde in het Programma van Eisen en de Koopovereenkomst bij de Eigendomsoverdracht.
- 6.4 De oplevering van het Werkterrein door Ontwikkelaar aan de Gemeente na de realisatie van het Bouwplan, geschiedt conform het gestelde in het Programma van Eisen en de Koopovereenkomst. Aan de hand van de fasering van de bouw van het Bouwplan door Ontwikkelaar kan in onderling overleg met de Gemeente worden bepaald of deze oplevering ook gefaseerd kan plaatsvinden, mede in relatie tot de realisatie van het Inrichtingsplan door de Gemeente zoals benoemd in artikel 5 van de Overeenkomst. Partijen maken hierover nadere afspraken in de Werkgroep Civiel, welke kunnen worden vastgelegd in het (daartoe aan te passen) Werkplan Civiel. De vaststelling van deze afspraken vindt plaats in de Projectgroep. De in artikel 9.1 en 11.4 van de Overeenkomst genoemde bankgarantie dient ter zekerstelling van de nakoming van deze verplichting.



- 6.5 De oplevering van het Bouwrijp maken van (een deel van) de toekomstige Openbare Ruimte door de Ontwikkelaar aan de Gemeente geschiedt conform het gestelde in het Programma van Eisen en de Koopovereenkomst en de op grond van het gestelde in artikel 4 van de Overeenkomst door de Ontwikkelaar opgestelde en door de Gemeente geaccordeerde bestekken. Aan de hand van de fasering van de Bouwrijp maak werkzaamheden door Ontwikkelaar kan in onderling overleg met de Gemeente worden bepaald of deze oplevering ook gefaseerd kan plaatsvinden. De in artikel 9.1 en 11.4 van de Overeenkomst genoemde bankgarantie dient ter zekerstelling van de nakoming van deze verplichting.
- 6.6 De ondergrond van de toekomstige Openbare Ruimte die onderdeel is van het Verkochte, wordt door de Ontwikkelaar aan de Gemeente in eigendom overgedragen voor € 1,- nadat de Bouwrijpmaak werkzaamheden met betrekking tot dit deel van het Verkochte zijn afgerond en opgeleverd aan de Gemeente na acceptatie daarvan door de Gemeente. De staat en wijze van oplevering dient gelijk te zijn aan de door de Gemeente op grond van artikel 4 van de Overeenkomst geaccordeerde bestekken en de in dit artikel 6 omschreven wijze van oplevering aan de Gemeente. De aan te wijzen notaris is ter keuze van de Ontwikkelaar, de kosten die samenhangen met de juridische levering zijn voor rekening van Ontwikkelaar. De juridische levering vindt uiterlijk plaats binnen een week na het opleveren van het Werkterrein door Ontwikkelaar aan de Gemeente, of zoveel eerder als Partijen nader overeenkomen.
- 6.7 Bij de in artikel 6.6 van de Overeenkomst bedoelde eigendomsoverdracht van de bouwrijp gemaakte ondergrond van de Openbare Ruimte door Ontwikkelaar aan de Gemeente wordt, indien noodzakelijk en aan de orde, in de akte van levering een beroep gedaan op de goedkeuring van onderdeel 2.5.2.3 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nr. 2020-249875 (dan wel het op dat moment vigerende besluit met gelijke strekking). De Gemeente zal in dit verband verklaren dat zij de ondergrond van de Openbare Ruimte zal (gaan) gebruiken voor doeleinden waarvoor zij volledig recht op compensatie van omzetbelasting uit het BTW compensatiefonds zou hebben in het geval de oplevering van de bouwrijp gemaakte ondergrond van de Openbare Ruimte, indien wel tegen vergoeding verricht, aan de heffing van omzetbelasting zou zijn onderworpen.
- 6.8 In verband met de bepalingen uit de toepasselijke ontheffing Wet natuurbescherming, een en ander zoals nader omschreven in het Programma van Eisen, dienen bij de realisatie van het Bouwplan de werkzaamheden van Ontwikkelaar te worden gefaseerd en gecoördineerd met de door de Gemeente te verrichten werkzaamheden. Zie hiervoor ook het gestelde in artikel 5 van de Overeenkomst. De fasering en coördinatie heeft onder meer betrekking op de volgorde van uitvoering van de sloop en asbestsanering, dempen en graven van water, aanleg foerageergebied vleermuizen en bescherming van de nestboom van de ransuil en de (fasering van de) realisatie van de woningen. Aandachtspunt bij het plannen van de werkzaamheden zijn de beperkingen die voortvloeien uit de broed- en winterslaapperiodes van de in het Projectgebied aanwezige te beschermen diersoorten. De nadere afspraken tussen Partijen die voortvloeien uit het uitwerken van de fasering en de afstemming van de wederzijdse werkzaamheden worden vastgelegd in de Projectgroep. De hiermee samenhangende planning wordt opgenomen in de nader tussen Partijen vast te stellen Planning zoals omschreven in artikel 10 van de Overeenkomst.

- 6.9 Ontwikkelaar is aansprakelijk voor eventuele schade aan de openbare voorzieningen buiten het Werkterrein, voor zover veroorzaakt door handelingen in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan. Partijen zullen daartoe voorafgaand aan de aanvang van de werkzaamheden een schriftelijke door Partijen te ondertekenen 0-meting uitvoeren. Indien schade wordt geconstateerd aan openbare voorzieningen c.q. gemeente-eigendommen zal dit direct door Ontwikkelaar aan de Gemeente worden gemeld. Ontwikkelaar zal door hem veroorzaakte schade op eerste aanzeggen van de Gemeente herstellen en vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van hemzelf en/of derden ter zake. Indien de Gemeente de schade herstelt zijn de kosten hiervan voor rekening van Ontwikkelaar. Deze kosten worden separaat bij Ontwikkelaar in rekening gebracht en maken geen deel uit van de Koopsom en/of het Voorschot. De in artikel 9.1 en 11.4 van de Overeenkomst genoemde bankgarantie dient ter zekerstelling van de nakoming van deze verplichting.
- 7 Omgevingsvergunning, overige vergunningen en ontheffingen en Koopovereenkomst onder opschortende voorwaarde
- 7.1 De Gemeente is bereid om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan het Bouwplan. Onder publiekrechtelijke medewerking verstaan Partijen: de verplichting van de Gemeente om zich maximaal in te spannen om de aanvraag en/of aanvragen Omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk na indiening van een complete aanvraag te verlenen. Een en ander met inachtneming van het gestelde in artikel 4 van de Overeenkomst. Het Bouwplan mag in maximaal drie separate aanvragen voor een Omgevingsvergunning worden ingediend: één aanvraag voor de transformatie van het schoolgebouw, één aanvraag voor de grondgebonden woningen op het achterterrein en één aanvraag voor de woning(en) op de kavel aan de Jac. P. Thijsselaan. Deze aanvragen dienen wel tegelijkertijd te worden ingediend en waar in de Overeenkomst en/of de Koopovereenkomst het begrip Omgevingsvergunning wordt aangehaald, wordt hiermee de omgevingsvergunning voor het totale Bouwplan bedoeld, ook wanneer door Ontwikkelaar gebruik is gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van de hiervoor genoemde separate aanvragen en er daardoor sprake is van meerdere omgevingsvergunningen. In dat geval moeten alle omgevingsvergunningen met betrekking tot het Bouwplan onherroepelijk worden om aan de daarmee samenhangende voorwaarden in de Overeenkomst te voldoen.
- 7.2 Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het tijdig verkrijgen van alle voor de realisatie van het Bouwplan noodzakelijke vergunningen en ontheffingen, met uitzondering van de door de Gemeente aan te vragen omgevingsvergunning voor een wateractiviteit ten behoeve van het dempen en graven van water door Ontwikkelaar in het Projectgebied. Tevens draagt de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico zorg voor de voor realisatie van het Bouwplan benodigde sloopmelding. Leges en andersoortige vergoedingen die verschuldigd zijn voor het verkrijgen van de hiervoor bedoelde vergunningen en ontheffingen zijn voor rekening van Ontwikkelaar en maken geen deel uit van de Koopsom en/of het Voorschot en dienen rechtstreeks te worden betaald aan de behandelaar/verlener van de betreffende vergunningen en/of ontheffingen.
- 7.3 Het bepaalde in lid 1 van dit artikel laat de publiekrechtelijke positie, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Gemeente en haar bestuursorganen



onverlet. Er is aan de zijde van de Gemeente nimmer sprake van wanprestatie indien het handelen naar deze verantwoordelijkheden en bevoegdheden eist dat zij publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in overeenstemming zijn met de aard en strekking van deze Overeenkomst, c.q. nadelig zijn voor het Bouwplan.

7.4 Partijen onderkennen dat de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking is getreden. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient voor het begrip "Bestemmingsplan" te worden gelezen "Omgevingsplan". Voor zover andere begrippen of bepalingen uit deze Overeenkomst onverhoopt niet aansluiten op of in overeenstemming zijn met begrippen en/of vergelijkbare bepalingen uit de Omgevingswet dient aan de begrippen en/of bepalingen in deze Overeenkomst (inclusief de Bijlagen) een zodanige invulling te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen en/of bepalingen hadden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zo nodig onder aanpassing van de tekst van deze Overeenkomst.

7.5 De Koopovereenkomst in Bijlage 3 is aangegaan door Partijen onder de opschortende voorwaarde dat Ontwikkelaar uiterlijk 24 maanden na ondertekening van de Overeenkomst de beschikking heeft over een onherroepelijke Omgevingsvergunning. Partijen kunnen deze termijn in onderling overleg schriftelijk verlengen indien op de hiervoor bedoelde uiterlijke datum wel zicht is op het onherroepelijk (kunnen) worden van de Omgevingsvergunning. Indien de opschortende voorwaarde niet wordt vervuld en de Koopovereenkomst niet tot stand komt, kan Ontwikkelaar geen aanspraak maken op schadevergoeding.

## 8 Samenwerkingsstructuur

8.1 Ontwikkelaar en de Gemeente werken gedurende de duur van de Overeenkomst samen in een Projectgroep. De Projectgroep zal tenminste bestaan uit één afgevaardigde van de Gemeente en één afgevaardigde van Ontwikkelaar en draagt de naam 'Projectgroep De Hoeksteen'.

8.2 De Projectgroep fungeert als overlegorgaan op operationeel niveau tijdens de uitvoering van de Overeenkomst. De Projectgroep heeft tot taak:

- a) het bewaken van het kwaliteitsniveau bij het nader uitwerken en realiseren van het Bouwplan en het Inrichtingsplan;
- b) het- na toetsing door en goedkeuring van de Gemeente- vaststellen van het Voorlopig Ontwerp, het Definitief Ontwerp en het Uitvoerings Ontwerp;
- c) het -na toetsing door en goedkeuring van de Gemeente- vaststellen, en waar nodig in gezamenlijk overleg bijstellen, van het BLCV-plan en het Werkterreininrichtingsplan;
- d) werkprotocol ecologie/afstemming Omgevingsdienst;
- e) het in gezamenlijk overleg nader uitwerken en vaststellen van de Planning zoals genoemd in artikel 10.1 en artikel 5 en 6 van de Overeenkomst;

- f) het volgen, coördineren en waar nodig bijsturen van de voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst;
  - g) het voeren van overleg, informeren en adviseren van Ontwikkelaar en de Gemeente met betrekking tot alle zaken die van belang zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst;
  - h) het regelmatig verslag doen van de werkzaamheden c.q. voorleggen van zaken ter goedkeuring en/of beslissing aan de bevoegde organen van Ontwikkelaar en de Gemeente;
  - i) het waar nodig (doen) informeren van derden over de voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst;
  - j) het toezien op de juiste uitvoering van het in de Overeenkomst bepaalde;
  - k) het bewaken en zo nodig bijstellen van de Planning;
  - l) het nemen en tussen Partijen vastleggen van besluiten over de uitvoering en uitwerking van procesafspraken die zijn opgenomen in de Overeenkomst en waarvoor de bevoegdheid is toegekend aan de Projectgroep; en
  - m) het voorleggen van besluiten die belangrijke wijzigingen op de (uitgangspunten van de) Overeenkomst tot gevolg zouden kunnen hebben aan de daartoe bevoegde organen van Partijen.
- 8.3 De Projectgroep komt tenminste 1 keer per 4 weken bij elkaar, of zoveel vaker of minder vaak als Partijen dat gezamenlijk wensen.
- 8.4 De Ontwikkelaar en de Gemeente hebben in de Projectgroep ieder één stem. De Projectgroep beraadslaagt en beslist bij unanimiteit. Indien Ontwikkelaar of de Gemeente dat noodzakelijk acht, beslist de Projectgroep niet eerder dan nadat de Partij die daarom heeft verzocht gelegenheid voor beraad heeft gehad. Indien de Projectgroep dit noodzakelijk acht kan er een directie- of bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen Partijen.
- 8.5 De Gemeente verzorgt het secretariaat van de Projectgroep. Verslagen van de Projectgroep dienen in de eerstvolgende vergadering te worden vastgesteld en desgewenst na aanpassing goedgekeurd. De Projectgroep werkt in principe met een vooraf opgestelde agenda met bespreekpunten.
- 8.6 Partijen verschaffen elkaar in de Projectgroep binnen een open proces van uitwisseling van gegevens de (financiële) informatie over de uitvoering van de Overeenkomst die redelijkerwijs voor de andere Partij van belang kan zijn.
- 8.7 De Ontwikkelaar en de Gemeente werken gedurende de duur van de Overeenkomst samen in de Werkgroep Civiel met betrekking tot het overleg over en de coördinatie van de civieltechnische en woningbouw werkzaamheden van de Ontwikkelaar met betrekking tot het uitvoeren van het Bouwrijp maken van de (toekomstige) Openbare Ruimte en de realisatie van het Bouwplan en de (civieltechnische) werkzaamheden van de Gemeente met betrekking tot de realisatie van het Inrichtingsplan in het Projectgebied. In dit overleg

worden nader aan te wijzen producten, die door de Gemeente moeten worden getoetst, besproken en voorbereid voordat deze ter vaststelling in de Projectgroep worden voorgelegd. Ook vindt in dit overleg afstemming plaats over de uitwerking van het Inrichtingsplan door de Gemeente en de aansluiting van het Inrichtingsplan op het Bouwplan. In de Projectgroep wordt vastgesteld welke producten in de Werkgroep Civiel worden besproken. De werkwijze van de Werkgroep Civiel is opgenomen in het Werkplan Civiel.

- 9 Bankgarantie voor uitvoeren werkzaamheden Bouwrijp maken (toekomstige) Openbare Ruimte, opleveren Werkterrein en schade openbare ruimte
  - 9.1 Ter zekerstelling van de volledige uitvoering door Ontwikkelaar van de aan de Gemeente op te leveren werken en werkzaamheden in het kader van het Bouwrijp maken van (delen van) de (toekomstige) Openbare Ruimte en het opleveren van het Werkterrein zoals omschreven in artikel 6 van de Overeenkomst en ter zekerstelling van eventueel te herstellen schade aan de bestaande (en toekomstige) openbare ruimte door de uitvoering van de bouwwerkzaamheden door de Ontwikkelaar, zoals benoemd in artikel 6.8 van de Overeenkomst, moet een bankgarantie worden afgegeven aan de Gemeente voor een bedrag ter hoogte van in totaal € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro). Deze bankgarantie maakt onderdeel uit van de aan de Gemeente af te geven bankgarantie zoals omschreven in artikel 11.4 van de Overeenkomst. De voorwaarden waaraan deze bankgarantie onderhevig is, staan in dat betreffende artikel omschreven.
- 10 Planning
  - 10.1 Voor de uitvoering van de Overeenkomst is een Planning opgesteld die is opgenomen in Bijlage 5. In de Projectgroep wordt de Planning nader uitgewerkt met betrekking tot het onderdeel van de realisatie van het Bouwplan en het Inrichtingsplan op het moment dat bekend is wanneer er sprake is/zal zijn van een onherroepelijke Omgevingsvergunning. Deze uitgewerkte Planning wordt schriftelijk tussen Partijen vastgesteld in de Projectgroep.
  - 10.2 Partijen spannen zich in om de respectievelijke verplichtingen conform de Planning na te komen. Met betrekking tot enkele in de Planning opgenomen processtappen en termijnen zijn voor de Ontwikkelaar resultaatsverplichtingen opgenomen in de Overeenkomst.
  - 10.3 Indien het Ontwikkelaar of de Gemeente kenbaar wordt dat de Planning mogelijk niet gehaald zal worden, zal de betreffende Partij de andere Partij zo spoedig en volledig mogelijk hierover informeren en treden Partijen in overleg over het al dan niet aanpassen van de Planning.
  - 10.4 De in de Planning opgenomen termijnen voor het opstellen van het Voorlopig Ontwerp, het Definitief Ontwerp, het Uitvoerings Ontwerp en het indienen van de aanvraag Omgevingsvergunning zijn maximale termijnen en deze komen niet in aanmerking voor wijziging.

