

KOOPOVEREENKOMST 'DE VOGELHOF' TE HOORNAAR

tussen

GEMEENTE MOLENLANDEN

(als verkoper)

en

***** B.V.**

(als koper)

De ondergetekenden:

1. **Gemeente Molenlanden**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende aan Melkwegplein 1, 2971 VR te Bleskensgraaf, KvK-nummer: 73552739, te dezen vertegenwoordigd door haar wethouder de heer A.C. Bikker die daartoe door de burgemeester, de heer T.C. Segers op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet is gemachtigd, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. *** 2025,

hierna te noemen: "**Gemeente**";

en

2. *******, te dezen handelend als alleen/zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ***** B.V.**, statutair gevestigd te *******, feitelijk adres: *******, ingeschreven in het handelsregister onder nummer *******, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, welke vennootschap te dezen handelt als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ***** B.V.**, statutair gevestigd te *******, feitelijk adres: *******, ingeschreven in het handelsregister onder nummer *******, hierna, ***** B.V.**, te noemen: "**Koper**";

Gemeente en Koper hierna samen te noemen: "**Partijen**".

in aanmerking nemende dat:

1. De Gemeente eigenaar is van de in artikel 2.1 genoemde percelen grond;
2. Op 19 maart 2024 het bestemmingsplan "Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar" is vastgesteld en op 23 december 2024 onherroepelijk in werking is getreden;
3. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van in totaal 41 woningen;
4. De Gemeente ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van 25 (van de 41) te realiseren woningen op de percelen, zoals omschreven in artikel 2.1 van onderhavige overeenkomst, een openbare verkoopprocedure heeft uitgeschreven;
5. De verkoopprocedure is uitgeschreven met het doel een marktpartij te selecteren, die de percelen koopt van de Gemeente en voor eigen rekening en risico de verdere planuitwerking, ontwikkeling, realisatie en de verkoop van de 25 woningen op zich neemt;
6. De Gemeente de aanbiedingen van de marktpartijen in de verkoopprocedure heeft beoordeeld aan de hand van de in het verkoopdocument 'De Vogelhof – Groeneweg 33 in Hoornaar' d.d. 9 juli 2025 genoemde criteria;
7. Het college van burgemeester en wethouders bij besluit d.d. **<datum>** de Koper heeft aangewezen als winnaar van de verkoopprocedure;
8. Partijen met het oog op de voorgenomen grondtransactie alsmede de overige te regelen zaken, waaronder afspraken over de koopprijs, de realisatie van het bouwplan, het bouwrijp en woonrijp maken, de bodemgesteldheid, communicatie, duurzaamheid en de duur van de bouwwerkzaamheden, een koopovereenkomst (hierna: de "Overeenkomst") willen sluiten om uitvoering van de door de Koper ingediende inschrijving mogelijk te maken.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

1. Doel en definities

- 1.1 Deze Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de afspraken en voorwaarden waaronder het Verkochte door de Gemeente aan de Koper in eigendom zal worden overgedragen.
- 1.2 In deze Overeenkomst wordt onder de met een hoofdletter geschreven begrippen verstaan:

Bebouwing	De op het Verkochte te realiseren 25 woningen;
Bouwkavel	Een gedeelte van het Verkochte waarop een woning zal of meerdere woningen zullen worden gerealiseerd;
Bouwplan	Het bouwplan van de Koper, conform het toepasselijke Omgevingsplan, de Omgevingsvergunning en deze Overeenkomst, tot realisering van de Bebouwing op het Verkochte;
Bouwrijp maken	Het geschikt maken van het Verkochte als bouwterrein conform Bijlage 2;
Definitief ontwerp	Het definitief ontwerp van het Bouwplan, zijnde een uitwerking van het Voorlopig ontwerp, op basis waarvan de Omgevingsvergunning aangevraagd kan worden;
Feitelijke levering	De feitelijke terbeschikkingstelling van het Verkochte door de Gemeente aan de Koper met de macht om over het Verkochte te beschikken alsof zij eigenaar is;
Juridische levering	De eigendomsoverdracht van het Verkochte door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte en inschrijving daarvan in de Openbare registers;
Kavelpaspoort	Het document dat informatie geeft over de ruimtelijke uitgangspunten en bouwregels van een specifieke Bouwkavel op het Verkochte. Het beschrijft onder andere wat wel en niet mag worden gebouwd op de Bouwkavel en welke eisen er zijn aan de inrichting van de Bouwkavel en de daarop te realiseren woning.
Koopprijs	De in artikel 2.2 genoemde koopprijs van het Verkochte;
Omgevingsvergunning	Een vergunning als bedoeld in artikel 5.1 Omgevingswet, die voor de uitvoering van het Bouwplan nodig is;
Openbare registers	De openbare registers voor registergoederen van het Kadaster;
Openbare ruimte	De in de onmiddellijke nabijheid van het Verkochte gelegen, maar niet daartoe behorende gronden, die na realisatie van het Bouwplan te zijner tijd, voor zover daarvan nog geen sprake is, een openbaar karakter krijgen in de zin van de APV van de Gemeente, de Wegenverkeerswet 1994 en/of de Wegenwet en nodig zijn voor het goed functioneren van het Bouwplan;
Overeenkomst	De onderhavige koopovereenkomst;
Schetsontwerp	Het eerste ontwerp (globaal en nader te concretiseren weergave van het te realiseren) Bouwplan van de Koper.
Start bouw	Het ontgraven van het Verkochte ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van de Bebouwing. Indien de funderingswerkzaamheden (vooral heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van het Verkochte, dan wordt als Start bouw aangemerkt het starten van het heiwerk;
Vastgoedtransactie	Een vastgoedtransactie in de zin van de Wet Bibob;
Verkochte	De in artikel 2.1 van deze Overeenkomst genoemde percelen grond;
Verkoopdocument	Het verkoopdocument d.d. 9 juli 2025 zoals door Gloudemans is opgesteld in het kader van het doen van een inschrijving voor de aankoop van de Bouwkavels/het Verkochte ter realisering van het Bouwplan.