11 Koopsom, indexering, Voorschot en bankgarantie

*Koopsom, indexering en Voorschot*

11.1 Ontwikkelaar is aan de Gemeente een Koopsom verschuldigd voor het Verkochte ter grootte van € [*bedrag conform Inschrijving*],- (zegge: @@@@ euro) kosten koper, zoals nader omschreven in de Koopovereenkomst.

11.2 Het prijspeil van de Koopsom is de datum van het besluit tot gunning door de Gemeente en de Koopsom wordt geïndexeerd conform CPI (alle huishoudens, 2015 = 100) vanaf deze datum tot aan de datum van juridische levering. De Koopsom met indexering en eventueel bijkomende kosten is verschuldigd bij de Eigendomsoverdracht van het Verkochte.

11.3 Ontwikkelaar is een Voorschot aan de Gemeente verschuldigd. Dit Voorschot wordt verrekend met de bij de Eigendomsoverdracht verschuldigde Koopsom. Verrekening vindt plaats na het indexeren van de Koopsom. Indien de Koopovereenkomst niet tot stand komt, vervalt dit Voorschot aan de Gemeente zonder recht op restitutie. Het Voorschot bedraagt € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro). De Gemeente reikt een factuur uit voor de betaling van het Voorschot. Het Voorschot is niet met omzetbelasting belast. Betaling dient te geschieden binnen vier weken na ondertekening van de Overeenkomst door beide Partijen.

*Bankgarantie nakoming Overeenkomst en Koopovereenkomst, Bouwrijp maken Openbare Ruimte, opleveren Werkterrein en schade openbare ruimte*

11.4 Ter zekerstelling van de nakoming van de Overeenkomst en, indien deze tot stand komt, de Koopovereenkomst, dient Ontwikkelaar uiterlijk één week na het goedkeuren van het Uitvoerings Ontwerp zoals omschreven in artikel 4.5 van de Overeenkomst, aan de Gemeente een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie ter hoogte van € [*10% van de Koopsom*] (zegge: @@@@ euro) af te geven. Indien Ontwikkelaar deze bankgarantie niet tijdig aan de Gemeente heeft afgegeven en na ingebrekestelling in verzuim is geraakt, is de Gemeente gerechtigd om de Overeenkomst te beëindigen conform artikel 14.3 van de Overeenkomst. De bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn en voortduren tot het moment dat Ontwikkelaar heeft voldaan aan al zijn uit hoofde van deze Overeenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen met betrekking tot het Voorschot, de Koopsom, het Bouwrijp maken van (een deel van) de toekomstige Openbare Ruimte en het opleveren daarvan aan de Gemeente, het juridisch terugleveren van de in het Verkochte begrepen ondergrond van de toekomstige Openbare Ruimte aan de Gemeente, het opleveren van het Werkterrein aan de Gemeente, eventueel opgelegde boetes, en eventueel te herstellen schade aan de openbare ruimte is hersteld en er met betrekking tot deze zaken door de Gemeente niets meer te vorderen is van Ontwikkelaar. De bankgarantie dient de clausule te bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren. Indien de (volledige) nakoming van de in dit artikellid genoemde verplichtingen na de in de bankgarantie gestelde termijn blijkt plaats te vinden, dient de bankgarantie te worden verlengd, bij gebreke waarvan de Gemeente gerechtigd is om de bankgarantie te innen. Nadat is komen vast te staan dat aan alle verplichtingen is voldaan en de Gemeente niets meer te vorderen heeft van de Ontwikkelaar, zal de Gemeente de bankgarantie op eerste

verzoek aan Ontwikkelaar retourneren. Nadat de Koopsom (en eventuele bijkomende kosten aan de Gemeente is voldaan bij de Eigendomsoverdracht zal het maximumbedrag van de bankgarantie worden verlaagd naar € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro). Hiervoor zal de Gemeente binnen een week na de datum van ontvangst van de betaling van de Koopsom een verlagingsverklaring verstrekken aan de verstrekker van de bankgarantie. Nadat de het Bouwrijp maken zoals omschreven in artikel 6 van de Overeenkomst aan de Gemeente is opgeleverd aan de Gemeente zal het maximumbedrag van de bankgarantie worden verlaagd naar € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro). Hiervoor zal de Gemeente binnen een week na de datum van het schriftelijk vastleggen van het akkoord van de Gemeente met de oplevering een verlagingsverklaring verstrekken aan de verstrekker van de bankgarantie. Voor het overige komt de bankgarantie niet in aanmerking voor tussentijdse verlaging.

- 11.5 Bij het stellen van de in artikelen 9.1 en 11.4 van de Overeenkomst genoemde bankgarantie legt Ontwikkelaar het concept van de bankgarantie tijdig ter goedkeuring voor aan de Gemeente. De Gemeente toetst daarbij of de inhoud van de bankgarantie voldoet aan de Overeenkomst. Het is Ontwikkelaar tevens toegestaan om, in afwijking van het in de artikel 11.4 van de Overeenkomst gestelde, de genoemde bankgarantie te laten stellen door Liberty Mutual Insurance Europe SE, gevestigd te Luxemburg en in Nederland vertegenwoordigd door Liberty Mutual Surety Europe BV, gevestigd te Amsterdam casu quo door Euler Hermes SA, gevestigd te België en in Nederland vertegenwoordigd door Euler Hermes Garanties/Allianz Trade, gevestigd te 's-Hertogenbosch, in plaats van door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Op verzoek van de Ontwikkelaar kan, in overleg met en ter goedkeuring van de Gemeente, een vergelijkbare instelling in aanmerking komen voor het stellen van de genoemde bankgarantie. Voor het overige blijven de aan de bankgaranties gestelde voorwaarden ongewijzigd.

12 (Publiekrechtelijke) besluitvorming en (bestuursrechtelijke) procedures

- 12.1 Ontwikkelaar en de Gemeente zullen zich, ieder met inachtneming van hun specifieke taken en (publiekrechtelijke) bevoegdheden inspannen om de relevante bestuursrechtelijke procedures (bezwaar/(hoger) beroep of voorlopige voorziening), waaronder maar niet beperkt tot de procedure voor het verkrijgen van een Omgevingsvergunning voor het Bouwplan, met inachtneming van wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen.
- 12.2 Voor zover de Gemeente zelf (publiekrechtelijke) besluiten dient te nemen, zal zij de betreffende aanvragen en/of (verwerking van) meldingen met voortvarendheid en met inachtneming van de Planning behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming van dergelijke besluiten zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen, waarbij Ontwikkelaar zich maximaal zal inspannen voor tijdige indiening van ontvankelijke aanvragen ter zake van door Ontwikkelaar benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege en zal alle handelingen verrichten die redelijkerwijs van haar gevergd kunnen worden in het kader van het doorlopen van de desbetreffende publiekrechtelijke procedures (waaronder het, zo nodig in overleg met Ontwikkelaar, als Partij of belanghebbende voeren van bezwaar- en beroepsprocedures).

12.3 Tenzij Ontwikkelaar of de Gemeente aantoonbaar nalatig is geweest, zullen Ontwikkelaar of de Gemeente nimmer, op welke wijze dan ook, jegens elkaar aansprakelijk zijn, indien vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen of goedkeuringen niet worden verleend, dan wel in het kader van bezwaar- en (hoger)beroepsprocedures of verzoeken om voorlopige voorziening ter zake van of vernietiging van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen of goedkeuringen. De uitsluiting van aansprakelijkheid strekt zich (ook) uit over de gevolgen van beslissingen van rechterlijke instanties, Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 13 Publiekrechtelijke belemmeringen

13.1 In geval belemmeringen van publiekrechtelijke aard optreden welke de uitvoering van het Bouwplan niet of niet tijdig mogelijk maken, kan een Partij aan de andere Partij verzoeken om na te gaan in hoeverre het voorgenomen Bouwplan -binnen de kaders van de doorlopen aanbestedingsprocedure- nog kan worden aangepast, teneinde de belemmeringen van publiekrechtelijke aard op die manier op te heffen. Onder belemmeringen van publiekrechtelijke aard worden onder meer verstaan:

- a) de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van (een gedeelte van) het Bouwplan;
- b) de beslissingen van hogere en/of andere overheden; of
- c) de gevolgen van onderzoeken ten aanzien van omgevingsfactoren.

13.2 In geval belemmeringen van publiekrechtelijke aard optreden, zullen Ontwikkelaar en de Gemeente zich maximaal inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken. Ontwikkelaar en de Gemeente hebben als gevolg van deze belemmeringen van publiekrechtelijke aard over en weer geen recht op vergoeding van schade, kosten, interesten, jegens elkaar, op welke wijze dan ook.

### 14 Duur, tussentijdse beëindiging, ontbinding

14.1 Deze Overeenkomst treedt in werking nadat deze door Partijen rechtsgeldig is ondertekend. Aan de zijde van de Gemeente geschiedt ondertekening krachtens een daartoe te nemen besluit van het college van burgemeester en wethouders ex art. 160 lid 1 Gemeentewet.

14.2 De Overeenkomst eindigt:

- a) In geval van ontbinding op grond van artikel 18 van de Overeenkomst;
- b) In geval van ontbinding op grond van artikel 14.3 van de Overeenkomst;
- c) Indien de Koopovereenkomst niet tot stand komt omdat de opschortende voorwaarde als genoemd in artikel 7.5 van de Overeenkomst niet wordt vervuld;
- d) Indien Partijen daartoe in gezamenlijk overleg en unaniem besluiten en dit schriftelijk vastleggen;

- e) Op het moment dat het Bouwrijp maken, de realisatie van het Bouwplan en de realisatie van het Inrichtingsplan volledig is afgerond en Partijen aan al hun overige verplichtingen uit de Overeenkomst hebben voldaan en Partijen dit over en weer schriftelijk aan elkaar hebben verklaard.
- 14.3 De Gemeente kan de Overeenkomst tussentijds bij aangetekend schrijven ontbinden, zonder dat rechtelijke tussenkomst is vereist, zonder dat enige (nadere) aanmaning of ingebrekestelling is vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten, indien:
- a) Het resultaat van het Bibob-onderzoek als genoemd in artikel 22 van de Overeenkomst daar naar het oordeel van de Gemeente aanleiding toe geeft;
  - b) De Ontwikkelaar er niet in slaagt tijdig te voldoen aan de verplichtingen zoals omschreven in artikel 4.9 van de Overeenkomst;
  - c) De Ontwikkelaar ernstig tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en daartoe conform de bepalingen van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek in verzuim is geraakt. De bevoegdheid tot ontbinding is niet van toepassing indien de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis een ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt;
  - d) de Ontwikkelaar failliet, (voorlopige) surséance van betaling wordt verleend, hij noodgedwongen al zijn crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt dan wel in liquidatie treedt/is.
- 14.4 Indien de Overeenkomst eindigt op grond van artikel 14.2 van de Overeenkomst, kan de Ontwikkelaar geen aanspraak maken op schadevergoeding.
- 15 Tekortkoming
- 15.1 Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling geschiedt schriftelijk met inachtneming van een termijn van veertien (14) dagen, tenzij door spoed een kortere termijn is gerechtvaardigd.
- 16 Contractoverneming en vervreemding Verkochte
- 16.1 Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente:
- a) Rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren;
  - b) Rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst in te brengen in een samenwerkingsverband.
- 16.2 De Ontwikkelaar is verplicht om de Gemeente ten minste vier weken voor de beoogde datum van verkoop, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, schriftelijk aangetekend hiervan



op de hoogte te stellen. De Gemeente zal haar goedkeuring aan een verzoek om medewerking aan een transactie als bedoeld in lid 1 van dit artikel niet op onredelijke gronden onthouden. Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen dat de Gemeente gebonden is aan de Aanbestedingswet- en regelgeving en een aanbestedingsprocedure is doorlopen om de meest geschikte partij te vinden voor de ontwikkeling van het Projectgebied. Tevens kan daarbij een Bibob-onderzoek aan de orde zijn. De Gemeente kan nadere voorwaarden verbinden aan de door haar te verlenen toestemming en er is aan de zijde van de Gemeente een bestuurlijk besluit nodig voor het kunnen verlenen van toestemming.

- 16.3 Bij niet nakoming van enige verplichting zoals bedoeld in lid 1 en/of 2 van dit artikel, verbeurt Ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s) een direct opeisbare boete aan de Gemeente, ter hoogte van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of schadevergoeding.

## 17 Wijziging Overeenkomst

- 17.1 Ontwikkelaar en de Gemeente kunnen gezamenlijk besluiten om af te wijken van deze Overeenkomst en/of om nadere afspraken te maken ter uitvoering van de Overeenkomst. Op een dergelijke afwijking van deze Overeenkomst en/of nadere afspraak, kunnen Ontwikkelaar en de Gemeente slechts een beroep doen, indien deze schriftelijk tussen Partijen is overeengekomen. Het kader van de Aanbestedingsdocumenten en de Inschrijving blijft daarbij onverkort maatgevend en aan de zijde van de Gemeente is een bestuurlijk besluit noodzakelijk.

## 18 Onvoorziene omstandigheden

- 18.1 Indien deze Overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet langer van een Partij mag worden verwacht, treden Partijen op verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, teneinde te bezien of deze Overeenkomst, binnen de kaders van het aanbestedingsrecht, op voor beide Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor iedere Partij aanvaardbare aanpassing van deze Overeenkomst leidt, is de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept gerechtigd zich te wenden tot de rechtbank te Amsterdam, met het verzoek deze Overeenkomst te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op de voet van artikel 6:258 BW.

- 18.2 De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor de door de Ontwikkelaar geleden schade, waaronder ook gederfde winst, die direct of indirect het gevolg is van een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in dit artikel en/of artikel 6:258 Burgerlijk Wetboek.

## 19 Geheimhouding en communicatie

- 19.1 Ontwikkelaar en de Gemeente zullen niet dan na uitdrukkelijk schriftelijk verkregen toestemming van de andere Partij aan derden informatie verschaffen met betrekking tot de uitvoering van het in deze Overeenkomst bepaalde en daarmee samenhangende tussen Ontwikkelaar en de Gemeente uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij



Ontwikkelaar of de Gemeente hiertoe wettelijk verplicht is. De Gemeente is hierbij in ieder geval, doch niet uitsluitend, gebonden aan de Wet open overheid. In alle gevallen zullen Partijen elkaar ten minste vijf (5) werkdagen voorafgaand aan het verstrekken van informatie aan derden schriftelijk van hun voornemen daartoe in kennis stellen. Partijen zijn zich ervan bewust dat de concept-Overeenkomst -zonder Bijlage 2- onderdeel is geweest van de openbaar gepubliceerde Aanbesteding en dat die inhoud van de Overeenkomst daardoor openbaar is.

- 19.2 Ontwikkelaar en de Gemeente stemmen in de Projectgroep af op welke wijze en wanneer er over -de voortgang van de werkzaamheden in het kader van- de Overeenkomst aan derden wordt gecommuniceerd.
- 19.3 De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het tijdig en volledig informeren van alle omwonenden en andere belanghebbenden ten aanzien van de activiteiten die plaatsvinden in of in de nabijheid van het Projectgebied, ten behoeve van de (voorbereiding van de) realisatie van het Bouwplan. Het betreft hierbij met name activiteiten die evident overlast veroorzaken voor omwonenden dan wel mijlpalen die tijdens de bouw worden bereikt en die een verandering in omstandigheden voor omwonenden kunnen betekenen. De Ontwikkelaar dient de wijze van communiceren op te nemen in het BLVC-plan dat door de Gemeente moet worden goedgekeurd. De Ontwikkelaar is verplicht een centraal telefoonnummer en e-mailadres beschikbaar te hebben, zodat hij bereikbaar is voor omwonenden met vragen of opmerkingen over de bouw.
- 20 Geldigheid van bepalingen
- 20.1 Indien een bepaling van deze Overeenkomst als nietig, vernietigbaar, onwettig of anderszins niet-bindend moet worden beschouwd, zal deze bepaling, voor zover nodig, uit deze Overeenkomst worden verwijderd en worden vervangen door een bepaling die wel bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel als mogelijk benadert. De overige bepalingen van deze Overeenkomst blijven in dat geval onverkort van kracht.
- 21 Verklaring Ontwikkelaar
- 21.1 Ontwikkelaar zal zich in al zijn doen en laten (daaronder in elk geval begrepen de uitvoering van het Bouwplan) steeds houden aan de wet- en regelgeving, die op hem van toepassing is (daaronder begrepen milieuregelgeving en financiële regelgeving ter voorkoming van omkoping, corruptie en witwassen).
- 21.2 Ontwikkelaar garandeert dat hij de opbrengsten uit het Bouwplan in geen geval, direct nog indirect, zal aanwenden op een wijze die kan resulteren in een schending van de onder lid 1 van dit artikel genoemde wet- en regelgeving of vergelijkbare wet- en regelgeving in andere jurisdicties.
- 21.3 Ontwikkelaar verklaart intern beleid en procedures geïmplementeerd te hebben op grond waarvan zijn bestuurders, managers en werknemers (en de groep waartoe zij behoort), alsmede de ingeschakelde hulppersonen en vertegenwoordigers, verplicht zijn de in lid 1 en 2 van dit artikel genoemde verplichtingen in acht te nemen.

- 21.4 Ontwikkelaar verklaart dat hij, noch een groepsmaatschappij en/of hun deelnemingen, is betrokken of betrokken is geweest bij enige activiteit of gedrag dat een schending oplevert van de in lid 1 en 2 van dit artikel genoemde wet- en regelgeving.
- 21.5 Partijen verklaren intern beleid en procedures te hebben geïmplementeerd, die erop gericht zijn om de schending van de in lid 1 en 2 van dit artikel bedoelde wet- en regelgeving te voorkomen.
- 22 Bibob-onderzoek
- 22.1 Na ondertekening van deze Overeenkomst door beide Partijen zal de Gemeente zo spoedig mogelijk een Bibob-onderzoek (laten) uitvoeren naar Ontwikkelaar. Ontwikkelaar verstrekt hiervoor op eerste aanzegging van de Gemeente de benodigde gegevens. Dit onderzoek schort de uitvoering van de Overeenkomst niet op, tenzij Ontwikkelaar nalatig is in het aanleveren van de op grond van dit artikel door de Gemeente gevraagde gegevens. Indien het resultaat van het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de Gemeente toepassing geven aan artikel 14.3 sub a) van de Overeenkomst. De Gemeente informeert Ontwikkelaar via de Projectgroep over de voortgang van het onderzoek.
- 23 Kennisgevingen
- 23.1 Alle kennisgevingen die uit hoofde van deze Overeenkomst aan een Partij worden gedaan, dienen aan de navolgende adressen te worden gericht:
- Ten aanzien van de Gemeente:
- Gemeente Aalsmeer  
Postbus 4  
1180 BA Amstelveen
- Ten aanzien van Ontwikkelaar:  
[Adres invullen]
- Of een zodanig ander adres als door één hunner schriftelijk bij aangetekende brief aan de andere Partij is medegedeeld.
- 24 Toepasselijk recht en geschillen
- 24.1 Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- 24.2 Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden voorgelegd aan de Rechtbank te Amsterdam. Van een geschil is sprake indien Ontwikkelaar of de Gemeente het als zodanig aanmerkt.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Amstelveen.

Gemeente,

Ontwikkelaar,

d.d. \_\_\_\_\_2025

d.d. \_\_\_\_\_2025

---

G.A.A. Koppenaal

Bijlage 1:

Aanbestedingsdocumenten

Samenwerkingsovereenkomst De Hoeksteen  
Z25-063007 D25-187601 versie d.d. 16 mei 2025

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

Bijlage 2:

Inschrijving

Samenwerkingsovereenkomst De Hoeksteen  
Z25-063007 D25-187601 versie d.d. 16 mei 2025

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

Bijlage 3:

*Koopovereenkomst [NB: deze bijlage wordt nader ingevuld en aangevuld aan de hand van de uitwerking van het Bouwplan, waarbij de grenzen van het Verkochte worden bepaald op basis van het Uitgeefbaar Gebied waarop het Bouwplan is geprojecteerd en het gedeelte van de toekomstige Openbare Ruimte waarop zich door de Ontwikkelaar te slopen opstallen bevinden.]*



## KOOPOVEREENKOMST DE HOEKSTEEN

Versie 12 mei 2025

tussen:

Gemeente Aalsmeer

en

[\_\_\_\_\_]



## KOOPOVEREENKOMST DE HOEKSTEEN

Ondergetekenden:

- I. de Gemeente Aalsmeer, hierbij vertegenwoordigd door de burgemeester van de Gemeente Amstelveen, hiertoe aangewezen krachtens de 'Centrumregeling ambtelijke samenwerking Aalsmeer en Amstelveen', zoals deze is vastgesteld op 9 december 2021 door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Aalsmeer en is gepubliceerd op 3 februari 2022 en op 15 december 2021 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Amstelveen en is gepubliceerd op 3 februari 2022, ten deze vertegenwoordigd door het Hoofd Stedelijke Ontwikkeling, de heer G.A.A. Koppenaal, hiertoe aangewezen krachtens het 'Mandaatbesluit ambtelijke organisatie gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2025', zoals dit is vastgesteld op 17 december 2024 door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Amstelveen en is gepubliceerd op 30 december 2024, mede gelet op het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en titel 10.1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. DATUM met nummer @@@@, hierna te noemen: "Verkoper" en/of "Gemeente";
- en
- II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [\_\_\_], statutair gevestigd te [\_\_\_], met adres: [\_\_\_], ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder dossiernummer: [\_\_\_], in deze vertegenwoordigd door [de heer/mevrouw \_\_\_], in de functie van [directeur/zelfstandig bevoegd bestuurder], hierna te noemen: "Koper".

### Definities

#### Artikel 1

- 1.1 In deze Koopovereenkomst wordt - in alfabetische volgorde vermeld - naast eventueel de elders in deze Koopovereenkomst gebruikte definities, verstaan onder:

Algemene

Verkoopvoorwaarden:

de als Bijlage V opgenomen 'Algemene Verkoopvoorwaarden Amstelveen 2011' die, inclusief artikel 3.4 tot en met 3.8 en artikel 3.12 van Hoofdstuk 3 en voorzover daar in de Koopovereenkomst niet van wordt afgeweken, van toepassing zijn op deze Koopovereenkomst, daarvan integraal onderdeel uitmaken en geacht worden woordelijk in deze Koopovereenkomst te zijn opgenomen behoudens voor zover in de Algemene Verkoopvoorwaarden en/of deze



Koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald. Daar waar in de Algemene Verkoopvoorwaarden de 'gemeente Amstelveen' wordt genoemd, moet gelezen worden 'gemeente Aalsmeer';

Bijlage: een document dat aan deze Koopovereenkomst wordt gehecht en geacht wordt in deze Koopovereenkomst te zijn opgenomen en daarvan onderdeel uit te maken;

Bouwplan: het Bouwplan van Koper zoals dat is bedoeld in de Overeenkomst waarvan de Koopovereenkomst onlosmakelijk onderdeel uitmaakt;

Onherroepelijke Omgevingsvergunning: de door Koper ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan verkregen en onherroepelijk geworden omgevingsvergunning.

Overeenkomst: de samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente en Koper, waarvan deze Koopovereenkomst als bijlage 3 een onlosmakelijk onderdeel is.

Programma: het in het Bouwplan opgenomen woningbouwprogramma, met betrekking tot de in het Bouwplan betrokken individuele woningen onder vermelding van de (gebruiks)oppervlakte, het aantal kamers, de eventuele koppeling met een gebouwde fietsparkeerplaats en de toepasselijke VON-prijs/huurprijs met prijspeildatum, zoals aangegeven in Bijlage II.

1.2 Voorts zijn de in deze Koopovereenkomst gebruikte definities gelijk aan de definities in de Algemene Verkoopvoorwaarden en aan de definities in de Overeenkomst.

1.3 De hiervoor in artikel 1.1 en 1.2 vermelde casu quo bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Considerans

Artikel 2

in aanmerking nemende dat:

- Deze Koopovereenkomst een integrale bijlage is bij de Overeenkomst en het daarin gestelde onverkort van toepassing is op de Koopovereenkomst;

verklaren Partijen het volgende te zijn overeengekomen:

Bouwplan

### Artikel 3

Koper wenst het hierna te definiëren Verkochte te ontwikkelen en met betrekking tot het Verkochte een Bouwplan te realiseren conform de daarvoor door Koper verkregen Onherroepelijke Omgevingsvergunning en conform het Programma.

Verkochte en vestiging erfdienstbaarheid en zakelijke rechten

### Artikel 4

- 4.1 Verkoper verkoopt aan Koper, onder de opschortende en ontbindende voorwaarden als vermeld in artikel 7 en artikel 14.3 van de Overeenkomst en in artikel 12 van deze Koopovereenkomst, gelijk deze van Verkoper koopt:

twee percelen met opstallen, plaatselijk bekend als Ophelialaan 228, 230 en 230A en Jac. P. Thijsselaan 2 te Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, nummer(s) 4213, 4214 en 3826 (alle gedeeltelijk), ter grootte van respectievelijk circa [ ] m<sup>2</sup>, circa [ ] m<sup>2</sup>, en circa [ ] m<sup>2</sup>, in totaal circa [ ] m<sup>2</sup>, of zoveel meer of minder als na kadastrale inmeting zal blijken, zoals deze percelen op de door Partijen gewaarmerkte tekening met nummer G20[ ]-[ ] (Bijlage I) nader met streeparcering zijn aangegeven, aan Partijen volkomen bekend, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen,

hiervoor reeds genoemd en hierna ook te noemen: het "Verkochte".

- 4.2 Partijen verbinden zich in de Notariële Akte de erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en rechten van opstal te vestigen die Partijen op grond van artikel 4 van de Overeenkomst hebben uitgewerkt en vastgesteld in de Projectgroep en/of nemen de verplichting op deze nog te vestigen voor zover deze op de eindgebruikers/kopers van de woningen van toepassing zijn. De vestiging geschiedt uiterlijk bij de eigendomsoverdracht aan de eindgebruikers/kopers.
- 4.3 De in Bijlage I op te nemen tekening van het Verkochte zal in onderling overleg tussen Partijen worden opgesteld op basis van de uitwerking van de Inschrijving tot Bouwplan. Een en ander zoals bepaald in de Overeenkomst. De op grond van dit artikellid opgestelde tekening wordt in de Projectgroep vastgesteld. Na vaststelling in de Projectgroep wordt de gewijzigde tekening als Bijlage I aangehecht aan de Koopovereenkomst. De omschrijving van het Verkochte als opgenomen in artikel 4.1 van de Overeenkomst wordt daarbij eveneens uitgewerkt en op dezelfde wijze vastgesteld en aangehecht aan de Koopovereenkomst.

Koopsom, kosten, lasten en belastingen

### Artikel 5

- 5.1 De Koopsom van het Verkochte bedraagt € @@@@,-- (@@@@ EURO) kosten koper. Het prijspeil van de Koopsom is @@@@ en de Koopsom wordt geïndexeerd conform CPI (alle huishoudens, 2015 = 100) vanaf de datum van het besluit tot gunning tot aan de datum van juridische levering. De Koopsom is conform de Inschrijving zoals opgenomen in de Overeenkomst.
- 5.2 Het Verkochte wordt geleverd 'as is', inclusief de bestaande opstallen en terreininrichting en de Koper dient voor eigen rekening en risico het Verkochte geschikt te maken voor de realisatie van het door Koper beoogde Bouwplan, waardoor er geen sprake is van een

bouwterrein als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting. Partijen constateren dat terzake de levering van het Verkochte overdrachtsbelasting verschuldigd is, welke overdrachtsbelasting voor rekening komt van Koper. Indien de Belastingdienst van oordeel is dat er toch (tevens) omzetbelastingbelasting verschuldigd is over de levering van het Verkochte, komt deze omzetbelasting eveneens voor rekening van Koper.

- 5.3 De betaling van de Koopsom inclusief indexering, eventueel verschuldigde rente, kosten, rechten en belastingen vindt plaats overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.4 lid 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 5.4 Voor wat betreft kosten, lasten en belastingen wordt verwezen naar artikel 2.5 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 5.5 Het door Koper op grond van de Overeenkomst aan de Gemeente betaalde Voorschot wordt verrekend met de Koopsom. Verrekening vindt plaats na indexering van de Koopsom.

#### Staat van het Verkochte

##### Artikel 6

- 6.1 Het Verkochte zal worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het aangaan van deze koopovereenkomst bevindt, inclusief alle lusten en lasten, derhalve 'as is'. Een en ander zoals ook omschreven in het Programma van Eisen.
- 6.2 Koper aanvaardt het Verkochte voor wat betreft de juridische en de milieuhygiënische staat uitdrukkelijk 'as is'. Indien na de Eigendomsoverdracht mocht blijken dat in of aan het Verkochte bodemverontreiniging en/of astbesthoudende materialen aanwezig is/zijn die in de weg staat/staan aan het door Koper voorgenomen gebruik, komen de kosten van eventuele maatregelen tot schoning van het Verkochte voor rekening van Koper. Koper kan in dat geval nimmer aanspraak maken op ontbinding of aanpassing van deze Koopovereenkomst op die grond, noch op vermindering van de Koopsom, en Koper vrijwaart de Gemeente voor iedere aansprakelijkheid.

#### Eigendomsoverdracht, aanvaarding en Feitelijke Levering

##### Artikel 7

De Eigendomsoverdracht, aanvaarding en - indien van toepassing - Feitelijke Levering vinden plaats overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 en artikel 2.4 lid 1 laatste zin van de Algemene Verkoopvoorwaarden en, in afwijking van artikel 2.3 lid 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, uiterlijk binnen acht weken na de datum van totstandkoming van deze Koopovereenkomst door het vervullen van de opschortende voorwaarde zoals opgenomen in artikel 12.1 van de Koopovereenkomst en in artikel 7.5 van de Overeenkomst. De Eigendomsoverdracht kan niet gefaseerd plaatsvinden. De Gemeente levert alleen aan Koper en verleent geen medewerking aan een zogenaamde "abc-levering".

#### (Terug)kooprecht en voltooiing bebouwing

##### Artikel 8

- 8.1 In afwijking van artikel 3.5 lid 2 sub a van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt de termijn waarbinnen gestart dient te zijn met de werkzaamheden aan het Verkochte ten behoeve van het kunnen starten met de bouw gesteld op drie maanden. Het uitvoeren van aanvullend asbestonderzoek door Ontwikkelaar ten behoeve van de sloopmelding wordt niet

aangemerkt als een start van de werkzaamheden. Het inrichten van het Werkterrein als bedoeld in de Overeenkomst en het starten met Bouwrijp maken als bedoeld in de Overeenkomst wordt wel als zodanig aangemerkt.

- 8.2 Artikel 3.5 lid 2 sub b van de Algemene Verkoopvoorwaarden is niet van toepassing, doch Koper spant zich in om de bebouwing van het Verkochte binnen twee jaar na de start van de werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.1 van de Koopovereenkomst te hebben afgerond en zal de bebouwing in één voortdurende bouwstroom realiseren. Artikel 3.5 lid 6 tot en met 11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn onverkort van toepassing op het in dit artikel 8.2 van de Koopovereenkomst gestelde.

Zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding, Doelgroepenverordening, instandhouding en suppletie

#### Artikel 9

- 9.1 Op het gedeelte van het Verkochte dat betrekking heeft op de sociale huurwoningen is het relevante gedeelte van het Programma van toepassing. De aanvangshuren zijn conform het in het Programma voor de sociale huurwoningen gestelde, met dien verstande dat voor de jaarlijkse verhoging daarvan het in de Doelgroepenverordening daarover gestelde daarop van toepassing is.
- 9.2 Op de sociale huurwoningen in het Bouwplan is de Doelgroepenverordening van toepassing.
- 9.3 Op het gedeelte van het Verkochte dat betrekking heeft op de sociale huurwoningen in het Bouwplan is artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing voor een termijn van vijftig jaar na eerste verhuur van de sociale huurwoningen. Deze termijn vangt aan te lopen per de datum van de aanvang van de verhuur van de laatste woning in het complex huurwoningen. Koper (of diens rechtsopvolger) doet van deze datum schriftelijk mededeling aan de Gemeente. De in artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden genoemde toestemming van Burgemeester en Wethouders betreft de uitvoering van de privaatrechtelijke afspraken in de Koopovereenkomst en treedt niet in de plaats van de toestemming als bedoeld in de Doelgroepenverordening.
- 9.4 Indien een suppletie op de Koopsom verschuldigd is als gevolg van de toepassing van het in dit artikel gestelde, zal de betreffende suppletie niet vermeerderd met omzetbelasting in rekening worden gesteld, omdat dit een nabetaling betreft op de oorspronkelijke Koopsom, tenzij de Belastingdienst anders bepaalt. Voor de toepassing van het suppletiebeding zal bij de berekening van de suppletie door de Gemeente worden uitgegaan van de aanname dat de toegelaten instelling de bij de Gemeente gebruikelijke grondprijs voor sociale woningbouw heeft betaald bij de eerste uitgifte van de grond onder de 6 sociale huurwoningen.
- 9.5 Het complex sociale huurwoningen dient als één geheel in eigendom te zijn bij en te worden geëxploiteerd als huurwoningen door een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.
- 9.6 Bij niet nakoming van enige verplichting zoals bedoeld in dit artikel, verbeurt Koper of diens rechtsopvolger(s) een direct opeisbare boete aan de Gemeente, ter hoogte van € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) per overtreding, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of schadevergoeding.
- 9.6 Dit artikel 9 van de Koopovereenkomst en artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden dienen als kettingbeding ten gunste van de Gemeente te worden opgenomen bij de vervreemding van het gedeelte van het Verkochte dat het complex sociale huurwoningen betreft, zoals ook genoemd in artikel 14 van de Koopovereenkomst.