Verkooptekening	De tekening met daarop aangetekend het Verkochte met nummers VK—08-25, VK-09-25, VK-11-25 en VK-12-25 d.d. 11 juni 2025 van de Gemeente. Deze tekening is niet bestemd om te worden ingeschreven in de Openbare registers en uitsluitend bijgevoegd ter oriëntatie van Partijen;
Voltooid en gebruiksklaar	De staat van de Bebouwing waarbij zonder het treffen van nadere voorzieningen of het verrichten van aanvullende werkzaamheden, deze geschikt is voor normaal woongebruik en in overeenstemming is met de minimumeisen van het ten tijde van de verlening van de Omgevingsvergunning vigerende Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna ook: Bbl) en de daarop aanvullend gestelde eisen zoals opgenomen in het Verkoopdocument d.d. 9 juli 2025;
Voorlopig ontwerp	Het voorlopig ontwerp van het Bouwplan, zijnde een uitwerking van het Schetsontwerp, dat geschikt is voor uitwerking tot het Definitief ontwerp;
Werkbare dagen	Dagen waarop in de bouw wordt gewerkt. Een werkdag, respectievelijk halve werkdag, wordt als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door (weers)omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de aannemer gedurende ten minste vijf uren, respectievelijk ten minste twee uren, geen werknemers of machines kunnen worden ingezet.
Wet Bibob	De Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur;
Woonrijp maken	Het door de Gemeente in definitieve vorm afwerken van de Openbare ruimte, waarvan de kwaliteit en uitstraling aansluiten bij de bestaande, hieraan grenzende openbare ruimte.

- 1.3 Het gebruik van de definities in enkelvoud of meervoud en het vervoegen, verbuigen, etc. van de definities, tast de inhoudelijke (gedefinieerde) betekenis van de definities niet aan.
- 1.4 De aanhef van de artikelen en bijlagen is slechts opgenomen ter vergemakkelijking van het gebruik en heeft geen invloed op de interpretatie van die artikelen en bijlagen of de daarin gebruikte definities.

Algemene en bijzondere bepalingen over de (ver)koop

2. Koop en verkoop

- 2.1 Onder de in artikel 3.2 genoemde ontbindende voorwaarde(n) verkoopt de Gemeente hierbij en zal in eigendom overdragen aan de Koper, gelijk deze onder voornoemde ontbindende voorwaarde(n) koopt en in eigendom aanneemt, de volgende percelen grond, gelegen aan/nabij de Groeneweg 33 te 4223 ME Hoornaar, kadastraal bekend gemeente Hoornaar, sectie B, nummer ****s ***1319 en ***, zoals met ***rood gearceerde vlakken aangegeven op de als Bijlage 1 bijgevoegde Verkooptekening (hierna te noemen: het "Verkochte"):

Kavelnummer:	Plaats:	Kadastrale sectie:	Kadastraal nummer:	Kaveloppervlakte: (m² ca.)
	Hoornaar	B	1319	ca. *** m²
	Hoornaar	B	1319	ca. *** m²
	Hoornaar	B	1319	ca. *** m²

	Hoornaar	B	1319	ca. *** m ²
	Hoornaar	B	1319	ca. *** m ²
	Hoornaar	B	1319	ca. *** m ²
	Hoornaar	B	1319	ca. *** m ²
	Hoornaar	B	1319	ca. *** m ²
Totaal				ca. *** m ²

- 2.2 De Koopprijs van het Verkochte bedraagt € *** (zegge: *** euro), kosten koper en te vermeerderen met 21% omzetbelasting.
- 2.3 De Koopprijs zal met ingang van 1 januari 2026 jaarlijks per 1 januari worden verhoogd met een percentage zoals door de gemeenteraad is vastgesteld in de Nota Grondprijzen en Parameters Molenlanden, tot en met het jaar waarin de Juridische levering uiteindelijk Plaatsvindt.
- 2.4 Een positief of negatief verschil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte en de in lid 1 van dit artikel opgegeven totale grootte van het Verkochte en de afzonderlijke percelen, geeft Partijen geen recht op verrekening en vergoeding.
- 2.5 Alle belastingen, kosten en rechten met betrekking tot (de uitvoering van) deze Overeenkomst, (de eigendomsoverdracht van) het Verkochte, zoals omzetbelasting, notariskosten, Kadasterkosten en splitsingskosten en de aan de Gemeente verschuldigde leges zijn voor rekening van de Koper, tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald.
- 2.6 De Gemeente verklaart dat de verkrijging van het Verkochte op het moment van Juridische levering is aan te merken als een levering als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a onder 1 van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Voor de verkrijging van het Verkochte wordt daarom een beroep gedaan op artikel 15 lid 1 onder a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, zodat de verkrijging door de Koper is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.
- 2.7 De Gemeente zal zodra deze Overeenkomst onvoorwaardelijk is geworden, in die zin dat alle overeengekomen voorbehouden en ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt, indien en voor zover nodig voor rekening van de Koper op basis van de Verkooptekening het Verkochte (voorlopig) splitsen, zodat *** nieuwe kadastrale percelen grond met voorlopige perceelsgrenzen worden gevormd.

3. Eigendomsoverdracht en betaling

- 3.1 De Juridische levering van het Verkochte vindt ineens plaats ten overstaan van één van de notarissen van notariskantoor *** te *** dan wel diens plaatsvervanger of opvolger (hierna te noemen: de "Notaris").
- 3.2 De Juridische levering van het Verkochte vindt plaats uiterlijk twee maanden nadat:
- het Verkochte Bouwrijp is gemaakt door de Gemeente als bedoeld in artikel 16 en Bijlage 2; en
 - de Koper beschikt over een onherroepelijke Omgevingsvergunning bouwen voor de te realiseren Bebouwing op het Verkochte.
- Enkel met voorafgaande schriftelijk instemming van beide Partijen kan de Juridische levering plaatsvinden voordat aan alle hiervoor genoemde voorwaarden is voldaan.
- 3.3 De betaling van de Koopprijs en de in artikel 2.5 genoemde belastingen, kosten en rechten vindt uiterlijk plaats bij de Juridische levering via de kwaliteitsrekening van de Notaris.