Verplichtingen op te leggen aan eindgebruiker(s) koopwoningen en afnemer sociale huurwoningen

#### Artikel 10

- 10.1 Koper verplicht zich in de met elke eindgebruiker/koper van de individuele koopwoningen in het Bouwplan te sluiten koopovereenkomst de bepaling in Bijlage III op te nemen, bij gebreke waarvan Koper een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete aan de Gemeente verbeurt, groot € 100.000,- per overtreding. De eindgebruiker van een individuele koopwoning in het Bouwplan is in de bepaling in Bijlage III aangeduid met "koper".
- 10.2 Koper verplicht zich in de met elke eindgebruiker/koper van de individuele koopwoningen in het Bouwplan die in het Programma zijn aangewezen als goedkope koopwoning en/of als middeldure koopwoning te sluiten koopovereenkomst de bepaling in Bijlage IV op te nemen, bij gebreke waarvan Koper een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete aan de Gemeente verbeurt, groot € 100.000,- per overtreding. De eindgebruiker van een individuele koopwoning in het Bouwplan is in de bepaling in Bijlage IV aangeduid met "koper".
- 10.3 Voor zover er sprake is van samenloop van de zelfbewoningsplicht als opgenomen in Bijlage III en de zelfbewoningsplicht zoals opgenomen in Bijlage IV, moet die samenloop zo worden uitgelegd dat de zelfbewoningsplicht behorend bij het antispeculatiebeding in Bijlage IV samenhangt met de daarin opgenomen afroomregeling ten gunste van de Gemeente en secundair is aan de zelfbewoningsplicht in Bijlage III. Indien ontheffing wordt gevraagd van een toepasselijke zelfbewoningsplicht, dient in het geval van samenloop die aanvraag voor beide verplichtingen gezamenlijk te worden ingediend.
- 10.4 Koper verplicht zich om de op grond van artikel 4.2 van de Koopovereenkomst opgestelde en vastgestelde (te vestigen) erfdienstbaarheden en zakelijke rechten, voor zover nodig en aan de orde ter uitvoering van de Overeenkomst en de Koopovereenkomst, op te nemen in de met elke eindgebruiker van de individuele koopwoningen in het Bouwplan, op (een gedeelte van) het Verkochte, te sluiten koopovereenkomst, bij gebreke waarvan Koper een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete aan de Gemeente verbeurt, groot € 100.000,- per overtreding.
- 10.5 Koper verplicht zich om de op grond van artikel 4.2 van de Koopovereenkomst opgestelde en vastgestelde (te vestigen) erfdienstbaarheden en zakelijke rechten, voor zover nodig en aan de orde ter uitvoering van de Overeenkomst en de Koopovereenkomst, op te nemen in de met de afnemer (toegelaten instelling) van de sociale huurwoningen in het Bouwplan, op (een gedeelte van) het Verkochte, te sluiten koopovereenkomst bij gebreke waarvan Koper een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete aan de Gemeente verbeurt, groot € 100.000,- per overtreding.

#### Bankgarantie

#### Artikel 11

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit deze Koopovereenkomst heeft Koper op grond van artikel 11.4 van de Overeenkomst een bankgarantie verstrekt aan de Gemeente. Voor de uitvoering van de Koopovereenkomst wordt, in afwijking van artikel 2.15 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, naar die bankgarantie verwezen en naar de daarover in de Overeenkomst opgenomen bepalingen.

## Opschortende en ontbindende voorwaarden

### Artikel 12

- 12.1 De Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat Koper beschikt over een Onherroepelijke Omgevingsvergunning. Een en ander conform het daarover gestelde in de Overeenkomst.
- 12.2 Voor de ontbindende voorwaarden en de toepassing daarvan wordt verwezen naar artikel 2.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en artikel 14.3 sub c van de Overeenkomst.

## Uitsluiting ontbinding

### Artikel 13

Partijen verbinden zich in de Notariële Akte afstand te doen van het recht om ontbinding van deze Koopovereenkomst te verlangen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek.

## Kettingbeding

### Artikel 14

Partijen zijn naast het kettingbeding als bedoeld in artikel 3.8 van de Algemene Verkoopvoorwaarden met betrekking tot de artikelen 3.4 tot en met 3.7 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, het volgende kettingbeding overeengekomen, dat bij de Notariële Akte aan Koper en diens rechtsopvolger(s) zal worden opgelegd:

- 14.1 Koper en diens rechtsopvolger(s) dienen bij iedere vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij verlening van enig beperkt recht anders dan hypotheek op het Verkochte of een gedeelte daarvan, artikel 10 van deze Koopovereenkomst, aan de nieuwe eigenaar dan wel beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen, deze ten behoeve van de Gemeente te aanvaarden, deze bepaling woordelijk in de betreffende akte(n) op te nemen en de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel te verplichten om deze bepaling(en) op te leggen aan hun rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en ten behoeve van de Gemeente te aanvaarden bij elke volgende vervreemding of bezwaring anders dan hypotheek. Bij gebreke in volledige nakoming van deze verplichtingen verbeurt de nalatige partij ten behoeve van de Gemeente een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van het bedrag van maximaal € 5.000.000,- (zegge: vijf miljoen euro). De hoogte van deze boete zal worden bepaald door Burgemeester en Wethouders.
- 14.2 Koper en diens rechtsopvolger(s) dienen bij iedere vervreemding van het gedeelte van het Verkochte dat betrekking heeft op het complex van 6 sociale huurwoningen, alsmede bij verlening van enig beperkt recht anders dan hypotheek op dit gedeelte van het Verkochte, de artikelen 8, 9 (inclusief de inhoud van Bijlage II), 14.2 en 14.4 van deze Koopovereenkomst en artikel 3.7 en 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, aan de nieuwe eigenaar dan wel beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen, deze ten behoeve van de Gemeente te aanvaarden, deze bepaling woordelijk in de betreffende akte(n) op te nemen en de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel te verplichten om deze bepaling op te leggen aan hun rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en ten behoeve van de Gemeente te aanvaarden bij elke volgende vervreemding of bezwaring anders dan hypotheek. Bij gebreke in volledige nakoming van deze verplichtingen

verbeurt de nalatige partij ten behoeve van de Gemeente een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van het bedrag van maximaal € 2.000.000,- (zegge: twee miljoen euro). De hoogte van deze boete zal worden bepaald door Burgemeester en Wethouders.

- 14.3 De bepaling in artikel 14.1 van de Koopovereenkomst behoeft niet als kettingbeding te worden opgenomen in de met eindgebruiker(s) van een individuele koopwoning te sluiten koopovereenkomst(en) en de daarop de passeren notariële akte(s), onder de voorwaarde dat de bepaling in Bijlage III en Bijlage IV in die betreffende koopovereenkomst(en) en notariële akte(s) is opgenomen en de Gemeente dit heeft kunnen toetsen conform het gestelde in artikel 4 van de Overeenkomst.
- 14.4 Het kettingbeding in artikel 14.2 van de Koopovereenkomst behoeft niet meer als kettingbeding te worden opgenomen na het verstrijken van de in de betreffende bepalingen opgenomen termijn van 50 jaar en de Gemeente het verstrijken daarvan schriftelijk heeft bevestigd.

#### Boetes en antispeculatiebeding Artikel 15

- 15.1 In afwijking van artikel 2.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden dient elke boete ten behoeve van de Gemeente te worden voldaan op het rekeningnummer dat is vermeld in de daartoe door de Gemeente uitgereikte schriftelijke aanzegging.
- 15.2 Het antispeculatiebeding in artikel 3.6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is niet van toepassing op de verkoop van (een gedeelte van) het Verkochte aan de individuele eindgebruikers van de woningen in het Bouwplan met wie een koop/aannemingsovereenkomst wordt gesloten voor het afnemen van een woning in het Bouwplan.

#### Notaris Artikel 15

De Notariële Akte zal worden verleden voor mr. [ ] dan wel [zijn/haar] waarnemer of associé, hierna te noemen: de "Notaris"; (*kantoor naam, bezoekadres, postadres, telefoonnummer: [ ], faxnummer: [ ], e-mailadres*).

#### Woonplaats Artikel 16

Partijen kiezen ter zake van deze Koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Aalsmeer op \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_,

Verkoper

Koper

G.A.A. Koppenaal

[*vertegenwoordiger van Koper*]

Bijlagen:

- I. Tekening met nummer G20[ ]-[ ] [NB: deze bijlage wordt opgesteld aan de hand van de uitwerking van het Bouwplan op grond van de Overeenkomst]
- II. Programma [NB: deze bijlage wordt opgesteld aan de hand van de uitwerking van het Bouwplan op grond van de Overeenkomst]
- III. Zelfbewoningsplicht
- IV. Antispeculatiebeding met zelfbewoningsplicht en afroomregeling
- V. Algemene Verkoopvoorwaarden



- I. Tekening met nummer G20[\_\_\_]-[\_\_\_] [NB: deze bijlage wordt opgesteld aan de hand van het Bouwplan]

II.        Programma [NB: deze bijlage wordt opgesteld aan de hand van het Bouwplan]

Koopovereenkomst De Hoeksteen  
Z25-063007 D25-187603

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

### III. Zelfbewoningsplicht

Koopovereenkomst De Hoeksteen  
Z25-063007 D25-187603

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

In de met de eindgebruikers van alle koopwoningen te sluiten koopovereenkomsten, hierna te noemen koper, dient de volgende zelfbewoningsverplichting te worden opgenomen:

- I. Koper is verplicht om de woning direct na gebruiksklare oplevering gedurende vijf (5) jaar zelf (samen met eventuele gezinsleden) als eigenaar te bewonen en op het betreffende adres ingeschreven te staan in de Basis Registratie Personen, zulks behoudens ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer. De zelfbewoningsverplichting is gedurende de genoemde looptijd van vijf jaar, en na de in dit artikellid genoemde ontheffing door het college van burgemeester en wethouders, overdraagbaar op de nieuwe eigenaar aan wie koper de woning in eigendom overdraagt. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper wordt gelijkgesteld aan eigen bewoning.
- II. Indien koper het bepaalde onder I van dit artikel niet nakomt, is koper op eerste aanzegging door de gemeente Aalsmeer, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Aalsmeer een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).
- III. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (BW) of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Wetboek van burgerlijke rechtsvordering.
- IV. De onder I van dit artikel bedoelde ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer wordt steeds verleend in geval van:
  - a. verandering van werkkring van koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. overlijden van koper of diens partner;
  - c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap van koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van koper en diens partner.

In andere gevallen zal de ontheffing niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Bij het verlenen van de ontheffing geldt de voorwaarde dat de nog lopende termijn van deze zelfbewoningsverplichting wordt doorgelegd aan de rechtsopvolger van koper.

IV. Antispeculatiebeding met zelfbewoningsplicht en afroomregeling

Koopovereenkomst De Hoeksteen  
Z25-063007 D25-187603

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

Ten behoeve van de gemeente Aalsmeer en ten laste van de kopers van de woningen met bouwnummers @@@@ [de goedkope en middeldure koopwoningen] wordt het navolgende anti-speculatiebeding opgelegd, luidende als volgt:

- a. Koper verplicht zich de woning, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning niet aan derden te zullen doorverkopen, economische levering daaronder begrepen, noch anderszins in gebruik te geven, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  - i. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
  - ii. executoriale verkoop door de hypothecaire schuldeisers;
  - iii. schriftelijke voorwaardelijke ontheffing door burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in de leden a. en b. vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende tien achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen naar aanleiding van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek voorwaardelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit beding. Aan de ontheffing worden door burgemeester en wethouders de hierna onder e. genoemde voorwaarden verbonden. De voorwaardelijke ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
  - i. verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - ii. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e)/partner;
  - iii. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of beëindiging van de samenlevingsvorm;
  - iv. verhuizing daartoe genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.
- e. Aan de onder lid d. bedoelde ontheffing worden, afhankelijk van het bewoningsjaar waarin verkoop plaatsvindt, voorwaarden verbonden met betrekking tot de afdracht van een deel van de overwaarde ten opzichte van de oorspronkelijke koopprijs vrij op naam. Deze verkoopprijs wordt vermeerderd met het tijdens de bouw eventueel overeengekomen meerkosten, financieringskosten en vermeerderd met eventuele andere, ten genoegen van burgemeester en wethouders aantoonbare en door burgemeester en wethouders geaccepteerde meerkosten. Deze verkoopprijs met vermeerdering wordt afgezet tegen de gerealiseerde verkoopprijs. Het surplus tussen beide bedragen dient aan de gemeente Aalsmeer te worden betaald waarbij een afdracht van het surplus geldt van:
  - i. in het eerste bewoningsjaar honderd procent (100%);
  - ii. in het tweede bewoningsjaar negentig procent (90%);
  - iii. in het derde bewoningsjaar tachtig procent (80%);
  - iv. in het vierde bewoningsjaar zeventig procent (70%);
  - v. in het vijfde bewoningsjaar zestig procent (60%);

- vi. *in het zesde bewoningsjaar vijftig procent (50%);*
  - vii. *in het zevende bewoningsjaar veertig procent (40%);*
  - viii. *in het achtste bewoningsjaar dertig procent (30%);*
  - ix. *in het negende bewoningsjaar twintig procent (20%);*
  - x. *in het tiende bewoningsjaar tien procent (10%).*
- f. *Indien koper in strijd handelt met het hiervoor bepaalde sub a. is koper:*
- i. *in het geval van een voortijdse verkoop zonder dat daarvoor ontheffing te hebben verkregen van burgemeester en wethouders op eerste aanzegging daartoe, zonder dat rechterlijke tussenkomst noodzakelijk is, aan de gemeente Aalsmeer een boete verschuldigd van honderd procent (100%) van het bedrag dat kan worden berekend zoals aangegeven onder lid e;*
  - ii. *in het geval er geen sprake is van zelfbewoning van de woning, maar een ingebruikgeving anderszins, is koper op eerste aanzegging daartoe, zonder dat rechterlijke tussenkomst noodzakelijk is, aan de gemeente Aalsmeer een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).*

V. Algemene Verkoopvoorwaarden

Koopovereenkomst De Hoeksteen  
Z25-063007 D25-187603

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:



**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN  
VAN DE GEMEENTE AMSTELVEEN**

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen op 8 november 2011 en vastgelegd in een notariële akte op 16 december 2011 voor mevrouw mr. A.M.J.M. Ploumen, notaris te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven in register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 16 december 2011 in deel 60889 nummer 106 in verband met een proces-verbaal van kennelijke mislag op 14 juni 2012 voor notaris mr. A.M.J.M. Ploumen, voornoemd verleden, bij afschrift ingeschreven in register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 14 juni 2012 in deel 61599 nummer 9.

## **ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR ONROERENDE ZAKEN VAN DE GEMEENTE AMSTELVEEN**

### **Definities**

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Algemene Verkoopvoorwaarden:</b> | de onderhavige voorwaarden van de gemeente Amstelveen die van toepassing zijn op iedere Koopovereenkomst, van de Koopovereenkomst integraal onderdeel uitmaken en geacht worden woordelijk in de Koopovereenkomst te zijn opgenomen behoudens voor zover in deze Algemene Verkoopvoorwaarden en/of de Koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald; |
| <b>Burgemeester en Wethouders:</b>  | het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;   |
| <b>BW:</b>                          | het Burgerlijk Wetboek;   |
| <b>Eigendomsoverdracht:</b>         | de juridische eigendomsoverdracht welke tot stand komt door het verlijden van de Notariële Akte gevolgd door inschrijving van een afschrift van de Notariële Akte in het Kadaster;  |
| <b>Feitelijke Levering:</b>         | het in bezit stellen van het Verkochte aan Koper, zoals bedoeld in artikel 7:9 lid 2 BW, alsmede het in het bezit stellen van het Verkochte aan een derde op grond van een tussen Koper en een derde bestaande rechtsverhouding zoals bedoeld in artikel 3:110 BW;  |
| <b>Gemeente:</b>                    | de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Amstelveen;  |
| <b>Kadaster:</b>                    | de openbare registers voor onroerende zaken die door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers worden aangehouden;   |
| <b>Koopovereenkomst:</b>            | de schriftelijke overeenkomst tot verkoop en koop tussen de Gemeente en Koper ter zake een onroerende zaak waarbij de Gemeente en Koper zich (onder meer) verbinden om tot Eigendomsoverdracht van de onroerende zaak over te gaan en Koper zich (onder meer) verbindt tot betaling van de Koopsom;   |
| <b>Koopsom:</b>                     | de koopprijs van het Verkochte zoals opgenomen in de Koopovereenkomst;  |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Koper:</b>            | de (rechts)persoon of (rechts)personen met wie de Gemeente de Koopovereenkomst aangaat;  |
| <b>Notariële Akte:</b>   | de voor Eigendomsoverdracht van het Verkochte vereiste akte van levering van het Verkochte die wordt verleden voor een in Nederland gevestigde notaris;  |
| <b>Partijen:</b>         | de Gemeente en Koper tezamen;  |
| <b>Rv:</b>               | het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering;   |
| <b>(Terug)kooprecht:</b> | het recht van de Gemeente om de tot het Verkochte behorende grond (met de daarop eventueel gerealiseerde opstallen) terug te kopen in het geval zoals nader bepaald in artikel 3.5 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden; |
| <b>Verkochte:</b>        | de onroerende zaak/zaken ter zake waarvan de Koopovereenkomst wordt gesloten.  |

## **Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen**

### **Artikel 1.1 Toepasselijkheid**

1. De Algemene Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op iedere Koopovereenkomst die de Gemeente sluit, waarin is aangegeven dat deze Algemene Verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing worden verklaard.
2. Indien de Algemene Verkoopvoorwaarden in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, maken deze integraal onderdeel uit van de Koopovereenkomst en worden deze geacht daarin woordelijk te zijn opgenomen.