4. Feitelijke levering

- 4.1 De Feitelijke levering vindt gelijktijdig plaats met de Juridische levering.
- 4.2 Het is de Koper niet toegestaan het Verkochte eerder in gebruik nemen dan na de Juridische levering.

- 4.3 Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op de Koper bij de Juridische levering. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW is/wordt de Koper door de Gemeente onherroepelijk gemachtigd om een overdracht van die aanspraken te effectueren.

5. Staat en gebruik van het Verkochte

- 5.1 Het Verkochte zal aan de Koper worden geleverd in Bouwrijpe staat als bedoeld in artikel 16 en Bijlage 2, met alle rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, beperkte rechten, hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, een en ander voor zover daarvan niet uit de Overeenkomst en/of de Openbare registers blijkt.
- 5.2 De Koper wil het Verkochte gebruiken als **bouwterrein voor het realiseren van de Bebouwing**. De Gemeente verklaart dat het Verkochte op de datum van de Juridische levering de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het voornoemde gebruik nodig zijn.
- 5.3 De Gemeente verklaart dat zij met betrekking tot het Verkochte alle informatie aan de Koper heeft gegeven, die naar de geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de Koper behoort te worden gebracht. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende verkeersopvattingen tot haar onderzoeksgebied behoren, voor haar risico komen.
- 5.4 De Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor het gebruik zoals genoemd in lid 2 van dit artikel nodig zijn, noch voor gebreken die dat gebruik (kunnen) belemmeren en die aan de Koper kenbaar zijn of redelijkerwijs kunnen zijn op het moment van het ondertekenen van deze Overeenkomst.

6. Bodemgesteldheid

- 6.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte is verkennend bodemonderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het bodemrapport Verkennend bodem- en asbestonderzoek Groeneweg 33 te Hoornaar d.d. 19 juli 2022 met kenmerk AM21617. Partijen beschikken over een exemplaar van dit rapport en verklaren dat zij daar inhoudelijk kennis van hebben genomen. In dit rapport wordt de toestand van het Verkochte omschreven en hieruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het Verkochte voor het door de Koper beoogde gebruik en de realisering van haar Bouwplan een onaanvaardbare mate van stoffen bevindt, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid dan wel anderszins onaanvaardbaar zijn. Ook heeft de Gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van het Verkochte, voor zover aan de Gemeente bekend, geen reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in het Verkochte zouden kunnen bevinden.
- 6.2 Indien desondanks vóór de datum van de Juridische levering blijkt dat er in het Verkochte voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige hoeveelheden en van zodanige aard aanwezig zijn, dat van de Koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat zij zonder voorafgaande sanering het Verkochte aanvaardt en aan haar bouwplicht voldoet, zal de Gemeente het Verkochte dusdanig saneren dat het alsnog geschikt is voor het beoogde gebruik.
- 6.3 Onder voor milieugevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten die zijn genoemd in de Wet Milieubeheer. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van omstandigheden die de draagkracht van de grond (kunnen) beïnvloeden en van stobben van bomen en struiken.

De Koper is ermee bekend dat de bodem van het Verkochte waarschijnlijk poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS) bevat. De Koper is er tevens mee bekend dat de mate waarin PFAS in deze grond voorkomt volgens de huidige inzichten geen belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik, zoals bedoeld in artikel 5.2. Het aantreffen van deze stoffen in de bodem kan daarentegen wel gevolgen hebben voor de bestemming van die grond. Met bestemming wordt bedoeld de locatie waar de grond heengaat. De Gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor deze gevolgen, waaronder begrepen stagnatie en/of meerkosten bij afzet elders. Evenmin kan deze omstandigheid een gerechtvaardigde reden zijn voor uitstel van met de Gemeente overeengekomen bouwtermijnen.

7. Eigenaarslasten en risico bouwterrein

- 7.1 Alle lasten en belastingen die op het Verkochte drukken komen voor rekening van de Koper vanaf de datum van de Juridische levering. Indien de Feitelijke levering eerder plaatsvindt dan de Juridische levering, zijn de lasten en belastingen voor rekening van de Koper vanaf de dag van de Feitelijke levering.
- 7.2 Het Verkochte is vanaf de datum van de Juridische levering volledig voor risico van de Koper. Indien de Feitelijke levering eerder plaatsvindt dan de Juridische levering, gaat het risico van het Verkochte al over op de Koper op het moment van de Feitelijke levering.
- 7.3 Bij beëindiging van deze Overeenkomst in welke vorm dan ook, zal geen volledige of gedeeltelijke restitutie plaatsvinden van de reeds door de Koper betaalde eigenaarslasten.

Bijzondere bepalingen over de ontwikkeling en realisatie van het Verkochte

8. Het Bouwplan

- 8.1 De Koper is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan op het Verkochte op basis van het hieronder nader omschreven woningbouwprogramma.

Bouwveld	Aantal	Woningtype	Maximale V.O.N-prijs
2 (Rood)	6	Rijwoningen (waarvan 2 levensloopbestendig te maken)	€ 405.000,-
	2	Hoekwoningen (levensloopbestendig)	Geen maximum
3 (Geel)	4	Twee-onder-een-kapwoningen	Geen maximum
5 (Blauw)	3	Rijwoningen (seniorenwoningen)	€ 405.000,-
	2	Hoekwoningen (seniorenwoningen)	€ 405.000,-
6 (Oranje)	4	BeBo-woning (beneden seniorenwoningen)	€ 405.000,-
	4	BeBo-woning (boven starterswoningen)	€ 405.000,-

- 8.2. De betaalbare koopwoningen, in bouwveld 2, 5 en 6 met een koopprijs van €405.000,- dienen in gebruiksklare toestand, inclusief grond, voor de in lid 1 genoemde v.o.n.-prijzen aan de betreffende kopers hiervan te worden opgeleverd. Onder gebruiksklaar wordt verstaan: 'voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, warmtevoorziening, water, en riool) zodat de toekomstige koper geen extra kosten hoeft te maken om de woning te betrekken'.