### **Artikel 1.2 Definities**

De hiervoor vermelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

### **Artikel 1.3 Inwerkingtreding**

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn door Burgemeester en Wethouders vastgesteld op acht november tweeduizendelf en treden in werking per die datum.
2. De Algemene Verkoopvoorwaarden kunnen worden aangeduid als: 'Algemene verkoopvoorwaarden Amstelveen 2011'.

## **Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen**

### **Artikel 2.1 Toepasselijkheid**

De bepalingen in dit hoofdstuk zijn van toepassing op iedere Koopovereenkomst die de Gemeente met een Koper aangaat, voor zover in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk wordt aangegeven dat de Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

### **Artikel 2.2 Staat van het Verkochte**

1. Het Verkochte wordt overgedragen in de staat waarin het zich op het tijdstip van het verlijden van de Notariële Akte bevindt. Indien de Feitelijke Levering eerder plaatsvindt dan de datum van het verlijden van de Notariële Akte, wordt het Verkochte overgedragen in de staat waarin het zich op het tijdstip van de Feitelijke Levering bevond.
2. Het Verkochte wordt overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, vrij van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen en vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, met uitzondering van die lasten en beperkingen welke zijn opgenomen in de Koopovereenkomst en daarmee uitdrukkelijk door Koper zijn aanvaard.
3. De Gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van het Verkochte over te dragen en dat eigendom wordt overgedragen, die onvoorwaardelijk en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is, tenzij in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk aangegeven en mitsdien aan Partijen bekend.

### **Artikel 2.3 Eigendomsoverdracht, aanvaarding en Feitelijke Levering**

1. De Notariële Akte zal worden verleden zo spoedig mogelijk nadat is komen vast te staan dat  
- indien van toepassing - de in artikel 2.10 lid 4 en 3.11 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden genoemde ontbindende voorwaarden niet zijn vervuld, uiterlijk binnen 12 weken na het verstrijken van de in de ontbindende voorwaarden genoemde vervaldatum.
2. Partijen verbinden zich ter uitvoering van de Koopovereenkomst medewerking te verlenen aan het verlijden van de Notariële Akte op het tijdstip als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
3. Koper is bevoegd een notaris aan te wijzen die de Eigendomsoverdracht tot stand zal brengen. De keuze voor een notaris wordt vastgelegd in de Koopovereenkomst. Indien door Koper in de Koopovereenkomst geen notaris is aangewezen, zal de Gemeente een notaris aanwijzen.
4. Aanvaarding van het Verkochte door Koper vindt plaats bij ondertekening van de Notariële Akte. Vanaf het moment van aanvaarding van het Verkochte heeft Koper het genot van de onroerende zaak en is hij bevoegd over het Verkochte te beschikken.
5. Op verzoek van Koper - en indien de Gemeente daarmee instemt - kan de Feitelijke Levering bij uitzondering plaatsvinden voorafgaand aan de datum van de Eigendomsoverdracht. De Gemeente is bevoegd hieraan nadere voorwaarden te stellen.

## **Artikel 2.4 Betaling Koopsom en rentevergoedingen**

1. De betaling van de Koopsom, eventueel verschuldigde rente, kosten, rechten en belastingen vindt plaats bij het verlijden van de Notariële Akte of - indien artikel 2.3 lid 5 aan de orde is - bij Feitelijke Levering. De Gemeente zal Koper in de Notariële Akte kwijting verlenen voor betaling van de door Koper ter zake de Eigendomsoverdracht verschuldigde bedragen. De Notariële Akte zal eerst worden verleden na ontvangst door de notaris van de Koopsom, eventueel verschuldigde rente, kosten, rechten en belastingen.
2. Voor zover dit op grond van de wet vereist is, zal de Gemeente aan Koper een BTW-factuur verstrekken in verband met de hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde betaling.
3. Indien de situatie als vermeld in artikel 2.3 lid 5 zich voordoet en de Feitelijke Levering plaatsvindt voorafgaand aan de datum van Eigendomsoverdracht, is de Gemeente gerechtigd om de Koper te verzoeken (aanvullend danwel in plaats van de Koopsom) een bankgarantie te laten stellen ter hoogte van de Koopsom.
4. Indien de situatie als vermeld in artikel 2.3 lid 5 zich voordoet, is het risico van mogelijke samenloop van omzetbelasting en overdrachtsbelasting volledig voor rekening van Koper.

## **Artikel 2.5 Kosten, lasten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de Koopovereenkomst, de Eigendomsoverdracht en de Feitelijke Levering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastrale recht en de verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting zijn voor rekening van Koper. Voor zover voormelde kosten op enig moment voorafgaand aan de Eigendomsoverdracht door de Gemeente zijn voldaan, worden deze kosten bij de Eigendomsoverdracht tussen Partijen verrekend.
2. Alle lasten en belastingen welke ter zake het Verkochte worden geheven komen vanaf de datum van Eigendomsoverdracht voor rekening van Koper, tenzij de Feitelijke Levering eerder plaatsvindt, in welk geval de lasten en belastingen met ingang van de datum van Feitelijke Levering voor rekening van Koper komen.

## **Artikel 2.6 Risico-overgang**

Het Verkochte is vanaf de datum van Eigendomsoverdracht voor risico van Koper, tenzij de Feitelijke Levering eerder plaatsvindt, in welk geval het Verkochte vanaf de datum van de Feitelijke Levering voor risico van Koper is.

## **Artikel 2.7 Tekening**

Van de Koopovereenkomst maakt een tekening, waarop het Verkochte met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven, deel uit. Deze tekening zal als bijlage aan de Koopovereenkomst en aan de Leveringsakte worden gehecht.

## **Artikel 2.8 Over- of ondermaat**

Verschil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte, zoals deze definitief zal worden vastgesteld door of vanwege de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, en de grootte zoals die in de Koopovereenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend.

## **Artikel 2.9 Terreingrenzen**

1. Voorafgaand aan de Feitelijke Levering en/of Eigendomsoverdracht zullen de grenzen van het Verkochte door de landmeetkundige van de Gemeente en voor rekening van de Gemeente in overleg met Koper worden aangewezen (dit betreft géén kadastrale inmeting). Indien Koper voorafgaand aan de levering, een nieuwe aanwijzing van de grenzen verlangt, zijn de daarmee verbandhoudende kosten voor rekening van Koper.
2. Vaststelling van de definitieve grenzen van het Verkochte zal in beginsel na de Eigendomsoverdracht plaatsvinden na kadastrale inmeting van het Verkochte door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Deze inmeting achteraf is een ambtshalve inmeting.  
Kadastrale inmeting voorafgaand aan de Feitelijke Levering of de Eigendomsoverdracht op verzoek van Koper is mogelijk, echter de kosten zijn dan voor rekening van Koper.

## **Artikel 2.10 Milieubepaling/verontreiniging**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte, zal in opdracht en voor rekening van de Gemeente een verkennend bodemonderzoek (conform NEN-5740) worden verricht. De resultaten van dit bodemonderzoek worden vastgelegd in een rapport. In dit rapport zal de toestand van het Verkochte worden omschreven en hieruit dient te blijken of er reden is om aan te nemen dat er zich in het Verkochte in onaanvaardbare mate stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn voor het op het moment van Eigendomsoverdracht krachtens de vigerende bestemming mogelijke gebruik van het Verkochte. Aan Koper wordt een kopie van dit rapport ter hand gesteld.
2. Indien de Gemeente kenbaar is dat de Koper ondergronds gaat bouwen, wordt in opdracht en voor rekening van de Gemeente een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in lid 1 van dit artikel.
3. De Gemeente zal in de Notariële Akte verklaren dat - voor zover aan de Gemeente bekend - er geen reden is om aan te nemen dat er zich in het Verkochte in onaanvaardbare mate stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn voor het, op het moment van de Eigendomsoverdracht, krachtens de vigerende bestemming mogelijke, gebruik van het Verkochte.
4. Indien de resultaten van het in lid 1 of lid 2 van dit artikel bedoelde bodemonderzoek zodanig zijn dat de Gemeente de in lid 3 van dit artikel opgenomen verklaring niet kan afgeven, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst - uiterlijk op de in artikel 3.11 lid 1 onder a bedoelde datum - te ontbinden zonder gehouden te zijn schade en/of kosten van

Koper te compenseren. Indien de Gemeente niet tot ontbinding van de Koopovereenkomst overgaat, is de Gemeente gehouden om tot sanering van het Verkochte over te gaan, zodanig dat na sanering het Verkochte geschikt is voor het, op het moment van Eigendomsoverdracht krachtens de vigerende bestemming mogelijke, gebruik van het Verkochte.

5. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
6. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, in welke vorm dan ook, indien de milieukundige staat van de bodem van het Verkochte ten gevolge van een bestemmingsplanwijziging dan wel overige gewijzigde wet- en regelgeving na Eigendomsoverdracht niet langer, naar de op dat moment geldende maatstaven, aanvaardbaar is voor het onder het gewijzigde bestemmingsplan mogelijke gebruik van het Verkochte. Deze uitsluiting van aansprakelijkheid ziet mede op de aansprakelijkheid van de Gemeente voor het in het verkeer brengen van het Verkochte.
7. Voor zover uit het in lid 1 en - indien van toepassing - lid 2 van dit artikel bedoelde bodemonderzoek blijkt dat de (mate van aanwezigheid van) zich in het Verkochte bevindende stoffen niet onaanvaardbaar is/zijn voor het op het moment van Eigendomsoverdracht krachtens de vigerende bestemming mogelijke gebruik van het Verkochte, geeft dit geen garantie dat de kwaliteit van de tot het Verkochte behorende grond zodanig is dat deze grond als schone grond kan worden afgevoerd. Voor zover Koper de tot het Verkochte behorende grond afvoert, is Koper ervoor verantwoordelijk dat de ontgraving, de grondafoer en alles wat daarmee samenhangt voldoet aan de op dat moment toepasselijke wet- en regelgeving.

#### **Artikel 2.11 Faillissement en beslag**

1. Indien voorafgaand aan het verlijden van de Notariële Akte:
  - a. Koper in staat van faillissement wordt verklaard;
  - b. Koper surseance van betaling heeft verkregen;
  - c. de schuldsaneringsregeling op Koper - indien hij een natuurlijk persoon is - van toepassing wordt verklaard; en/of
  - d. executoriaal beslag op roerende en/of onroerende zaken van Koper wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Indien Koper een rechtspersoon is, is de Gemeente tevens bevoegd de Koopovereenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te ontbinden indien Koper voorafgaand aan het verlijden van de Notariële Akte:
  - a. in liquidatie verkeert;
  - b. feitelijk wordt geliquideerd; en/of
  - c. rechtspersoonlijkheid verliest.
3. Indien Koper een natuurlijk persoon is, is de Gemeente tevens bevoegd de Koopovereenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te ontbinden indien Koper voorafgaand aan het verlijden van de Notariële Akte komt te overlijden.



4. Indien de Gemeente de Koopovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in lid 1, 2 of 3 van dit artikel ontbindt en de Feitelijke Levering al heeft plaatsgevonden, is Koper (dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel) verplicht het Verkochte onverwijld weer in het bezit van de Gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de staat waarin het Verkochte zich bevond bij de Feitelijke Levering aan Koper. De reeds betaalde Koopsom en/of een gestelde bankgarantie zal worden geretourneerd respectievelijk vrijgegeven, voorzover deze het bedrag van de rente, kosten en boeten die als gevolg van de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden verschuldigd zijn, te boven gaan. Indien de Gemeente kosten moet maken om het Verkochte weer terug te krijgen in de staat waarin dit zich bevond bij de Feitelijke Levering, kan de Gemeente deze kosten/schade verrekenen met de Koopsom of gestelde bankgarantie als hiervoor genoemd.
5. De kosten wegens de werkzaamheden van de notaris ter zake van de Koopovereenkomst dan wel de uitvoering daarvan zijn in dit geval geheel voor rekening van Koper. Voor zover dit op grond van de wet is toegestaan, mag de notaris deze kosten verrekenen met (een deel van) de Koopsom, indien hij de Koopsom op grond van de Koopovereenkomst onder zich heeft.

#### **Artikel 2.12 Tekortkoming**

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden, verbeurt Koper - na schriftelijke ingebrekestelling en verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn - ten behoeve van de Gemeente een zonder verdere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopsom.
2. Indien Koper - voor zover vereist: na ingebrekestelling - in verzuim is met betrekking tot:
  - a. de betaling van de Koopsom en overige kosten die voor zijn rekening komen; en/of
  - b. het verlenen van medewerking aan de Eigendomsoverdracht; en/of
  - c. de nakoming van de door de Gemeente gestelde nadere voorwaarden indien de Feitelijke Levering op verzoek van Koper plaatsvindt voorafgaand aan de Eigendomsoverdracht,dan wel het verbod tot overdracht van zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zoals hierna in artikel 2.14 bepaald, overtreedt, is de Gemeente voorts - onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel - bevoegd de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden.
3. Indien de Gemeente - voor zover vereist: na ingebrekestelling - in verzuim is met betrekking tot het verlenen van medewerking aan de Eigendomsoverdracht, is Koper bevoegd de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. Daarnaast verbeurt de Gemeente - na schriftelijke ingebrekestelling en verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn - ten behoeve van de Koper, een zonder verdere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopsom.
4. Onverminderd het bepaalde in lid 1, 2 en 3 van dit artikel behoudt de niet-nalatige partij recht op vergoeding van rente, kosten en schade. Voorts behoudt bedoelde partij - tenzij hij de Koopovereenkomst ontbindt op grond van het bepaalde in lid 2 of 3 van dit artikel - het recht om nakoming van alle verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden te vorderen.

### **Artikel 2.13 Hoofdelijkheid**

Indien de Koopovereenkomst door meerdere Kopers wordt aangegaan, zijn de Kopers ieder hoofdelijk verbonden en aansprakelijk voor de nakoming van de uit de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichtingen.

### **Artikel 2.14 Overdracht van rechten en verplichtingen**

Koper is niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst voor het verlijden van de Notariële Akte geheel of gedeeltelijk over te dragen, tenzij Burgemeester en Wethouders daar voorafgaand schriftelijk toestemming voor geven. Aan de toestemming kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden.

### **Artikel 2.15 Waarborg**

De Gemeente is bevoegd in de Koopovereenkomst van Koper te bedingen dat Koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst uiterlijk 4 weken na het tekenen van de Koopovereenkomst te zijner keuze:

- een waarborgsom van tien procent (10%) van de Koopsom voldoet bij de notaris die in de Koopovereenkomst is aangewezen; dan wel
- een schriftelijke onvoorwaardelijke bankgarantie laat stellen bij een in Nederland erkende bankinstelling ten belope van tien procent (10%) van de Koopsom, die tenminste doorloopt tot één (1) maand na de overeengekomen uiterste datum van Eigendomsoverdracht; indien de looptijd van de bankgarantie op één (1) week na is verstreken en de Eigendomsoverdracht nog niet heeft plaatsgevonden, dient de Koper de bankgarantie te verlengen, telkens met tenminste één (1) maand,

een en ander zoals nader in de Koopovereenkomst kan worden bepaald.

### **Artikel 2.16 Boetes**

Elke boete ten behoeve van de Gemeente moet op eerste vordering van Burgemeester en Wethouders worden voldaan door overboeking op de bankrekening van de Gemeente bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG): 28.50.98.470. Indien Koper de boete niet binnen veertien (14) dagen na de dag van eerste vordering van Burgemeester en Wethouders heeft voldaan, is over het bedrag van de boete vanaf de dag van eerste vordering van Burgemeester en Wethouders de wettelijke rente voor niet-handelstransacties verschuldigd.