9. Verplichtingen en voorschriften ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan

- 9.1 Onverlet de geldende regels en voorschriften krachtens publiekrecht zal de Koper de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan uitvoeren met inachtneming van:
- het bestemmingsplan 'Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar', NL.IMRO.1978.BPGroeneweg33HNR-VG01, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 19 maart 2024;
 - het stramien van de verkaveling volgend uit het stedenbouwkundig plan d.d. 12 april 2024;
 - de kavelpaspoorten en inspiratie beeldkwaliteit – de Vogelhof d.d. **<datum>**;
 - het Verkoopdocument inclusief bijlagen en de daarbij behorende inlichtingen;
 - de inschrijving **<naam>**, zoals uitgebracht door de Koper in het kader van de openbare verkoopprocedure met betrekking tot het Verkochte, die door het college van burgemeester en wethouders bij besluit d.d. **<datum>** als winnaar is aangewezen;
- In geval van strijdigheid tussen de genoemde documenten onderling, prevaleren de documenten op volgorde zoals hierboven aangegeven.
- 9.2 De Koper zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente afwijken van de verplichtingen en voorschriften, zoals genoemd in lid 1.
- 9.3 De Koper is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de integrale coördinatie van alle (realisatie)werkzaamheden op het Verkochte.

10. Duurzaamheid

- 10.1 De nieuw te realiseren wijk moet een duurzame en toekomstbestendige woonwijk worden. Daarom zijn diverse duurzaamheidsambities en -eisen aan de realisatie van de Bebouwing gekoppeld. Daarbij wordt gekeken naar de thema's gezondheid en biodiversiteit, klimaatbestendigheid, circulariteit, duurzaam vervoer en energie. De Koper conformeert zich bij de realisatie van het Bouwplan aan het volgende (als bijlage aan deze Overeenkomst toegevoegde) document: Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen versie 4 maart 2025 (Bijlage 3).

11. Omgevingsvergunning

- 11.1 Deze Overeenkomst is tussen Partijen gesloten onder de verplichting dat de Koper het Verkochte zal bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan van de Koper en de door de Gemeente te verlenen Omgevingsvergunning.
- 11.2 De Koper is verplicht binnen zes (6) maanden na de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door Partijen, bij de Gemeente een ontvankelijke aanvraag voor de benodigde Omgevingsvergunning in te dienen, vergezeld van alle voor die aanvraag benodigde gegevens.
- 11.3 Koper is verantwoordelijk voor het tijdig vervaardigen en aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen van het Schetsontwerp, Voorlopig ontwerp en het Definitief ontwerp voor de Bebouwing.
- 11.4 De Gemeente zal haar instemming met het Schetsontwerp, Voorlopig ontwerp en het Definitief ontwerp zo spoedig mogelijk kenbaar maken en niet op onredelijke gronden onthouden. Van overeenstemming is eerst sprake, indien de Gemeente heeft bericht in te stemmen met het door haar te toetsen en te accorderen Schetsontwerp, Voorlopig ontwerp dan wel Definitief ontwerp (inclusief de bijbehorende deelproducten). Het uitblijven van schriftelijk bericht leidt nimmer tot aansprakelijkheid of schadeplichtigheid aan de zijde van de Gemeente, behoudens indien er sprake is van opzet of grove schuld. Het is de verantwoordelijkheid van de Koper om het Schetsontwerp, Voorlopig ontwerp dan wel het Definitief ontwerp (inclusief de bijbehorende deelproducten) te (laten) vervaardigen in nauw overleg met en overeenkomstig de eisen van de Gemeente met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Verkochte.

12. Aanvang en voortgang bouw

- 12.1 De Koper zal zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen drie (3) maanden na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning, starten met de bouwwerkzaamheden op het Verkochte. Indien de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden vóór de Juridische levering, dan zal de Koper zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen drie (3) maanden na de Juridische levering starten met de bouwwerkzaamheden op het Verkochte.
- 12.2 Met de realisatie van de Bebouwing moet stelselmatig voortgang worden gemaakt, volgens de voor de bouw van de tot de Bebouwing behorende woningen normale doorlooptijden en met inachtneming van perioden van overmacht, zoals staking en niet werkbare dagen door slechte weersomstandigheden.
- 12.3 De Koper verplicht zich het Bouwplan in één bouwstroom te realiseren en de Bebouwing Vultooid en gebruiksklaar te hebben binnen 300 werkbare dagen na de datum van Start bouw.
- 12.4 De grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan moet de Koper zoveel als mogelijk binnen het Verkochte verwerken. Het afvoeren van eventuele overtollige vrijkomende grond is voor rekening en risico van de Koper. Dit betekent dat alle kosten met betrekking tot de afvoer van de grond (waaronder ook de kosten van (extra) onderzoek voor het vervoer en hergebruik ervan) voor rekening van de Koper zijn.
- 12.5 Bestaande bomen dienen behouden te blijven. Indien aanwezig dient op de wortels van de lindes en berken een maximale grondophoging van 10 centimeter aangebracht te worden. Koper dient de randvoorwaarden van werken in een kwetsbare bomenzone in acht te nemen volgens het Norminstituut Bomen.
- 12.6 Mochten bestaande bomen de werkzaamheden bemoeilijken, dient in overleg te worden getreden met de Gemeente.

13. Aansluitingen (nuts)voorziening, riool

- 13.1 De Koper is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de aansluiting van de te stichten Bebouwing (vanaf de kavelgrenzen) op de (nuts)voorzieningen voor bijvoorbeeld riolering, water, elektriciteit, communicatie en internet, voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen.

14. Verkeer en vervoer en route bouwverkeer

- 14.1 De Koper zal zich houden aan de nader door de Gemeente te bepalen route voor het bouwverkeer van en naar het Verkochte. Uitgangspunt hierbij is dat de Koper het bouwverkeer aanpast aan de maximale belasting van de infrastructuur die naar het Verkochte leidt.

15. Bouwplaatsinrichting en in- en uitritten

- 15.1 De opslag van bouw- en hulpmaterialen, bouwketen en dergelijke, uitgegraven grond en bouw- en sloopafval dient te geschieden op het Verkochte overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften.
- 15.2 Mocht de Koper in verband met de werkzaamheden in verband met de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan grond van de Gemeente willen gebruiken, dan zal de Koper daarover met de Gemeente in overleg treden. De Koper zal geen grond van de Gemeente gebruiken zonder voorafgaande goedkeuring. In geval van goedkeuring zal de Koper de desbetreffende grond gebruiken overeenkomstig een vooraf door de Gemeente goedgekeurde situatietekening.
- 15.3 De Koper zal met de Gemeente in overleg treden over de plaats en de hoedanigheid van de (tijdelijke) in- en uitritten van het Verkochte. De Koper zal geen (tijdelijke) in- en uitritten

aanleggen zonder voorafgaande goedkeuring van de Gemeente. In geval van goedkeuring zal de Koper de (tijdelijke) in- en uitritten aanleggen en in stand houden overeenkomstig een vooraf door de Gemeente goedgekeurde situatietekening en de voorschriften, die de Gemeente aan de goedkeuring zal verbinden.

16. Bouwrijp en Woonrijp maken

- 16.1 Het Verkochte zal vóór de Juridische levering door en voor rekening van de Gemeente Bouwrijp worden gemaakt conform de daarover tussen Partijen gemaakte afspraken, zoals neergelegd in dit artikel en Bijlage 2.
- 16.2 De Openbare ruimte zal door en voor rekening van de Gemeente Woonrijp worden gemaakt.
- 16.3 De Koper zal minimaal twaalf (12) weken voor de geplande datum van het Voltooid en gebruiksklaar opleveren van het Bouwplan de Gemeente schriftelijk op de hoogte stellen van de geplande opleveringsdatum van de Bebouwing, zodat de Gemeente haar werkzaamheden ten behoeve van het Woonrijp maken van de Openbare ruimte in overleg met de Koper tijdig kan starten. De Gemeente streeft ernaar om de Openbare ruimte tegelijk met het Voltooid en gebruiksklaar opleveren van het Bouwplan af te ronden. De Koper zorgt er voor haar rekening voor dat het Verkochte rondom de gerealiseerde Bebouwing op voldoende hoogte wordt afgewerkt en dat de beoogde Openbare ruimte vrij is van bouwmaterialen en andere bouwgerelateerde zaken die de werkzaamheden van de Gemeente (kunnen) belemmeren.
- 16.4 De Koper is verplicht te gedogen dat door of vanwege de Gemeente, maar slechts na overleg met de Koper, van het Verkochte gebruik wordt gemaakt voor de werkzaamheden met betrekking tot het Woonrijp maken van de Openbare ruimte.

17. Garantiestelling

- 17.1 Tot meerdere zekerheid van de nakoming van de bijzondere bepalingen over de ontwikkeling en realisatie van het Verkochte, verstrekt de Koper aan de Gemeente voorafgaand aan de Juridische levering van het Verkochte, als bedoeld in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, een van de volgende garanties:
 - a. een direct opeisbare, onherroepelijke en onvoorwaardelijke 'first call' bankgarantie zonder einddatum afgegeven door een in Nederland erkende, gevestigde bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet financieel toezicht ter waarde van 10% (zegge: <tien> procent) van de totale Koopprijs OF € **<bedrag losgekoppeld van koopsom>** (zegge: **<bedrag>** euro); of
 - b. een waarborgsom ter hoogte van 10 (zegge: tien procent) van de totale Koopprijs OF zijnde **<bedrag losgekoppeld van koopsom >**, te deponeren bij de notaris.
- 17.2 De in lid 17 bedoelde garanties blijven volledig in stand tot het moment dat de verplichtingen ter zekerheid waarvan deze zijn afgegeven, naar het oordeel van de Gemeente, volledig zijn nagekomen. De Gemeente kan deze garanties aanspreken indien de bijbehorende verplichtingen niet worden nagekomen, doch nadat zij de Koper heeft gemaand om de betreffende opeisbaar geworden verplichtingen binnen een redelijke termijn alsnog na te komen en de Koper vervolgens in verzuim is gebleven om deze verplichtingen alsnog binnen deze termijn na te komen. Over de voornoemde garanties wordt op geen enkele wijze rente vergoed.

Zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen

18. Erfafscheidingen en parkeren op eigen terrein

- 18.1 De Koper verplicht zich tegenover de Gemeente om, uiterlijk op de datum van het Voltooid en gebruiksklaar opleveren van de tot de Bebouwing behorende woningen, voor haar

- rekening op iedere Bouwkavel in de tuin(en) erfafscheidingen opgericht te hebben, een en ander conform het Kavelpaspoort, het Omgevingsplan en de Omgevingsvergunning.
- 18.2 Bij de vier (4) te realiseren twee-onder-een-kapwoningen zullen vier (4) parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd (iedere woning een (1) parkeerplaats), zulks conform het Kavelpaspoort.
- 18.3 De in lid 1 van dit artikel bedoelde erfafscheidingen moeten in stand gehouden worden, onderhouden worden en eventueel vervangen worden, behoudens schriftelijke ontheffing van de Gemeente.
- 18.4 De in lid 2 van dit artikel bedoelde parkeerplaatsen moeten in stand gehouden worden, behoudens schriftelijke ontheffing van de Gemeente.
- 18.5 Bij verkoop, verhuur, bruikleen of het anderszins aan derden in gebruik geven van de tot de Bebouwing behorende woningen, is de Koper verplicht de leden 1, 2, 3 en 4 van dit artikel in de betreffende koopovereenkomst, huurovereenkomst, bruikleenovereenkomst, etc., aan de betreffende koper(s), huurder(s), gebruiker(s), etc. bindend op te leggen.
- 18.6 Bij niet-nakoming van de verplichtingen genoemd in dit artikel is de Koper dan wel haar rechtsopvolger een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) per overtreding per betrokken woning voor elke dag dat de Koper dan wel haar rechtsopvolger in gebreke is, met een maximum van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro).