### **Artikel 2.17 Indexering**

1. Indien de in deze Algemene Verkoopvoorwaarden dan wel in de Koopovereenkomst opgenomen boetes niet als percentage maar als bedrag worden genoemd, worden die bedragen (prijsspeil 2011) vijfjaarlijks per 1 januari geïndexeerd voor het eerst op 1 januari 2016, aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens op basis van tweeduizend zes is honderd (2006=100).
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde bedragen zullen worden aangepast door vermenigvuldiging van de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elke vijfjaarsperiode groot zijn, (A) met een breuk, waarvan de teller is het CPI alle huishoudens dat is gepubliceerd vóór de maand waarin bedoelde periode van vijf jaar eindigt of - bij het

ontbreken van die publicatie - vóór de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied (B) en de noemer door het CPI alle huishoudens, dat is gepubliceerd vóór de bij de aanvang van bedoelde vijfjaarlijkse periode lopende maand (C).  $A \times B/C$  is het nieuwe bedrag van de boete. Indexering van de boetes kan niet leiden tot een bedrag dat lager is dan de in deze Algemene Verkoopvoorwaarden dan wel in de Koopovereenkomst vastgestelde boetes.

3. Mocht het CBS of de instantie die de werkzaamheden van het CBS heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd overgaan tot publicatie van CPI alle huishoudens, op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden zoals door het CBS of de instantie die de werkzaamheden van het CBS heeft overgenomen of voortgezet zal worden geadviseerd.
4. Komt het consumentenprijsindexcijfer als in dit artikel bedoeld te vervallen, dan zullen de in lid 1 van dit artikel bedoelde bedragen worden gewijzigd aan de hand van een andere vergelijkbare prijsindex.

#### **Artikel 2.18 Privaatrechtelijke rechtshandeling**

Het aangaan van de Koopovereenkomst door de Gemeente is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Koper kan hieraan geen rechten ontleen ter zake het verkrijgen van (een) omgevingsvergunning(en) en/of (een) planologisch(e) besluit(en) (waaronder begrepen een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan).

#### **Artikel 2.19 Geschillenregeling**

Van een geschil is sprake indien een partij dit als zodanig beschouwt. Alle geschillen die naar aanleiding van de Koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij Partijen ter zake van een geschil arbitrage bij het Nederlandse Arbitrage Instituut overeenkomen.

#### **Artikel 2.20 Termijnen**

De termijnen als opgenomen in de Algemene termijnenwet zijn van overeenkomstige toepassing op deze Algemene Verkoopvoorwaarden en op de Koopovereenkomst.

#### **Artikel 2.21 Woonplaats**

Partijen kiezen ter zake van de Koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de in de Koopovereenkomst genoemde notaris.

## **Hoofdstuk 3 Bijzondere bepalingen**

### **Artikel 3.1 Geldigheid**

De bepalingen in dit hoofdstuk zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing worden verklaard. Voor zover de van dit hoofdstuk van toepassing verklaarde bepalingen afwijken van de bepalingen in hoofdstuk 2, prevaleren de van toepassing verklaarde bepalingen in hoofdstuk 3.

### **Artikel 3.2 Bouwrijpe staat**

1. Het Verkochte zal zich op de datum van de Eigendomsoverdracht - dan wel op de datum van de Feitelijke Levering indien deze eerder plaatsvindt - in zodanige staat bevinden dat het Verkochte belast met omzetbelasting door de Gemeente aan Koper kan worden overgedragen.
2. Het Verkochte zal op de datum van de Eigendomsoverdracht - dan wel op de datum van de Feitelijke Levering indien deze eerder plaatsvindt - in zodanige 'bouwrijpe' staat zijn, dat het Verkochte grond betreft die in elk geval de volgende eigenschappen zal bezitten:
  - a. geëgaliseerd (vlak);
  - b. ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden;
  - c. waarvan het direct aangrenzende openbaar gebied geschikt is voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen;
  - d. die aansluitingsmogelijkheden heeft ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water,en voorts zoals nader in de Koopovereenkomst kan worden bepaald.
3. Voorts zal het Verkochte bereikbaar zijn vanaf het openbaar gebied en vrij zijn van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of ingebruikneming van het Verkochte (ver)hinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van Koper behoort te komen.

### **Artikel 3.3 Reserveringsvergoeding en rentevergoedingen**

1. Vanaf het moment van (mondelinge) overeenstemming tussen de Gemeente en Koper over de verkoop en koop van het Verkochte tot en met de datum van Eigendomsoverdracht - dan wel tot aan de datum van Feitelijke Levering indien deze eerder plaatsvindt -, is Koper een reserveringsvergoeding verschuldigd. De reserveringsvergoeding wordt tijdsevenredig berekend over de Koopsom en is op jaarbasis gelijk aan de wettelijke rente voor niet-handelstransacties.
2. Indien de Feitelijke Levering eerder dan de Eigendomsoverdracht plaatsvindt en Partijen zijn overeengekomen dat de Koopprijs op dat moment niet verschuldigd is, is Koper een rente verschuldigd over de periode vanaf de datum van Feitelijke Levering tot en met de datum van Eigendomsoverdracht. Deze rente komt vanaf de datum van Feitelijke Levering in de plaats voor de verschuldigde reserveringsvergoeding en wordt tijdsevenredig berekend over de Koopsom en is op jaarbasis gelijk aan het percentage van de wettelijke rente voor niet-handelstransacties. De verschuldigdheid van deze rente sluit niet uit dat de Gemeente de Koper kan verzoeken een bankgarantie te stellen als vermeld in artikel 2.4 lid 3.

3. Indien voor de realisatie van het in de Koopovereenkomst aangegeven bouwplan ter zake van het Verkochte een omgevingsvergunning vereist is waarin wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, is er geen reserveringsvergoeding en geen rentevergoeding verschuldigd gedurende een periode van achttien (18) weken na het moment van (mondelinge) overeenstemming als hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoeld.  
Dit artikel geldt uitdrukkelijk niet voor (de aanvraag van) de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag past binnen het vigerende bestemmingsplan.
4. Indien de voor Eigendomsoverdracht overeengekomen termijn wordt overschreden, is Koper een boeterente verschuldigd over de Koopsom, tenzij de oorzaak van de overschrijding in redelijkheid uitsluitend aan de Gemeente kan worden toegerekend. De boeterente komt vanaf de overeengekomen uiterste datum van Eigendomsoverdracht in de plaats voor de verschuldigde reserveringsvergoeding of rentevergoeding en wordt tijdsevenredig berekend over de Koopsom, op jaarbasis gelijk aan het percentage van de wettelijke rente voor niet-handelstransacties vermeerderd met twee procent (2%). Het bepaalde in artikel 2.12 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden is in dit geval onverkort van toepassing.
5. Betaling van de eventueel verschuldigde hiervoor bedoelde rentes en reserveringsvergoeding vindt plaats bij het verlijden van de Notariële Akte via de in de Koopovereenkomst aangewezen notaris.
6. Indien de Koopovereenkomst wordt ontbonden in verband met het in vervulling gaan van de hierna in artikel 3.11 lid 1 sub b bedoelde voorwaarde of in een geval als bedoeld in artikel 2.11 (faillissement en beslag), blijft Koper de rentevergoeding en de reserveringsvergoeding verschuldigd, totdat de Feitelijke Levering (indien die op dat moment al heeft plaatsgevonden) ongedaan is gemaakt, casu quo de Koopovereenkomst ontbonden is.
7. De Gemeente is te allen tijde gerechtigd om de tot het moment van ontbinding van de Koopovereenkomst casu quo ongedaanmaking van de Feitelijke Levering verschuldigde reserveringsvergoeding casu quo rentevergoeding te vorderen van Koper.

### **Artikel 3.4 Aansluiting riolering, nutsvoorzieningen en (terrein)verhardingen**

1. De aansluiting op het openbaar (hoofd)riool zal voor wat betreft het huisaansluitingsriool in het Verkochte door en voor rekening van Koper worden uitgevoerd, terwijl de aansluiting op het hoofdriool buiten het Verkochte, ten behoeve van de bebouwing, voor rekening van Koper door de Gemeente zal geschieden. Alvorens met de aanleg van riolering op eigen terrein wordt begonnen, dient overleg te worden gepleegd met het Ingenieursbureau van de Gemeente.
2. Alle binnen de grens van het Verkochte vallende verhardingen en andere werken, zullen door Koper voor zijn rekening moeten worden aangebracht. Ter zake van de uitvoering van de aan de openbare weg aansluitende terreinverhardingen dient overleg te worden gepleegd met het eerder genoemde Ingenieursbureau.
3. Alle aansluitingen op de nutsvoorzieningen zijn voor rekening van Koper en dienen door Koper zelf bij de betreffende bedrijven te worden aangevraagd. Voor zover de aanleg plaatsvindt in openbaar gebied, dient dit in overleg met de Gemeente te geschieden.

### **Artikel 3.5 (Terug)kooprecht**

1. Tenzij in de Koopovereenkomst door Partijen uitdrukkelijk anders is afgesproken, heeft de Gemeente in het hierna in lid 2 van dit artikel bedoelde geval, het recht om de tot het Verkochte behorende grond (met de daarop eventueel gerealiseerde opstallen) terug te kopen onder de in dit artikel genoemde voorwaarden, hiervoor reeds gedefinieerd als het (Terug)kooprecht.
2. De Gemeente heeft het (Terugkoop)recht, indien Koper:
  - a. niet binnen een half jaar (of zoveel eerder of later als in de Koopovereenkomst door Partijen uitdrukkelijk overeengekomen) na de Eigendomsoverdracht of de Feitelijke Levering - indien die eerder plaatsvindt - is gestart met de bebouwing van het Verkochte; of
  - b. niet binnen twee jaar (of zoveel eerder of later als in de Koopovereenkomst door Partijen uitdrukkelijk overeengekomen) na de Eigendomsoverdracht of de Feitelijke Levering - indien die eerder plaatsvindt - de bebouwing van het Verkochte overeenkomstig het in de Koopovereenkomst aangegeven bouwplan heeft voltooid, in welk geval Koper verplicht is het Verkochte op eerste vordering van de Gemeente aan de Gemeente terug te verkopen en over te dragen tegen betaling van een bedrag dat gelijk is aan de Koopsom. Koper heeft geen recht op vergoeding van kosten, schade en rente en vrijwaart de Gemeente voor eventuele aanspraken van derden dienaangaande.
3. Voor eventueel door of namens Koper gerealiseerde werken casu quo opstallen op het Verkochte wordt door de Gemeente geen vergoeding verstrekt, tenzij - naar oordeel van Burgemeester en Wethouders - de in of op het Verkochte aangebrachte opstallen geacht worden te strekken tot waardevermeerdering van het Verkochte. De Gemeente zal in dat geval Koper in kennis stellen dat zij bereid is de opstallen tegen taxatiewaarde over te nemen, welke taxatiewaarde als volgt zal worden vastgesteld:
  - a. ter zake de taxatiewaarde zal binnen één maand na de laatste benoeming van de derde deskundige een bindend advies worden uitgebracht door drie deskundigen, één te benoemen door de Gemeente, één door Koper en de derde door beide deskundigen, hierna te noemen: "de Derde deskundige". De drie deskundigen zullen beslissen bij meerderheid van stemmen;
  - b. indien beide deskundigen niet binnen één maand na hun benoeming overeenstemming bereiken over de Derde deskundige, zal deze op verzoek van één van beide door de kantonrechter te Amsterdam worden benoemd;
  - c. indien een door de Gemeente of Koper te benoemen (eigen) deskundige niet binnen drie maanden na in kennisstelling van Koper door de Gemeente als hiervoor bedoeld is benoemd, zal deze op verzoek van de meest gerede partij door de kantonrechter te Amsterdam worden aangewezen.
4. De kosten - en voor zover van toepassing belastingen die verschuldigd zijn - ter zake van de terugverkoop en overdracht van het Verkochte aan de Gemeente zijn geheel voor rekening van Koper.

5.
  - a. Koper is verplicht om:
    - voor zijn rekening, binnen een door de Gemeente te bepalen termijn na de terugverkoop en overdracht, het Verkochte weer in de oorspronkelijke staat terug te brengen en
    - de eventueel tijdens de periode dat Koper de eigendom van het Verkochte had opgetreden verontreiniging van het Verkochte te saneren,bij gebreke waarvan dit door de Gemeente op kosten van Koper zal worden uitgevoerd. Een en ander tenzij Partijen ter zake anders overeenkomen.
  - b. Koper is volledig aansprakelijk voor alle schade en kosten die voortvloeien uit verontreiniging van het Verkochte die is ontstaan gedurende de periode dat Koper de eigendom van het Verkochte had. Voor zover bedoelde verontreiniging niet is genoemd in het in artikel 2.10 lid 1 vermelde rapport, wordt de verontreiniging geacht te zijn ontstaan gedurende de periode dat Koper de eigendom van het Verkochte had.
6. Bij zicht op overschrijding van (één van) de in lid 2 sub a en b van dit artikel gestelde termijnen dient Koper de Gemeente hierover schriftelijk te informeren en bij haar een met redenen omkleed verzoek tot verlenging van de termijn in te dienen.
7. De in lid 2 sub a en b van dit artikel gestelde termijnen kunnen door of namens Burgemeester en Wethouders - in bijzondere gevallen die ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders zijn - telkens met een half (1/2) respectievelijk één (1) jaar worden verlengd, waarbij de aantoonbare kosten en schade die voortvloeien uit de verlenging van deze termijn voor rekening van Koper zijn.
8. Het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 is niet van toepassing bij overschrijding van de in lid 2 sub a en b van dit artikel gestelde termijnen.
9. Zolang de bebouwing van het Verkochte overeenkomstig het in de Koopovereenkomst aangegeven bouwplan niet is voltooid, mag Koper het Verkochte niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van of namens Burgemeester en Wethouders vervreemden, in erfpacht uitgeven, met zakelijke genotsrechten bezwaren of verhuren. Aan de toestemming kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden, een en ander voor zover de redelijkheid en billijkheid dit toelaat.
10. Het bepaalde in lid 9 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv en in geval van rechterlijke machtiging als bedoeld in artikel 3:174 BW. Voorts worden, voor zover nodig, in dat geval de in lid 2 sub a en b van dit artikel gestelde termijnen geacht te zijn verlengd tot een half (1/2) respectievelijk één (1) jaar na de datum waarop het Verkochte overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW, artikel 514 Rv of artikel 3:174 is overgedragen. Voor zover het Verkochte binnen één (1) jaar na verkrijging door Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv of artikel 3:174 wordt overgedragen, geldt onverkort de in lid 2 sub b van dit artikel gestelde termijn. Bij onderhandse verkoop of executoriale verkoop krachtens het bepaalde in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv, dient Koper respectievelijk de executerende hypotheekhouder of beslaglegger het bepaalde in dit artikel 3.5 als kettingbeding op te leggen aan de verkrijger casu quo zijn rechtsopvolger(s) overeenkomstig het hierna in artikel 3.8 lid 1 bepaalde, onder verbeurte van een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van het bedrag van

maximaal de Koopsom. De hoogte van deze boete zal worden bepaald door Burgemeester en Wethouders.

11. Daar waar in dit artikel wordt gesproken over Koper, dient daaronder tevens zijn rechtsopvolger(s) te worden begrepen.

### **Artikel 3.6 Anti-speculatiebeding**

- 1 Onverminderd de overige artikelen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden (waaronder maar niet uitsluitend het bepaalde in de artikelen 2.12, 2.14 en 3.5), dient Koper - zolang de bebouwing van het Verkochte overeenkomstig het in de Koopovereenkomst aangegeven bouwplan niet is voltooid - bij vervreemding van het Verkochte of zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst, aan de Gemeente een bedrag te betalen dat gelijk is aan het verschil tussen de Koopsom en de koopprijs die Koper bij vervreemding van het Verkochte ontvangt.
- 2 Indien Koper slechts een gedeelte van het Verkochte of zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst vervreemt - in de hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde situatie - dient Koper aan de Gemeente naar evenredigheid een bedrag te betalen dat gelijk is aan het verschil tussen het gedeelte van de Koopsom dat aan het deel van het Verkochte of bedoelde rechten en verplichtingen kan worden toegekend en de koopprijs die Koper bij vervreemding van het Verkochte ontvangt.
3. Onder vervreemding als hiervoor in lid 1 en 2 van dit artikel bedoeld wordt tevens verstaan de verlening van enig beperkt recht anders dan hypotheek op het Verkochte of een gedeelte daarvan.