19. Gedoogplicht

- 19.1 De Koper en haar rechtsopvolger(s) moeten gedogen dat in het Verkochte dan wel in of aan de daarop te stichten opstallen (waaronder de Bebouwing) zonder vergoeding rioleringen, watergangen, kabels en leidingen voor water, elektriciteit, communicatie en telefoon met bijbehoren als afsluiters, aansluitingen, voorzieningen voor controle, merktekens, brandkranen en dergelijke in aanwezig zijn en worden aangelegd, bediend, onderhouden, vervangen of verwijderd. Na afloop van de werkzaamheden die hiermee verband houden, zal de grond door en op kosten van de betreffende bevoegde aanlegger weer in een zo goed mogelijke staat moeten worden gebracht.
- 19.2 De Koper en haar rechtsopvolger(s) moeten zich onthouden van handelingen, waardoor het transport en de distributie via deze rioleringen, watergangen, kabels en leidingen worden belemmerd, dan wel van die waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen. Op de rioleringen, watergangen, kabelstroken en leidingen mogen geen bouwwerken opgericht, goederen opgeslagen, een gesloten wegdek en/of diepwortelende groenvoorzieningen worden aangebracht of ontgrondingen worden verricht, noch aan derden toestemming voor zulk een handeling mogen worden gegeven.
- 19.3 De Gemeente dan wel, indien dit niet de Gemeente is, de bevoegde aanlegger, heeft het recht met betrekking tot de hiervoor bedoelde rioleringen, watergangen, kabels en leidingen, alsmede ten behoeve van de afvoeren van hemel- en huishoudwater, ten laste van het Verkochte zodanige erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten te vestigen als naar haar oordeel voor het aanleggen, bedienen, onderhouden, vervangen of verwijderen daarvan nodig is, ook na de Juridische levering. De Koper en haar rechtsopvolger(s) zijn verplicht om op eerste verzoek van de Gemeente dan wel de bevoegde aanlegger hieraan mee te werken. Indien deze erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten worden gevestigd na de Juridische levering, komen de kosten voor rekening van de Gemeente dan wel de bevoegde aanlegger.
- 19.4 Bij niet-nakoming van de verplichtingen genoemd in dit artikel is de Koper dan wel haar rechtsopvolger een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) per overtreding per betrokken woning voor elke dag dat de Koper dan wel haar rechtsopvolger in gebreke is, met een maximum van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro).

20. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

- 20.1 De Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit aanvaardt (voor zover hieraan nog niet is voldaan en voor zover nog van toepassing) de artikelen 18 t/m 21 bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, alsmede bij verlening van een zakelijk recht op het Verkochte, als een kwalitatieve verplichting aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen en ten behoeve van deze laatste aan te nemen en in verband daarmee, de artikelen 18 t/m 21 woordelijk in de leveringsakte of akte tot verlening van een zakelijk recht op te nemen.
- 20.2 Indien blijkt dat een in lid 1 bedoelde kwalitatieve verplichting ten onrechte als zodanig is aangemerkt, dan zal zij als kettingbeding gelden. De Koper is in dat geval verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit aanvaardt (voor zover hieraan nog niet is voldaan en voor zover nog van toepassing) de artikelen 18 t/m 21 als een kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen en ten behoeve van deze laatste aan te nemen en in verband daarmee in de leveringsakte of akte tot verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen.

21. Boetebepaling

- 21.1 Bij niet-nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van artikel 20 is de Koper dan wel haar verkrijger of rechtsopvolger, ten gunste van de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) per overtreding, te vermeerderen met €500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
- 21.2 Bij niet-nakoming van andere verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst is de Koper dan wel zijn verkrijger of rechtsopvolger, ten gunste van de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro) per overtreding, te vermeerderen met € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
- 21.3 De Gemeente heeft de bevoegdheid om naast de boete nakoming en/of de eventueel meer geleden schade op de Koper dan wel haar verkrijger of rechtsopvolger te verhalen.
- 21.4 Koper dan wel haar verkrijger of rechtsopvolger, is bij overtreding of niet-nakoming van de bepalingen in deze Overeenkomst in verzuim door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat ingebrekestelling is vereist. Hierdoor kunnen zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade direct worden gevorderd.

Overige bepalingen

22. Recht van terugkoop

- 22.1 Wanneer de Koper, ondanks een schriftelijke ingebrekestelling met inachtneming van een termijn van tenminste dertig (30) dagen, niet start met de realisatie van het Bouwplan binnen de in artikel 12.1 genoemde termijn, dan heeft de Gemeente een koopoptie op het Verkochte. Deze optie valt aan te merken als een onherroepelijk aanbod van Koper, zoals bedoeld in artikel 6:219 lid 1 BW. De Gemeente moet deze optie schriftelijk invoeren, waardoor een (terugkoop)overeenkomst tot stand komt. Wanneer de Gemeente deze koopoptie invoert moet de juridische levering tegen de in artikel 2.2 genoemde Koopprijs kosten koper, binnen vier (4) weken na het invoeren van de koopoptie plaatsvinden. Er zal geen indexatie plaatsvinden van de Koopprijs.
- 22.2 De Gemeente mag hierbij 10% op de Koopprijs inhouden als voorschot op de vergoeding van kosten, schade en rente. Haar daadwerkelijke kosten, schade en rente mag de Gemeente zo nodig met de overige 90% van de Koopprijs verrekenen. Voor eventueel reeds opgerichte bouwwerken of verrichte werkzaamheden heeft de Koper geen recht op

vergoeding van de Gemeente, ook niet op grond van ongerechtvaardigde verrijking. De Koper heeft voor eigen rekening en risico een wegneemrecht.

- 22.3 De kosten van of in verband met de terugverkoop en teruglevering van het Verkochte aan de Gemeente, in de meest ruime zin, zijn geheel voor rekening van de Koper.
- 22.4 Indien de Gemeente gebruik maakt van haar recht van terugkoop, is de Koper verplicht het Verkochte in de oorspronkelijke Bouwrijpe staat terug te leveren. Indien de teruglevering van het Verkochte niet (tijdig) in oorspronkelijke Bouwrijpe staat geschiedt, is de Gemeente gerechtigd het Verkochte voor rekening van de Koper in die staat terug te (laten) brengen.