### **Artikel 3.7 Suppletiebeding**

1. Indien het vigerende bestemmingsplan dit toelaat, is Koper of diens rechtsopvolger(s) onder de hierna in lid 2 van dit artikel genoemde voorwaarde, bevoegd om de functie/bestemming van de bebouwing - zoals deze conform het in de Koopovereenkomst aangegeven bouwplan is/was beoogd - te wijzigen of om de bebouwing uit te breiden.
2. In een geval als bedoeld in lid 1 van dit artikel is Koper verplicht de Gemeente daarvan in kennis te stellen en is Koper op eerste aanzegging van de Gemeente een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen suppletie op de Koopsom verschuldigd (hierna aan te duiden als: de "**Suppletie**"). Indien op grond van de wet omzetbelasting over de Suppletie is verschuldigd, is deze voor rekening van Koper.
3. De Suppletie bij functiewijziging is gelijk aan het verschil tussen de op het moment van functiewijziging:
  - a. marktconforme grondprijs voor de betreffende (gewijzigde) functie vermenigvuldigd met het totaal aantal bebouwde casu quo te bebouwen vierkante meters dat in het Verkochte is betrokken, en
  - b. marktconforme grondprijs voor de oorspronkelijke functie vermenigvuldigd met het totaal aantal bebouwde casu quo te bebouwen vierkante meters dat in het Verkochte is betrokken;en voor wat betreft de Suppletie bij uitbreiding is deze gelijk aan het verschil tussen de op het moment van uitbreiding:



- a. marktconforme grondwaarde van het Verkochte inclusief uitbreiding, en
- b. marktconforme grondwaarde van het Verkochte exclusief uitbreiding.

Voor het vaststellen van de marktconforme grondprijs dan wel grondwaarde is het op het moment van functiewijziging of uitbreiding geldende grondprijsbeleid van de Gemeente bepalend.

- 4. De Suppletie is niet verschuldigd indien de functie-/bestemmingswijziging of uitbreiding later plaatsvindt dan na vijftig (50) jaar na Eigendomsoverdracht van het Verkochte door de Gemeente.
- 5. De Suppletie is niet verschuldigd voor zover het Verkochte een woonbestemming heeft met uitzondering van het hierna in artikel 3.12 bepaalde (omzetting huurwoning in koopwoning).
- 6. Koper en diens rechtsopvolger(s) kunnen geen rechten ontleen aan het in dit artikel opgenomen suppletiebeding voor zover door functie-/bestemmingswijziging de (grond)waarde van het Verkochte lager wordt.

### **Artikel 3.8 Kettingbeding**

- 1. Koper en diens rechtsopvolger(s) dienen bij iedere vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij verlening van enig beperkt recht anders dan hypotheek op het Verkochte of een gedeelte daarvan, de in de Koopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen en de artikelen 3.4 tot en met 3.7 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, aan de nieuwe eigenaar dan wel beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen, deze ten behoeve van de Gemeente te aanvaarden, deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte(n) op te nemen en de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel te verplichten om deze bepalingen op te leggen aan hun rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en ten behoeve van de Gemeente te aanvaarden bij elke volgende vervreemding of bezwaring anders dan hypotheek. Bij gebreke in volledige nakoming van deze verplichtingen verbeurt de nalatige partij ten behoeve van de Gemeente een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van het bedrag van maximaal de Koopsom. De hoogte van deze boete zal worden bepaald door Burgemeester en Wethouders.
- 2. Het bepaalde in artikel 3.4 tot en met 3.6 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden heeft niet langer als kettingbeding aan rechtsopvolgers te worden opgelegd zodra de bebouwing van het Verkochte overeenkomstig het in de Koopovereenkomst aangegeven bouwplan is voltooid en de aansluitingen en verhardingen als bedoeld in artikel 3.4 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn uitgevoerd.

### **Artikel 3.9 Selectiecriteria eindgebruiker(s)**

De Gemeente kan in de Koopovereenkomst selectiecriteria van toepassingen verklaren waaraan de eindgebruiker(s) van het Verkochte moeten voldoen.

### **Artikel 3.10 Verplichting tot zelfbewoning**

- 1. Indien het Verkochte (onder meer) een woonbestemming heeft, is Koper - tenzij de Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is - verplicht de woning direct na

gebruiksklare oplevering gedurende achttien (18) maanden zelf (samen met eventuele gezinsleden) als eigenaar te bewonen, zulks behoudens ontheffing van Burgemeester en Wethouders.

2. Indien Koper het bepaalde in lid 1 van dit artikel niet nakomt, is Koper - tenzij Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is - op eerste aanzegging door de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,--).
3. Indien Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, verplicht Koper zich in de met elke gegadigde voor een koopwoning te sluiten koopovereenkomst het volgende op te nemen:
  - a. de verkrijger verplicht zich de woning direct na gebruiksklare oplevering gedurende achttien (18) maanden zelf (samen met eventuele gezinsleden) als eigenaar te bewonen, zulks behoudens ontheffing van Burgemeester en Wethouders;
  - b. indien verkrijger het bepaalde onder sub a niet nakomt, is verkrijger op eerste aanzegging door de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,--).
4. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet-nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.
5. De in lid 1 en lid 3 sub a van dit artikel bedoelde ontheffing van Burgemeester en Wethouders wordt steeds verleend in geval van:
  - a. verandering van de werkkring van Koper (of de verkrijger) of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. overlijden van Koper (of de verkrijger) of diens partner;
  - c. ontbinding van het huwelijk van Koper (of de verkrijger) door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap van Koper (of de verkrijger), of ontbinding van het samenlevingscontract van Koper (of de verkrijger) en diens partner.In andere gevallen zal de ontheffing niet op onredelijke gronden worden geweigerd.

### **Artikel 3.11 Ontbindende voorwaarden**

1. De Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat - en zal van rechtswege ontbonden zijn als - niet uiterlijk op een in de Koopovereenkomst op te nemen datum:
  - a. het daartoe bevoegde orgaan van de Gemeente goedkeuring heeft verleend voor verkoop van het Verkochte; en/of
  - b. een omgevingsvergunning ter zake het Verkochte conform het in de Koopovereenkomst aangegeven bouwplan is verleend.In zodanig geval zijn Partijen niet schadelijkt jegens elkaar.
2. De Gemeente verplicht zich om de verkrijging van de hiervoor in lid 1 sub a van dit artikel bedoelde goedkeuring zo veel mogelijk te bevorderen.

Koper verplicht zich om ter zake de verkrijging van de/het hiervoor in lid 1sub b van dit artikel bedoelde vergunning, besluit en/of ontheffing al het nodige te doen.

De hiervoor bedoelde verplichtingen betreffen inspanningsverplichtingen.

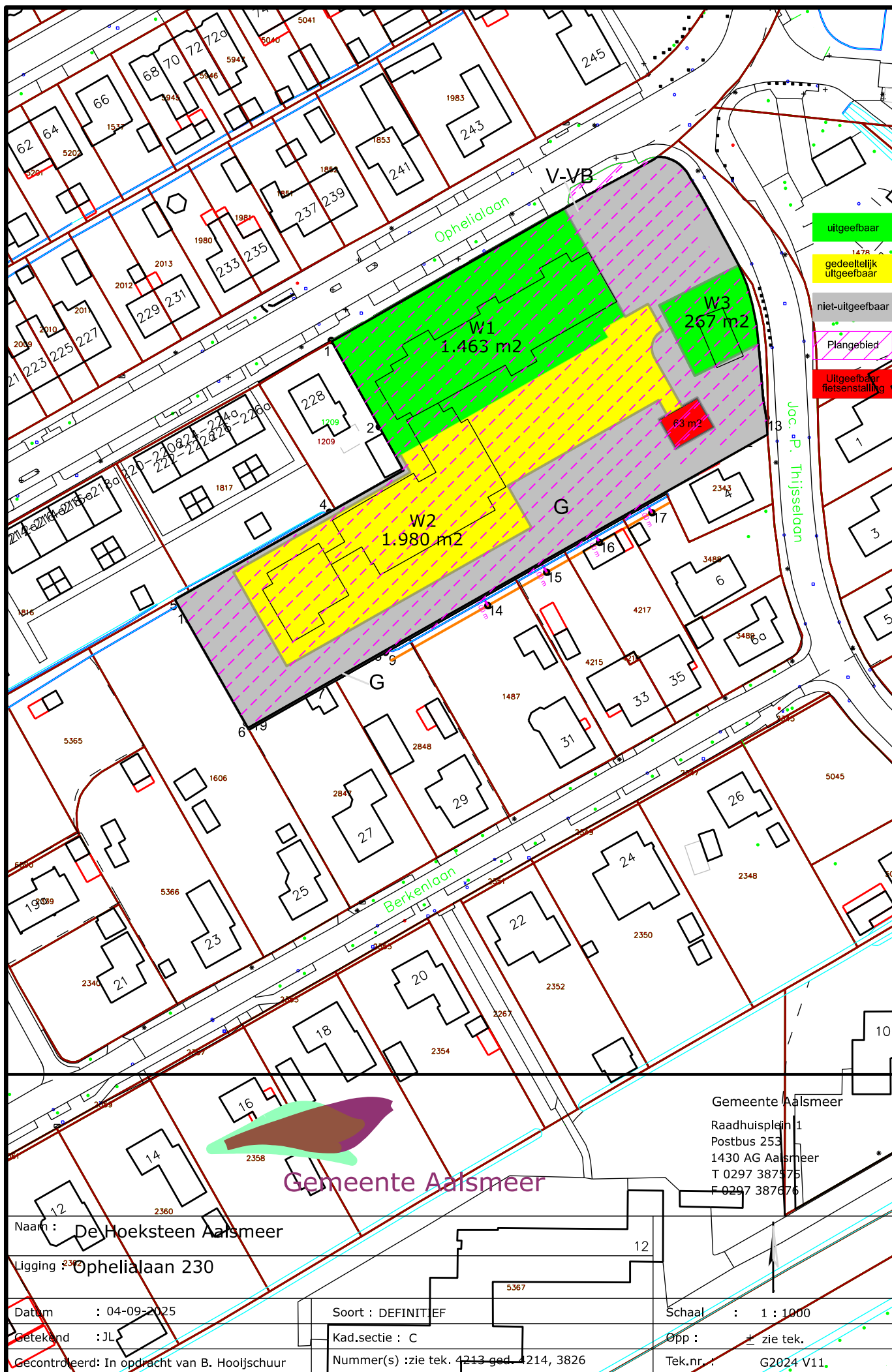
3. Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Koopovereenkomst.
4. Ingeval van ontbinding van de Koopovereenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de notaris ter zake van de Koopovereenkomst dan wel de uitvoering daarvan voor rekening van Koper.
5. Indien de Feitelijke Levering van het Verkochte al heeft plaatsgevonden, is het bepaalde in artikel 2.11 lid 4 van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 3.12 Omzetting huurwoningen in koopwoningen**

1. Indien Koper zich in de Koopovereenkomst verbindt huurwoningen te bouwen, is Koper verplicht om bij omzetting van deze huurwoningen in koopwoningen voorafgaande toestemming te vragen aan Burgemeester en Wethouders.
2. Aan de toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en de te betalen suppletie aan de Gemeente als gevolg van de meerwaarde van het Verkochte door deze omzetting.
3. Het bepaalde in artikel 3.7 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden is bij de omzetting als bedoeld in lid 1 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.

Bijlage 4:

Tekening Projectgebied en Verkochte *[NB: de grenzen van het Verkochte worden definitief bepaald op basis van het Bouwplan. Het Projectgebied is gelijk aan de definitie in de Gunningsleidraad]*



Bijlage 5:

Planning d.d. [\_\_\_\_\_] *[NB: deze bijlage wordt opgesteld na het gunningsbesluit aan de hand van de voorgenomen datum van ondertekening van de Overeenkomst en de in de Overeenkomst opgenomen producten en termijnen]*

Bijlage 6:                      Zelfbewoningsplicht en Antispeculatiebeding met zelfbewoningsplicht en  
afroomregeling gemeente Aalsmeer

Samenwerkingsovereenkomst De Hoeksteen  
Z25-063007 D25-187601                      versie d.d. 16 mei 2025

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

In de met de eindgebruikers van alle koopwoningen te sluiten koopovereenkomsten, hierna te noemen koper, dient de volgende zelfbewoningsverplichting te worden opgenomen:

- I. Koper is verplicht om de woning direct na gebruiksklare oplevering gedurende vijf (5) jaar zelf (samen met eventuele gezinsleden) als eigenaar te bewonen en op het betreffende adres ingeschreven te staan in de Basis Registratie Personen, zulks behoudens ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer. De zelfbewoningsverplichting is gedurende de genoemde looptijd van vijf jaar, en na de in dit artikellid genoemde ontheffing door het college van burgemeester en wethouders, overdraagbaar op de nieuwe eigenaar aan wie koper de woning in eigendom overdraagt. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper wordt gelijkgesteld aan eigen bewoning.
- II. Indien koper het bepaalde onder I van dit artikel niet nakomt, is koper op eerste aanzegging door de gemeente Aalsmeer, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Aalsmeer een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).
- III. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (BW) of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Wetboek van burgerlijke rechtsvordering.
- IV. De onder I van dit artikel bedoelde ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer wordt steeds verleend in geval van:
  - a. verandering van werkkring van koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. overlijden van koper of diens partner;
  - c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap van koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van koper en diens partner.

In andere gevallen zal de ontheffing niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Bij het verlenen van de ontheffing geldt de voorwaarde dat de nog lopende termijn van deze zelfbewoningsverplichting wordt doorgelegd aan de rechtsopvolger van koper.



Ten behoeve van de gemeente Aalsmeer en ten laste van de kopers van de woningen met bouwnummers @@@@ [de goedkope en middeldure koopwoningen] wordt het navolgende anti-speculatiebeding opgelegd, luidende als volgt:

- a. Koper verplicht zich de woning, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning niet aan derden te zullen doorverkopen, economische levering daaronder begrepen, noch anderszins in gebruik te geven, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  - i. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
  - ii. executoriale verkoop door de hypothecaire schuldeisers;
  - iii. schriftelijke voorwaardelijke ontheffing door burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in de leden a. en b. vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende tien achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen naar aanleiding van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek voorwaardelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit beding. Aan de ontheffing worden door burgemeester en wethouders de hierna onder e. genoemde voorwaarden verbonden. De voorwaardelijke ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
  - i. verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - ii. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e)/partner;
  - iii. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of beëindiging van de samenlevingsvorm;
  - iv. verhuizing daartoe genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.
- e. Aan de onder lid d. bedoelde ontheffing worden, afhankelijk van het bewoningsjaar waarin verkoop plaatsvindt, voorwaarden verbonden met betrekking tot de afdracht van een deel van de overwaarde ten opzichte van de oorspronkelijke koopprijs vrij op naam. Deze verkoopprijs wordt vermeerderd met het tijdens de bouw eventueel overeengekomen meerkosten, financieringskosten en vermeerderd met eventuele andere, ten genoegen van burgemeester en wethouders aantoonbare en door burgemeester en wethouders geaccepteerde meerkosten. Deze verkoopprijs met vermeerdering wordt afgezet tegen de gerealiseerde verkoopprijs. Het surplus tussen beide bedragen dient aan de gemeente Aalsmeer te worden betaald waarbij een afdracht van het surplus geldt van:
  - i. in het eerste bewoningsjaar honderd procent (100%);
  - ii. in het tweede bewoningsjaar negentig procent (90%);
  - iii. in het derde bewoningsjaar tachtig procent (80%);
  - iv. in het vierde bewoningsjaar zeventig procent (70%);
  - v. in het vijfde bewoningsjaar zestig procent (60%);

- vi. in het zesde bewoningsjaar vijftig procent (50%);*
  - vii. in het zevende bewoningsjaar veertig procent (40%);*
  - viii. in het achtste bewoningsjaar dertig procent (30%);*
  - ix. in het negende bewoningsjaar twintig procent (20%);*
  - x. in het tiende bewoningsjaar tien procent (10%).*
- f. Indien koper in strijd handelt met het hiervoor bepaalde sub a. is koper:*
- i. in het geval van een voortijdse verkoop zonder dat daarvoor ontheffing te hebben verkregen van burgemeester en wethouders op eerste aanzegging daartoe, zonder dat rechterlijke tussenkomst noodzakelijk is, aan de gemeente Aalsmeer een boete verschuldigd van honderd procent (100%) van het bedrag dat kan worden berekend zoals aangegeven onder lid e;*
  - ii. in het geval er geen sprake is van zelfbewoning van de woning, maar een ingebruikgeving anderszins, is koper op eerste aanzegging daartoe, zonder dat rechterlijke tussenkomst noodzakelijk is, aan de gemeente Aalsmeer een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).*

Bijlage 7: Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019

Samenwerkingsovereenkomst De Hoeksteen  
Z25-063007 D25-187601 versie d.d. 16 mei 2025

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

# Verordening van de gemeenteraad van Aalsmeer houdende regels omtrent doelgroepen woningbouw (Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019)

*Geldend van 05-04-2019 t/m heden met terugwerkende kracht vanaf 01-04-2019*

## Intitulé

Verordening van de gemeenteraad van Aalsmeer houdende regels omtrent doelgroepen woningbouw (Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019)

Z19-008370

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 februari 2019;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen de **Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019**.

## Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Aalsmeer;
- DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van - dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;
- huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- woning: zelfstandige woonruimte.

## Artikel 2. Huurprijsgrenzen

1. De huurprijsgrenzen voor sociale en middeldure huurwoningen zijn:

- a. de aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
  - b. de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt ten hoogste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
  - c. de aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt ten hoogste € 900,00.
- 2. De in het eerste lid, onder a bedoelde minimale huurprijs voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
  - 3. De in het eerste lid, onder b bedoelde maximale huurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
  - 4. De in het eerste lid, onder c bedoelde maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
  - 5. De hoogte van de aanvangshuur van sociale huurwoningen dient gedurende de in artikel 4.1 genoemde instandhoudingstermijn onder het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.
  - 6. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het tweede en derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid.