23. Projectcommunicatie

- 23.1 De Gemeente heeft het plan 'De Vogelhof' aangemerkt als een voorbeeldproject voor duurzame ontwikkeling. In dat kader hecht de Gemeente veel waarde aan de wijze waarop communicatie over de ontwikkeling van de woningen, de verkoop en de realisatie van de woningen in het gehele plangebied door Partijen plaatsvindt. Koper stemt, vanuit het principe een eenduidige identiteit voor het plangebied uit te dragen, in met de hierna volgende bepalingen / afspraken:
- Alle nieuwsbrieven die door de Koper worden opgesteld, dienen drie weken vóór verspreiding gedeeld te zijn met de Gemeente en akkoord te zijn bevonden vanuit de Gemeente (er dient een afstemmingsmoment te zijn geweest).
 - Alle nieuwsbrieven dienen voorzien te zijn van de huisstijl van 'De Vogelhof' zoals deze is opgemaakt door de Gemeente, alsmede van het logo van de gemeente Molenlanden, het logo van KleurrijkWonen en het logo van de Koper ('powered by').
 - De huisstijl dient ook toegepast te worden op de website en op social media, evenals het logo van de Gemeente.
 - Alle communicatie, informatie en dergelijke richting inwoners dient door de Gemeente te worden goedgekeurd.
 - Beeldmateriaal zal worden aangeleverd door de Gemeente. Voordat het beeldmateriaal voor communicatiedoeleinden zal worden gebruikt, zal dit door de Gemeente moeten worden goedgekeurd.
 - Door Koper in te schakelen derden (bijvoorbeeld een makelaar) zullen zich aan de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken met betrekking tot communicatie dienen te conformeren.

24. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

- 24.1 De Koper is aansprakelijk voor alle schade aan eigendommen van de Gemeente of derden, die is veroorzaakt door of in opdracht van de Koper uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisatie van het Bouwplan. De in dit kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan de Openbare ruimte en nutsvoorzieningen behoort hier uitdrukkelijk toe.
- 24.2 Ter dekking van het in lid 1 van dit artikel bedoelde risico dient de Koper, of door Koper ingeschakelde derden die zijn belast met de werkzaamheden in het kader van de realisatie van de Bebouwing, een toereikende C.A.R.-verzekering af te sluiten c.q. te laten afsluiten en de daaraan verbonden premies, belastingen en andere kosten tijdig te voldoen c.q. te laten voldoen. De Koper zal desgevraagd een kopie van de C.A.R.-polis(sen) overleggen aan de Gemeente.
- 24.3 Koper zal voor eigen rekening een nulmeting laten uitvoeren door een door haar aan te wijzen onafhankelijke deskundige partij. Een kopie van de nulmeting zal Koper overhandigen aan de Gemeente.

25. Overdracht contractpositie en vervreemdingsverbod

- 25.1 Het is de Koper zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente niet toegestaan om haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen.
- 25.2 De Gemeente mag aan het verlenen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming die voorwaarden verbinden die zij nodig acht om naar haar oordeel voldoende zekerheid te krijgen dat de aspirant-opvolger, die de contractuele positie van de Koper overneemt, daadwerkelijk de daaruit voortvloeiende verplichtingen zal nakomen. Eventuele voorwaarden kunnen een eis tot borgstelling of andere (financiële) zekerheid bevatten. De Gemeente mag haar toestemming weigeren indien er naar haar oordeel reden is om aan te nemen dat deze Overeenkomst door de aspirant-opvolger niet, niet volledig of niet behoorlijk kan of zal worden nagekomen.
- 25.3 Het verbod tot overdracht van rechten en verplichtingen ziet niet op de verkoop en levering door de Koper aan kopers van woningen die worden gerealiseerd in het kader van het Bouwplan.

26. Bekendheid inhoud Overeenkomst

- 26.1 Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze Overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze Overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

27. Geschillenregeling

- 27.1 Op deze Overeenkomst en de uitvoering ervan is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 27.2 Partijen zullen steeds proberen om eventuele geschillen, van welke aard of omvang dan ook, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, in overleg op te lossen.
- 27.3 Indien Partijen er niet in slagen binnen één maand tot een voor Partijen bevredigende minnelijke oplossing te komen, zullen geschillen (waaronder ook geschillen die door slechts één Partij als zodanig wordt beschouwd) worden voorgelegd aan de Rechtbank Rotterdam.

28. Publiekrechtelijk voorbehoud, goedkeuringsvoorbehoud

- 28.1 De Gemeente treedt in het kader van deze Overeenkomst op in haar privaatrechtelijke hoedanigheid. Deze Overeenkomst laat de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente onverlet. Aan het sluiten van deze Overeenkomst door de Gemeente kan door de Koper geen enkel recht en gerechtvaardigd vertrouwen worden ontleend op de voor de door de Koper te realiseren Bouwplan noodzakelijke publiekrechtelijke toestemmingen, waaronder de Omgevingsvergunning. Daar waar in deze Overeenkomst wordt gerefereerd aan of anderszins sprake is van door de Gemeente te nemen publiekrechtelijke besluiten, wordt steeds uitsluitend bedoeld de inspanningsverplichting van de Gemeente in haar publiekrechtelijke hoedanigheid om publiekrechtelijk besluiten tot stand te brengen. Indien de Gemeente op grond van geldende wet- en regelgeving, besluiten van hogere overheden en rechterlijke uitspraken gehouden is om op een bepaalde wijze gebruik te maken van haar publiekrechtelijke bevoegdheden of op een bepaalde wijze gehoor te geven aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en zij als gevolg daarvan geen uitvoering kan geven aan haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, dan levert dit geen toerekenbare tekortkoming of uit andere hoofde aansprakelijkheid van de Gemeente op.
- 28.2 Deze Overeenkomst wordt door de Gemeente aangegaan onder de voorwaarde van goedkeuring door of in naam van het College. Dat houdt in dat deze Overeenkomst in het geheel niet tot stand komt – ook niet voorwaardelijk – zolang deze goedkeuring niet

expliciet door ondertekening van deze Overeenkomst is gegeven. Indien het College of haar gevolmachtigde om een haar moverende reden deze Overeenkomst niet goedkeurt of ondertekent, is de Gemeente niet aansprakelijk voor de gemaakte en nog te maken kosten en/of de gederfde en te derven winst van Koper. De eventuele aanwezigheid van (leden van) het College en/of haar gevolmachtigde bij de onderhandelingen over deze Overeenkomst staat de werking van dit artikel niet in de weg.

29. Ontbindende voorwaarden

- 29.1 Partijen hebben het recht om deze Overeenkomst te ontbinden indien de Omgevingsvergunning(en) voor de realisatie van het Bouwplan van de Koper niet onherroepelijk is geworden binnen twee jaar nadat de Koper een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning heeft ingediend.
- 29.2 Bij beëindiging op grond van de in lid 1 van dit artikel genoemde reden hebben Partijen geen recht op vergoeding van schade en kosten (inclusief een positief contractsbelang). Partijen doen reeds nu voor alsdan afstand van hun rechten in dit verband.

30. Duur en (tussentijdse) beëindiging

- 30.1 Deze Overeenkomst treedt eerst in werking nadat zij door beide Partijen is ondertekend en eindigt zodra Partijen aan al hun verplichtingen voldaan hebben.
- 30.2 Deze Overeenkomst kan, na een ingebrekestelling met een redelijke termijn om alsnog correct na te komen, zonder rechterlijke tussenkomst door elke Partij worden ontbonden, indien de andere Partij, zelfs na de ingebrekestelling, zijn verplichtingen op grond van deze Overeenkomst niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en deze tekortkoming ontbinding van deze Overeenkomst rechtvaardigt.
- 30.3 Deze Overeenkomst kan zonder voorafgaande ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst door de Gemeente met onmiddellijke ingang worden ontbonden, indien:
 - a. Koper surseance van betaling heeft aangevraagd of hem is verleend;
 - b. het faillissement van Koper is aangevraagd of verleend;
 - c. door de crediteuren van Koper een onderhands crediteurenakkoord wordt aangeboden;
 - d. de Koper wordt ontbonden of geliquideerd;
 - e. beslag wordt gelegd op het vermogen van de Koper;
 - f. de Koper anderszins wordt beperkt om nog langer rechtshandelingen te verrichten.
- 30.4 In geval van ontbinding van deze Overeenkomst dragen Partijen ieder voor zich de door hen tot het moment van ontbinding gemaakte kosten en zijn Partijen niet gehouden tot vergoeding van schade, kosten en rente hoe dan ook genaamd, met dien verstande dat er geen restitutie plaatsvindt van de reeds door Koper betaalde bedragen.
- 30.5 Ontbinding van deze Overeenkomst dient schriftelijk, waaronder begrepen per e-mail, te gebeuren.

31. Ontbindende voorwaarde Wet Bibob

- 31.1 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.
- 31.2 De gemeente kan deze Overeenkomst zonder dat een ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst zijn vereist, met onmiddellijke ingang ontbinden indien:
 - a. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met het Verkochte waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;

- c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten of omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van het Verkochte een strafbaar feit is gepleegd;
- 31.3 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 31.4 Ingeval van ontbinding op een van de in dit artikel genoemde gronden is de Gemeente jegens de Koper niet gehouden tot vergoeding van diens schade, kosten en interesten, hoe ook genaamd.
- 31.5 Koper vrijwaart de Gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze Overeenkomst als gevolg van de toepassing door de Gemeente van het bepaalde in dit artikel.
- 31.6 Ontbinding op grond van een van de in dit artikel genoemde gronden geschiedt middels een aangetekende, eenzijdige schriftelijke verklaring van de Gemeente gericht aan de Koper (ontbindingsverklaring).

32. Slotbepalingen

- 32.1 De considerans en alle in deze Overeenkomst bedoelde en aan deze Overeenkomst gehechte Bijlagen maken een integraal, Partijen bindend, deel van deze Overeenkomst uit.
- 32.2 Indien bepalingen van deze Overeenkomst en de considerans en/of de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, prevaleren de bepalingen van deze Overeenkomst.
- 32.3 Wijzigingen van en aanvullingen op deze Overeenkomst zijn slechts van kracht voor zover zij schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen.
- 32.4 Partijen zullen in overleg treden indien er sprake is van onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet kan worden verwacht.
- 32.5 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. De overige bepalingen van de Overeenkomst blijven in dat geval onverkort van kracht.

33. Bijlagen

Bij deze Overeenkomst horen de volgende Bijlagen:

1. Verkooptekening met nummers VK-08-25, VK-09-25, VK-11-25 en VK-12-25 d.d. 11 juni 2025;
2. Definitie Bouwrijp maken.
3. Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen versie 4 maart 2025.

Aldus overeengekomen, per pagina geparafeerde en op de laatste pagina ondertekend:

Gemeente Molenlanden:

Koper:

namens deze:

T.C. Segers

Burgemeester

datum:

namens deze:

Directeur

datum:

BIJLAGE 1. VERKOOPTEKENING

BIJLAGE 2. BOUWRIJP MAKEN

Onder Bouwrijp maken wordt verstaan:

- het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing en het afvoeren van materialen;
- het aan en/of afvoeren van zand/grond voor het op hoogte brengen
- het kappen en verwijderen van bomen;
- het verwijderen van eventueel zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren;
- het bereikbaar maken van het Verkochte door middel van bouwwegen, zodanig dat gestart kan worden met de bouw van de woningen;
- het aanleggen van de aansluitingen op bestaande wegen;
- het coördineren van het aanleggen van de benodigde kabels en leidingen, zoals riolerings-, water-, elektriciteits-, telecom- en drainageleidingen en/of kabels met uitleggers tot aan de erfgrans, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen; dit alles met de noodzakelijk bijbehorende werkzaamheden.

**BIJLAGE 3. HANDBOEK DUURZAAMHEID IN GEBIEDSONTWIKKELINGEN VERSIE 4
MAART 2025**