### **Artikel 3. Doelgroep**

- 1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen tot de DEAB-norm.
- 2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c van deze verordening worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.

### **Artikel 4. Instandhoudingstermijn**

- 1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar blijven.
- 2. Middeldure huurwoningen, als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c van deze verordening dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
- 3. Burgemeester en wethouders kunnen indien economische omstandigheden daartoe aanleiding geven de in lid 1 en 2 van dit artikel genoemde instandhoudingstermijn termijn ten gunste van de aanvrager aanpassen.

### **Artikel 5. Meldingsplicht**

De verhuur van woningen als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c en artikel 3, tweede lid van deze verordening dient gedurende de in artikel 4 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch gemeld te worden bij burgemeester en wethouders.

### **Artikel 6. Hardheidsclausule**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

## **Artikel 7. Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019.

## **Artikel 8. Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op de dag na de bekendmaking en heeft een terugwerkende kracht tot 1 april 2019.

## **Ondertekening**

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 maart 2019.*

*De griffier,*

*O. van Kolck*

*De voorzitter,*

*J.J. Nobel*

## **Nota van toelichting**

### **Aanleiding en doel**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw.

Deze mogelijkheid en de woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Aalsmeer vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast.

In deze doelgroepenverordening is vastgelegd:

1. Wat de maximale (aanvangs)huren zijn voor zowel sociale- als middeldure huurwoningen;
2. Hoe deze (aanvangs)huren jaarlijks kunnen worden geïndexeerd;
3. Voor welke doelgroepen de betreffende woningen beschikbaar zijn;
4. Hoe lang de betreffende woningen minimaal binnen het vastgestelde prijssegment moeten blijven vallen.

De verordening regelt niet de toewijzing van deze categorieën nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening geeft bepalingen over de woonruimteverdeling. Partijen, buiten de toegelaten instellingen, die in nieuwbouwprojecten naast middeldure huurwoning ook sociale huurwoningen realiseren, worden er vooraf op gewezen dat de toewijzing van deze huurwoningen plaats zal moeten vinden met inachtneming van de regels voor woonruimteverdeling die gelden in de gemeente Aalsmeer. Voor de middeldure huurwoningen geldt geen vergunningplicht. Om zonder onnodige administratieve lasten toch inzicht te kunnen krijgen in de wijze van verhuur van deze woningen gedurende de voorgeschreven instandhoudingstermijn, wordt in deze verordening een

meldingsplicht bij burgemeester en wethouders opgenomen. Hiertoe zal een elektronisch formulier beschikbaar worden gesteld.

## **Artikelsgewijze toelichting**

### **Artikel 1. Begripsomschrijvingen**

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Waar mogelijk is in deze verordening eenzelfde begripsomschrijving gehanteerd als in de Huisvestingsverordening. Ter verduidelijking merken wij het volgende op:

- **DAEB-norm:** Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zijn de in de Woningwet omschreven diensten van woningbouwcorporaties: sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid.
- **huishouden:** Het wonen van twee volwassenen in één woning dient ten allen tijde dient te worden gezien als zijnde het gebruik door één huishouden. De onderlinge relatie dan wel het ontbreken daarvan is daarop niet van invloed.
- **huurprijs:** Het enkele gebruik van een woning betekent de huurprijs zonder servicekosten, voorschot nutsvoorzieningen etc. Indien er kosten in rekening worden gebracht voor een parkeerplaats, vallen deze kosten binnen de huurprijs voor het enkele gebruik van de woning.
- **middeldure huurwoning:** Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt onder h. het begrip 'middeldure huurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

### **Artikel 2. Huurprijsgrenzen**

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, dat is € 720,42 (prijspeil 2019). Deze maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

De minimale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning is gelijk aan de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 720,42 (prijspeil 2019). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 900,00 (prijspeil 2019).

Beide huurprijsgrenzen worden op 1 januari geïndexeerd. De maximale huurgrens voor sociale huurwoningen en de minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning worden geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en vindt regelmatig, maar niet altijd jaarlijks, plaats door de rijksoverheid. De indexering van de bovengrens van het middeldure segment is een gemeentelijke beleidskeuze. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Gekozen is voor koppeling aan de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

In de artikelen over verhoging van de huurprijs wordt onderscheid gemaakt tussen de aanvangshuur en huur. Zoals aangegeven is de aanvangshuur de huurprijs op het moment dat de huurovereenkomst wordt aangegaan. Lopende een huurovereenkomst kan de huurprijs van zowel sociale – als middeldure huurwoningen jaarlijks worden geïndexeerd. De huur binnen lopende huurovereenkomsten van sociale huurwoningen kan worden verhoogd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte. Als gevolg van deze huurverhogingen kan het in situaties waarbij een huishouden volgens de definitie niet meer behoort tot de doelgroep voor sociale huur voorkomen dat de huurprijs, als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhoging, boven de maximale aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen uit stijgt. Bij mutatie zal de aanvangshuur van sociale huurwoningen ten alle tijden binnen de vastgestelde grenzen moeten worden gebracht. Zowel de aanvangshuur als de huur van middeldure huurwoningen moet gedurende de instandhoudingstermijn binnen de aangegeven bandbreedte blijven vallen.

Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

### **Artikel 3. Doelgroep**

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en voor middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de systematiek van de huisvestingsverordening.

- De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur is gelijk aan de DAEB-norm. In 2019 bedraagt deze € 38.035.
- De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen ligt op maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2019 is dit bedrag € 57.052 Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

#### **Artikel 4. Instandhoudingstermijn**

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 10 jaar. Gelet op de wens van de gemeente Aalsmeer om zowel de instandhouding van sociale – als middeldure huurwoningen voor langere tijd te borgen, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor zowel sociale- als middeldure huurwoningen gesteld op 20 jaar na de eerste ingebruikname. De aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen en de huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening. Gedurende deze periodes moeten de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Indien woningen binnen de termijn van 20 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen. Als een woning wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kunnen burgemeester en wethouders, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom, handhavend optreden. Mochten de marktomstandigheden (bijvoorbeeld ten tijde van economische crisis) daartoe aanleiding geven is het voor het college mogelijk af te zien van handhaving of bij een verzoek daartoe de instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen.

#### **Artikel 5. Meldingsplicht**

Voor de middeldure huurwoningen wordt geen vergunningplicht zoals voor de sociale huurwoningen opgelegd. Ter voorkoming van onnodige administratieve lasten wordt in deze verordening een meldingsplicht bij nieuwe verhuur van een woning gedurende de instandhoudingstermijn opgenomen. Hiertoe zal een elektronisch formulier beschikbaar worden gesteld. Op deze wijze kan op een laagdrempelige en effectieve wijze het gebruik en effect van deze Doelgroepenverordening inzichtelijk worden gemaakt.

#### **Artikel 6. Hardheidsclausule**

Het college kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval wordt afgewogen.

#### **Artikel 7. Citeertitel**

Dit artikel spreekt voor zich.

#### **Artikel 8. Inwerkingtreding**

Dit artikel spreekt voor zich.

### **Ziet u een fout in deze regeling?**

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: [organisaties.overheid.nl](https://organisaties.overheid.nl).

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar [regelgeving@overheid.nl](mailto:regelgeving@overheid.nl)



Bijlage 8:                    Werkplan Civiel

Samenwerkingsovereenkomst De Hoeksteen  
Z25-063007 D25-187601                    versie d.d. 16 mei 2025

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

# Werkplan Civiel De Hoeksteen



Projectgebied De Hoeksteen

Versie: 3 mei 2025

|      |   |   |
|------|---|---|
| 1.   | Inleiding .....   | 3 |
| 1.1. | Doel Werkplan civiel .....  | 3 |
| 1.2. | Projectorganisatie.....   | 3 |
| 2.   | Uitgangspunten en kaders voor uitwerken, toetsen en vaststellen ..... | 3 |
| 2.1. | Toetsingsmomenten en doorlooptijden .....                             | 3 |
| 2.2. | Vaststelling stukken door Projectgroep .....                          | 4 |
| 2.3. | Wijzigingen op vastgestelde stukken .....                             | 4 |
| 2.4. | Processchema Werkgroep Civiel .....                                   | 4 |
| 2.5. | Afstemmingsoverleg Werkgroep Civiel .....                             | 4 |

## 1. Inleiding

De Gemeente en de Ontwikkelaar werken samen aan de ontwikkeling van De Hoeksteen en hebben daarover afspraken vastgelegd in de Overeenkomst, waarbij dit Werkplan Civiel is opgenomen als Bijlage 8. De in dit document gehanteerde definities zijn gelijk aan die in de Overeenkomst.

### 1.1. Doel Werkplan civiel

Het Werkplan Civiel heeft als doel om (praktische) werk- en procesafspraken vast te leggen tussen Gemeente en Ontwikkelaar over (civieltechnische) onderwerpen die zijn gerelateerd aan de realisatie van het Bouwplan door Ontwikkelaar, het Bouwrijp maken door Ontwikkelaar en de realisatie van het Inrichtingsplan door Gemeente, een en ander conform de afspraken die daarover in de Overeenkomst zijn opgenomen.

Dit Werkplan Civiel is een dynamisch document. Het Werkplan Civiel kan daarom gedurende de looptijd van de ontwikkeling worden aangepast in de Werkgroep Civiel, een en ander voor zover dat binnen de kaders van de Overeenkomst past. De betreffende wijziging wordt vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan de Projectgroep. Mocht het Werkplan Civiel ergens onbedoeld verschillen van de inhoud van de Overeenkomst, dan gaat de inhoud van de Overeenkomst boven dit Werkplan Civiel.

### 1.2. Projectorganisatie

In de Werkgroep Civiel – waarin zowel Gemeente als de Ontwikkelaar zijn vertegenwoordigd – wordt de planning, voortgang en fasering besproken aan de hand van dit Werkplan Civiel. De Werkgroep Civiel overlegt naar behoefte, doch minimaal 1 keer per maand en er worden alleen operationele besluiten – binnen de kaders van de Overeenkomst – genomen. In de Werkgroep Civiel worden tevens besluiten voorbereid voor het vaststellen van stukken en producten door de Projectgroep. Welke stukken en producten worden voorbereid in de Werkgroep Civiel, wordt bepaald door de Projectgroep.

## 2. Uitgangspunten en kaders voor uitwerken, toetsen en vaststellen

De uitgangspunten en kaders voor het uitwerken, toetsen en vaststellen van producten zijn vastgelegd in de Overeenkomst.

### 2.1. Toetsingsmomenten en doorlooptijden

De stukken die worden voorbereid en getoetst via de Werkgroep Civiel worden via de Projectgroep aangeleverd aan de Werkgroep Civiel, tenzij daarin anders is afgesproken. Voor stukken en producten die door de Gemeente moeten worden getoetst waarvoor in de Overeenkomst geen reactietermijn van de Gemeente is opgenomen, gelden de hierna genoemde termijnen en werkwijze. Indien er in de Overeenkomst wel een reactietermijn is bepaald, geldt alleen de werkwijze zoals hierna is omschreven tenzij Partijen daar in onderling overleg van afwijken. (NB: Indien in de Overeenkomst afspraken zijn vastgelegd over het verwerken van opmerkingen in een volgend product, wordt de stap van het aanpassen van het conceptstuk overgeslagen en wordt het volgende product aangeleverd voor toetsing.)

De Gemeente geeft uiterlijk binnen 4 weken na het verstrekken van de conceptstukken een reactie schriftelijk (per email) door aan Ontwikkelaar. Daarbij coördineert de afgevaardigde van de Gemeente in de Werkgroep Civiel – binnen de gestelde termijn – alle reacties van de verschillende vakdisciplines van de Gemeente. Onderdeel van de coördinatie is dat indien reacties elkaar tegenspreken en/of consequenties hebben voor andere vakdisciplines, de afgevaardigde van de Gemeente dit intern afstemt met de betreffende vakdisciplines. De afgevaardigde van de Gemeente maakt hierin een keuze en geeft dit door aan Ontwikkelaar.

De Ontwikkelaar verwerkt de reacties van de Gemeente in de volgende versie van het stuk, dat opnieuw wordt aangeboden aan de Gemeente voor toetsing en goedkeuring. De Gemeente geeft uiterlijk binnen 4 weken na het verstrekken van de stukken schriftelijk (per email) een reactie aan de Ontwikkelaar. Daarbij coördineert de

afgevaardigde van de Gemeente in de Werkgroep Civiel – binnen de gestelde termijn – de reactie van de verschillende vakdisciplines van de Gemeente.

Indien blijkt dat een of meerdere eerder gegeven reactie(s) niet of niet correct is/zijn verwerkt, geeft de Gemeente dat binnen 4 weken door aan Ontwikkelaar. Ontwikkelaar laat dit dan alsnog verwerken en biedt de aangepaste definitieve versie(s) van de stukken nogmaals aan voor goedkeuring door de Gemeente. De in de vorige alinea aangegeven termijnen zijn dan wederom van toepassing.

Bij de toetsingsmomenten en beoordelingstermijnen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de reguliere zomervakantieperiode en kerstreces. De Ontwikkelaar legt daarvoor tijdig zijn planning aan de Gemeente voor met betrekking tot het aanleveren van stukken aan de Gemeente. Een en ander met inachtneming van de vastgelegde termijnen in de Overeenkomst en of in de nader tussen Partijen vastgestelde planning.

## 2.2. Vaststelling stukken door Projectgroep

De Werkgroep Civiel legt de goedgekeurde stukken voor aan de Projectgroep voor akkoord. De Projectgroep stelt het goedgekeurde stuk vast en legt dit vast in het verslag van de vergadering.

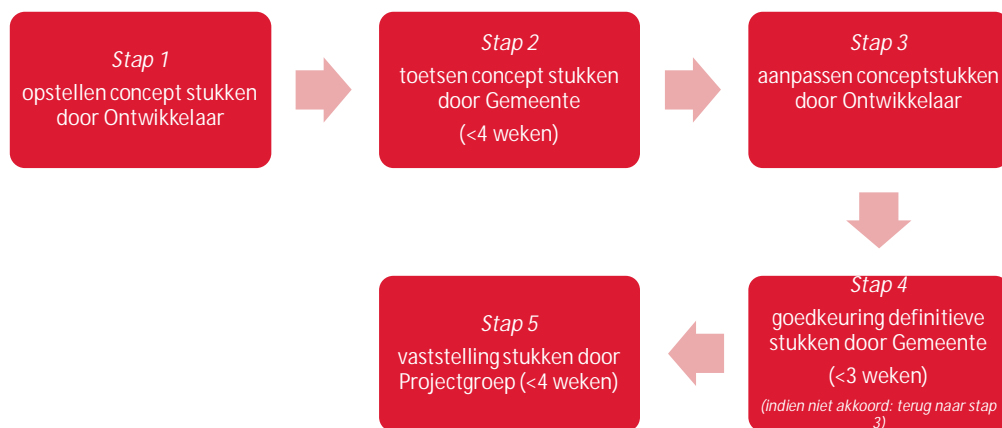
## 2.3. Wijzigingen op vastgestelde stukken

Indien er na vaststelling conform paragraaf 2.2 wijzigingen op stukken doorgevoerd moeten worden, dan volgen die wijzigingen dezelfde route en proces als hiervoor beschreven: Werkgroep Civiel -> Projectgroep.

## 2.4. Processchema Werkgroep Civiel

Het in dit hoofdstuk omschreven proces is in hoofdlijnen samengevat in onderstaand schema.

Dit processchema wordt voor alle stukken die door de Werkgroep Civiel moeten worden behandeld doorlopen. In de Projectgroep kunnen Partijen afspreken welke stukken nog worden toegevoegd aan de stukken die in de Overeenkomst zijn benoemd als te behandelen door de Werkgroep Civiel.



*processchema te behandelen stukken*

## 2.5. Afstemmingsoverleg Werkgroep Civiel

Tijdens de voorbereiding en de realisatie van het Bouwplan zal de Werkgroep Civiel afstemmingsoverleg hebben. Het doel van deze overleggen is om, naast de hiervoor omschreven toetsing van stukken en producten, de uitvoering van de civieltechnische en woningbouw werkzaamheden te monitoren. Zoals ook omschreven in artikel 8.7 van de Overeenkomst. In de Werkgroep Civiel worden nadere werkafspraken gemaakt over de bemensing van deze overleggen, de frequentie en de verslaglegging.

De agenda van de Werkgroep Civiel bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:

- Planning en voortgang i.r.t. dit Werkplan Civiel
- Voorbereiding en uitvoering Bouwrijp maken (toekomstig) Openbaar Gebied
- Coördinatie werkzaamheden Ontwikkelaar en Gemeente
- BLVC plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie)