

KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST

DE WOLFSKAMER

GEDATEERD [DATUM]

Partijen:

Gemeente Huizen

[Naam Koper]

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK	PAGINA
Hoofdstuk 1 – Algemene bepalingen.....	4
Hoofdstuk 2 – Koop en levering	8
Hoofdstuk 3 – Ontwerp en realisatie.....	12
Hoofdstuk 4 – Juridische verplichtingen en risico's	18
Hoofdstuk 5 – Inzet van derden en overdracht van rechten en plichten	22
Hoofdstuk 6 – Gegevensbescherming en geheimhouding	22
Hoofdstuk 7 –Beëindiging en geschillen	23
Hoofdstuk 8 – Slotbepalingen.....	24

DE ONDERGETEKENDEN:

- (1) **DE GEMEENTE HUIZEN**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Huizen aan de Graaf Wichman 10, 1276 KB, in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer S. Ferraro, in zijn hoedanigheid van burgemeester, handelend ter uitvoering van de besluiten van het College van Burgemeester en Wethouders en de burgemeester van [datum];
- hierna: “**Gemeente**”,
- en
- (2) [Partij 2 volledige naam], een [rechtsvorm] naar [land] recht, statutair gevestigd te [statutaire zetel], kantoorhoudend aan [straatnaam en nummer], [postcode] te [plaats], [land tenzij NL] en ingeschreven in het handelsregister onder nummer [X], en in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [voorletters en achternaam/namen];
- hierna: “**Koper**”,

Gemeente en Koper hierna ieder afzonderlijk ook aan te duiden als “**Partij**” en gezamenlijk als “**Partijen**”,

OVERWEGENDE DAT:

- (A) de Gemeente als eigenaar gerechtigd is tot de Locatie, die zal worden aangewend voor een woningbouwproject inclusief openbare ruimte zoals beschreven in de onderhavige koop- en realisatieovereenkomst;
- (B) de Gemeente de Aanbestedingsprocedure heeft georganiseerd teneinde een koper te selecteren voor de Locatie met als doel het realiseren van een woningbouwproject inclusief openbare ruimte;
- (C) Koper de Aanbieding heeft gedaan, welke – met inachtneming van de Aanbestedingsdocumenten (Bijlage 1) – is aangemerkt als de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding, op grond waarvan de verkoop van de Locatie aan Koper is gegund;
- (D) Koper de Locatie van de Gemeente wenst te verwerven teneinde hierop voor eigen rekening en risico het Project te realiseren;
- (E) Partijen met het oog op het voorgaande wensen over te gaan tot het sluiten van deze Overeenkomst, waarin zij hun afspraken omtrent de verkoop van de Locatie en de ontwikkeling en realisatie van het Project vastleggen;

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

HOOFDSTUK 1 – ALGEMENE BEPALINGEN

1. DEFINITIES EN INTERPRETATIE

- 1.1 De in deze Overeenkomst inclusief de overwegingen en de Bijlagen gebruikte, maar niet nader gedefinieerde termen met een beginhoofdletter hebben de betekenis die in deze Overeenkomst aan die termen is gegeven.
- 1.2 In deze Overeenkomst (inclusief de overwegingen en de Bijlagen, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven) hebben onderstaande termen telkens de volgende betekenis:

Aanbestedingsdocumenten: de documenten die door de Gemeente als aanbestedende dienst gedurende en ten behoeve van de Aanbestedingsprocedure via TenderNed aan Koper ter beschikking zijn gesteld en zijn aangehecht als Bijlage 1, waarbij het volgende document als separate Bijlage aan deze Overeenkomst is gehecht: het PvE, inclusief bijbehorende bijlagen, zoals opgenomen in Bijlage 2.

Aanbestedingsprocedure: de Europese niet-openbare aanbesteding 'Woningbouw en openbare ruimte – gebiedsontwikkeling De Wolfskamer', gepubliceerd op TenderNed d.d. [datum], onder kenmerk [X].

Aanbieding: de inschrijving van Koper op de Aanbestedingsprocedure, d.d. [datum], zoals opgenomen in Bijlage 3.

Artikel: een bepaling in deze Overeenkomst.

Bijlage: Een bijlage bij deze Overeenkomst.

Bouwrijp maken: De noodzakelijk te verrichten werkzaamheden om de Locatie geschikt te maken voor de realisatie van het Project, waaronder in ieder geval maar niet uitsluitend te verstaan:

- a. sloop, verwijdering en verplaatsing van aanwezig groen, stobben, opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen;
- b. het al dan niet saneren van de bodem en grondwater;
- c. het zorgdragen voor de aansluiting van de Locatie c.q. het Project op bestaande en toekomstige (nuts)voorzieningen, zoals elektra, riolering, het Collectieve Warmte- en Koudesysteem, alsmede het plaatsen/aanleggen van riolering, kabels en leidingen;
- d. het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- e. de aanleg van (tijdelijke) (bouw)straten;

Collectieve Warmte- en Koudesysteem

Het door het gemeentelijk warmtebedrijf (i.o.) geëxploiteerde systeem voor de levering van warmte en koude aan meerdere gebouwen of woningen binnen het plangebied, bestaande uit een netwerk van leidingen, installaties en voorzieningen voor de productie, distributie en afgifte van warmte en koude ten behoeve van ruimteverwarming, warm tapwater en/of koeling van de Woningen.

DO:

het ontwerp waarin het Schetsontwerp (SO) is uitgewerkt tot een integraal, ruimtelijk en technisch consistent plan dat voldoet aan het Programma van Eisen, het Ruimtelijk kader De Wolfskamer, het Beeldkwaliteitsplan en de overige aanbestedingsdocumenten. Het DO vormt de basis voor de verdere technische uitwerking (TO) en uitvoering (UO) van het Project, en geeft de definitieve situering, hoofdafmetingen, materialen, architectonische uitwerking en inrichting van zowel de Woningen als de Openbare Ruimte weer.

Juridische Levering:

De juridische levering, zijnde het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten als bedoeld in artikel 3:89 BW.

Locatie:

Het gedeelte van het perceel gelegen aan de IJsselmeerstraat 3b, 1271 AA in Huizen, kadastraal bekend Huizen sectie C perceel 12379, zoals aangegeven in het PvE (Bijlage 2).

Kostenverhaal:

Het (volledig) verhaal van kosten zoals bedoeld in afdeling 13.6 Omgevingswet.

Omgevingsvergunning:

De benodigde omgevingsvergunning voor de realisatie van het Project.

Onherroepelijke Omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning die geen voorwerp meer is of kan zijn van een bezwaar- of hoger beroepsprocedure bij het betrokken bestuursorgaan respectievelijk de bestuursrechter.

Ontwerpdokument(en):

de door Koper op te stellen of aangeleverde ontwerpstukken met betrekking tot het Project, waaronder ten minste begrepen het Schetsontwerp (SO), het Definitief Ontwerp (DO) het Technisch Ontwerp (TO) en het Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO), inclusief bijbehorende toelichtingen, berekeningen, plattegronden, doorsneden en overige relevante bescheiden.

Openbare Ruimte:	de voor rekening en risico van Koper op de Locatie te realiseren voorzieningen van openbaar nut, waaronder de aanleg van verkeer-, parkeer-, groen- en beweegvriendelijke voorzieningen, een en ander conform het PvE (Bijlage 2).
Overeenkomst:	de onderhavige koop- en realisatieovereenkomst met de daarbij behorende Bijlagen.
Planning:	de planning zoals opgenomen in Bijlage 4.
Project:	het door Koper op de Locatie te ontwerpen en te realiseren project bestaande uit het Bouw- en Woonrijp maken, het realiseren van de Woningen en de inrichting van de Openbare Ruimte conform de Aanbestedingsdocumenten (Bijlage 1), het PvE (Bijlage 2) en de Aanbieding (Bijlage 3).
PvE:	het programma van eisen, inclusief alle bijlagen, (Bijlage 2).
PvO:	het proces-verbaal van opname, zijnde het door Partijen gezamenlijk op te stellen en te ondertekenen document waarin wordt vastgelegd of en in hoeverre de Terug te leveren Openbare Ruimte is gerealiseerd overeenkomstig deze Overeenkomst en waarin de Gemeente haar goedkeuring als bedoeld in Artikel 12 vastlegt.
SO:	het schetsontwerp zoals is opgesteld door de Koper en is opgenomen in de Aanbieding (Bijlage 3).
Terug te leveren Openbare Ruimte:	het deel van de Openbare Ruimte dat na realisatie in eigendom aan de Gemeente wordt overgedragen, zijnde alle gronden en voorzieningen die bestemd zijn voor openbaar gebruik en openbaar beheer, met uitzondering van: - de tot de Woningen behorende tuinen tot aan de erfgrenzen; en - een strook van maximaal 1 (één) meter gemeten vanaf de gevels van gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, een en ander zoals nader uitgewerkt in het UO en definitief vastgesteld bij de opname en de Juridische Levering, waaronder begrepen door middel van een situatietekening en/of kadastrale aanduiding.
TO:	het technisch ontwerp waarin het definitief ontwerp wordt uitgewerkt tot een technisch realiseerbaar plan, dat door Koper wordt opgesteld en ter goedkeuring aan de Gemeente wordt voorgelegd conform Artikel 10.

- UO:** het uitvoeringsgereed ontwerp waarin het Technisch Ontwerp (TO) volledig is uitgewerkt tot een integraal en detailniveau waarop het Project zonder nadere ontwerpbeslissingen kan worden gerealiseerd, inclusief alle detailtekeningen, technische specificaties, materiaal- en productkeuzes, maatvoeringen, installatietekeningen en uitvoeringsdetails, een en ander in overeenstemming met het PvE (Bijlage 2), het goedgekeurde DO en TO en toepasselijke wet- en regelgeving.
- Werkdag:** maandag tot en met vrijdag, tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het werk erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag.
- Woningen:** de in het kader van het Project op de Locatie te realiseren gestapelde woningen (appartementen).
- Woonrijp maken:** de noodzakelijk te verrichten werkzaamheden waaronder wordt verstaan het definitief inrichten van de Openbare Ruimte met het oog op het beoogde eindgebruik ervan door middel van onder meer, docht niet uitsluitend, het aanbrengen van wegen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen, lichtmasten, brandkranen, openbaar groen, voetpaden en wegen en dergelijke, in zowel de ondergrond als de bovengrond van de Locatie. Een en ander mits en voor zover van toepassing op de Locatie.
- 1.3 Hoofdstuk- en artikelkopjes zijn uitsluitend opgenomen ter bevordering van leesbaarheid en overzichtelijkheid en vormen geen onderdeel van de inhoud of uitleg van deze Overeenkomst.
- 1.4 De overwegingen en Bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met -en maken deel uit van deze Overeenkomst.
- 1.5 In deze Overeenkomst geldt, tenzij uit de context anders voortvloeit, het volgende:
- (a) Verwijzingen naar overwegingen, hoofdstukken, artikelen en bijlagen zijn verwijzingen naar onderdelen van deze Overeenkomst;
 - (b) Woorden in enkelvoud omvatten mede het meervoud en omgekeerd;
 - (c) Termen zoals “waaronder”, waaronder begrepen”, “waaronder, doch niet beperkt tot”, “waaronder, doch niet uitsluitend”, “inclusief”, en soortgelijke bewoordingen, worden geacht niet-limitatief te zijn;
 - (d) Indien een in de Overeenkomst genoemde datum of genoemde dag valt op een kalenderdag die geen Werkdag is, wordt deze geacht te verwijzen naar de eerstvolgende Werkdag, met inachtneming van de Algemene Termijnenwet;
 - (e) Onder “schriftelijk” wordt mede verstaan: elektronische communicatie, tenzij

uitdrukkelijk anders is bepaald.

2. INHOUD EN DOEL

- 2.1 Deze Overeenkomst strekt tot verkoop van grond met realisatieverplichtingen die Koper voor eigen rekening en risico uitvoert. Deze Overeenkomst vormt geen overeenkomst van opdracht of aanneming van werk en schept geen betalingsverplichting voor de Gemeente ter zake van ontwerp- of uitvoeringswerkzaamheden.
- 2.2 Deze Overeenkomst legt uitputtend de afspraken vast tussen Partijen met als gezamenlijk doel:
- (a) de koop en levering van de Locatie door de Gemeente aan Koper,
 - (b) de realisatie van het Project door Koper op de Locatie;
 - (c) de teruglevering van de Terug te leveren Openbare Ruimte na oplevering door Koper aan Gemeente;
 - (d) het mogelijk maken van het Kostenverhaal en het treffen van afspraken over vergoeding van eventuele schade of nadeelcompensatie;
 - (e) het waarborgen van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de bestuursorganen van de Gemeente.
- 2.3 Binnen de grenzen van deze Overeenkomst zal de Gemeente zich – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – inspannen om medewerking te verlenen aan het verkrijgen van de voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen, toestemmingen en andere publiekrechtelijke besluiten, zonder dat dit leidt tot het toezeggen van of vooruitlopen op enige besluitvorming door een bestuursorgaan.

3. TOTSTANDKOMINGSVOORBEHOUD

- 3.1 Tussen Partijen komt deze Overeenkomst pas tot stand nadat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: college). Het college besluit niet eerder tot het aangaan van deze Overeenkomst dan nadat de gemeenteraad van de Gemeente Huizen (hierna: gemeenteraad) zijn zienswijze heeft gegeven over het voorgenomen besluit deze Overeenkomst aan te gaan en de zienswijzen geen aanleiding geeft tot wijziging of intrekking van het voorgenomen besluit. De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze Overeenkomst.
- 3.2 Indien en zodra de opschortende voorwaarde uit lid 1 van dit Artikel is vervuld, zal de Gemeente dit zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee (2) weken schriftelijk aan Koper kenbaar maken.
- 3.3 Indien de in het eerste lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen Overeenkomst tot stand tussen Partijen, dus ook geen Overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW. Koper kan in dat geval op generlei wijze aanspraak maken op enige vergoeding hoegenaamd dan ook.

HOOFDSTUK 2 – KOOP EN LEVERING

4. KOOP

- 4.1 De Gemeente verkoopt aan Koper, gelijk Koper koopt van de Gemeente, de Locatie.
- 4.2 Eventuele afwijkingen tussen de in het veld waarneembare grenzen en de op tekeningen of in de kadastrale gegevens vermelde grenzen geven geen aanleiding tot wijziging van deze Overeenkomst, de akte van levering en/of de bijbehorende bijlagen.

5. STAAT VAN VERKOCHTE

- 5.1 De Gemeente levert de Locatie in de staat waarop deze zich op dat moment bevindt (“*as is, where is*”). De Locatie bevindt zich uitdrukkelijk niet in Bouw- en/of Woonrijpe staat.
- 5.2 Het afvoeren van overtollige grond alsmede het ophogen van het terrein komt voor rekening en risico van Koper, ongeacht de herkomst of milieukundige kwaliteit van die grond.
- 5.3 De Gemeente heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren naar de milieu hygiënische geschiktheid van de Locatie, alsmede sonderingen ter bepaling van het draagvermogen van de grond. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de Aanbestedingsdocumentatie. Koper verklaart voor het sluiten van de Overeenkomst in voldoende gelegenheid te zijn gesteld kennis te nemen van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, hiermee bekend te zijn en de risico’s te aanvaarden. Met inachtneming van het vorenstaande aanvaardt Koper de bodem- en grondwatergesteldheid van de Locatie in de staat waarin die zich thans bevindt.
- 5.4 De Gemeente draagt zorg voor het laten verrichten van een voorlopige kadastrale splitsing van de Locatie door het Kadaster voorafgaand aan de Juridische Levering, waarbij het woningbouwdeel een afzonderlijk (voorlopig) perceelnummer verkrijgt. Deze voorlopige splitsing geschiedt op basis van de door het Kadaster voorlopig vastgestelde grens en oppervlakte, zoals nader gespecificeerd in het PvE (Bijlage 1) en de BGT-kaart (Bijlage 5). De definitieve kadastrale inmeting en vaststelling van de grenzen en oppervlakte van de Locatie vindt plaats na realisatie van het Project en de daarvoor vereiste inmeting. De definitief door het Kadaster vastgestelde grenzen zijn bindend voor Partijen en zullen als addendum aan deze Overeenkomst worden gehecht.

6. KOOPPRIJS

- 6.1 De Koopprijs van de Locatie bedraagt € [bedrag],- (zegge: [bedrag in woorden] euro), exclusief belastingen, prijspeil [datum]. De Koopprijs wordt één kalenderdag voor Juridische Levering geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) “alle huishoudens”, zoals gepubliceerd door het CBS. De gewijzigde prijs wordt als volgt berekend: de gewijzigde prijs is gelijk aan de overeengekomen prijs, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand vóór de kalendermaand waarin de levering plaatsvindt, gedeeld door het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de datum prijspeil. De indexering kan nimmer leiden tot verlaging van de Koopprijs.
- 6.2 Over de Koopprijs is omzetbelasting (btw) verschuldigd voor zover de levering van (delen van) de Locatie bij de Juridische Levering kwalificeert als een btw-belaste levering, waaronder begrepen onbebouwde grond die is bestemd om te worden bebouwd (bouwterrein) in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Voor zover de levering van (delen van) de Locatie bij de Juridische Levering is vrijgesteld van btw, is ter zake overdrachtsbelasting verschuldigd. Alle ter zake van de Juridische Levering verschuldigde belastingen, waaronder begrepen omzetbelasting en overdrachtsbelasting, komen volledig

voor rekening van Koper.

6.3 Naast de Koopprijs en belastingen komen voor rekening van Koper:

- (a) alle overige aan de koop verbonden belastingen, heffingen en rechten;
- (b) het kadastraal tarief;
- (c) de notariskosten;
- (d) de kosten van kadastrale uitmeting; en
- (e) overige kosten verband houdend met de levering van de Locatie, tenzij in deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald.

6.4 Koper zal de Koopprijs, vermeerderd met alle verschuldigde belastingen en kosten bedoeld in dit Artikel, uiterlijk op datum van de Juridische Levering en vóór het passeren van de leveringsakte voldoen. De betaling dient te geschieden door overmaking op de derdengeldenrekening van de notaris die de levering verzorgt.

6.5 Indien Koper verzuimt tijdig aan zijn betalingsverplichtingen te voldoen, is hij zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en is de wettelijke handelsrente verschuldigd conform artikel 6:119a BW, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en/of ontbinding van deze Overeenkomst.

7. LEVERING

7.1 De Juridische Levering van de Locatie vindt plaats zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen acht (8) weken nadat er sprake is van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning, ten overstaan van een door de Gemeente aan te wijzen notariskantoor. De Locatie wordt door Koper pas in gebruik genomen nadat Juridische Levering ervan heeft plaatsgevonden.

7.2 De baten en lasten van de Locatie zijn vanaf de datum van Juridische Levering voor rekening en risico van Koper.

7.3 De levering van de Locatie zal plaatsvinden vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De levering vindt plaats onder de volgende rechten en verplichtingen, die Koper aanvaardt omdat zij uit deze Overeenkomst voortvloeien of daarmee samenhangen:

- (a) het kettingbeding inzake teruglevering van de Terug te leveren Openbare Ruimte als bedoeld in de Artikelen 7.4 jo. 12;
- (b) de kwalitatieve verplichting en het kettingbeding als bedoeld in Artikel 21;
- (c) de (te vestigen) erfdienstbaarheden/zakelijke rechten ten behoeve van (bestaande of te realiseren) nuts- en WKO-voorzieningen, ontsluitingswegen en Openbare Ruimte conform het (definitief) ontwerp en de Planning;
- (d) publiekrechtelijke beperkingen en feitelijke lasten die gebruikelijk zijn voor vergelijkbare locaties en geen wezenlijke belemmering vormen voor het in deze Overeenkomst beoogde gebruik.

7.4 Ter uitvoering van de in Artikel 12 bedoelde verplichting tot teruglevering van de Terug te leveren Openbare Ruimte wordt in de notariële leveringsakte van de Locatie een kettingbeding opgenomen, inhoudende dat Koper en zijn rechtsopvolgers onder bijzondere

titel:

- (a) Verplicht zijn de overeenkomstig deze Overeenkomst vastgestelde Terug te leveren Openbare Ruimte, zoals nader geconcretiseerd in het DO en het PvO, na voltooiing en schriftelijke goedkeuring aan de Gemeente terug te leveren tegen de (symbolische) prijs als bedoeld in Artikel 12.4;
- (b) alle daarvoor noodzakelijke rechtshandelingen tijdig verrichten en volledige medewerking verlenen; en
- (c) ditzelfde kettingbeding onverkort opleggen aan hun rechtsopvolgers.

Ten behoeve van de Gemeente wordt een derden- en boetebeding opgenomen inhoudende dat Koper en zijn rechtsopvolgers bij overtreding van het in dit Artikel opgenomen kettingbeding, zonder dat ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete verbeuren van € 25.000 (zegge: vijfentwintigduizend euro), te vermeerderen met een boete van € 1.000 (zegge: duizend euro) per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de Gemeente op (aanvullende) schadevergoeding en nakoming. De Gemeente is gerechtigd naleving van dit beding rechtstreeks jegens opvolgende eigenaren af te dwingen.

Dit kettingbeding vervalt nadat de Terug te leveren Openbare Ruimte aan de Gemeente is teruggeleverd.

8. ZEKERHEDEN

- 8.1 Tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst, stort Koper uiterlijk op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst een waarborgsom ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs op het door de Gemeente op te geven bankrekeningnummer zoals vermeld in lid 2 van dit Artikel. Deze waarborgsom wordt door de Gemeente voor zichzelf gehouden en geldt als aanbetaling op de Koopprijs.
- 8.2 De waarborgsom dient te worden voldaan op het volgende bankrekeningnummer van de Gemeente: NL24BNGH0285004255 ten name van Gemeente Huizen, onder vermelding van het kenmerk: Waarborgsom Wolfskamer.
- 8.3 De waarborgsom wordt bij de Juridische Levering verrekend met de Koopprijs, onder aftrek van eventueel verschuldigde boeten en wettelijke rente (zoals art. 6:119a BW bij handelstransacties).
- 8.4 Indien Koper vóór de Juridische Levering in staat van faillissement wordt verklaard, wordt de waarborgsom van rechtswege geacht als boete te zijn verbeurd.
- 8.5 In plaats van het voldoen van een waarborgsom kan Koper een bankgarantie conform de Model Bankgarantie (Bijlage 6) stellen van tien procent (10%) van de Koopprijs. Deze bankgarantie dient:
 - (a) afgegeven te zijn door een in de Europese Unie gevestigde bankinstelling met een vergunning als bedoeld in de Wet op financieel toezicht (of een daarvoor in de plaats tredende publiekrechtelijke regeling);
 - (b) onvoorwaardelijk te zijn en geldig te blijven tot en met de datum van Juridische Levering, én
 - (c) te bevatten dat de betreffende bankinstelling op eerste schriftelijk verzoek van de

Gemeente – ook in geval van faillissement van Koper – het gegarandeerde bedrag aan de Gemeente zal uitkeren.

- 8.6 De bankgarantie vervalt van rechtswege op het moment dat Juridische Levering heeft plaatsgevonden. De Gemeente zal de originele bankgarantie alsdan aan Koper retourneren.

9. VERBOD OP VERVREEMDING VÓÓR REALISATIE

- 9.1 Het is Koper verboden om, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, de Locatie of delen daarvan, dan wel de rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, bezwaren of over te dragen aan derden, vóórdát de realisatie van het Project volledig is voltooid en door de Gemeente is geaccepteerd, met uitzondering van:

- (a) de verkoop en levering van individuele Woningen aan eindgebruikers; en
- (b) de verkoop en levering van (delen van) het Project aan woningcorporaties of institutionele beleggers die de betreffende Woningen duurzaam in exploitatie nemen,

een en ander mits de realisatie van het Project door Koper overeenkomstig deze Overeenkomst onverkort wordt voortgezet en de voor de Gemeente relevante verplichtingen uit deze Overeenkomst in stand blijven.

- 9.2 Voor zover Koper, met inachtneming van het bepaalde in lid 1 van dit Artikel, vóór de volledige realisatie van het Project overgaat tot verkoop en levering van individuele Woningen aan eindgebruikers, dan wel tot verkoop en levering van (delen van) het Project aan woningcorporaties of institutionele beleggers als bedoeld in lid 1 van dit Artikel, is Koper verplicht de voor de Gemeente relevante en naar hun aard op de verkrijger rustende bepalingen van deze Overeenkomst als kettingbeding op te nemen in de desbetreffende akten van levering en deze aan de verkrijgers op te leggen.

- 9.3 Indien Koper het verbod uit lid 1 van dit Artikel overtreedt of de verplichting uit lid 2 van dit Artikel niet nakomt, verbeurt hij aan de Gemeente, zonder ingebrekestelling, een direct opeisbare boete van € 250.000 (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming, aanvullende schadevergoeding en/of ontbinding van deze Overeenkomst op grond van artikel 6:265 BW. Partijen doen afstand van het recht op matiging ex artikel 6:94 BW.

HOOFDSTUK 3 – ONTWERP EN REALISATIE

10. VOORBEREIDING EN ONTWERP

- 10.1 Voordat Koper start met het opstellen c.q. uitwerken van de Ontwerpdocumenten, stelt Koper het matenplan op conform het PvE (Bijlage 2). De Gemeente heeft de BGT-kaart aan Koper ter beschikking gesteld en deze is als Bijlage 5 aan deze Overeenkomst gehecht.
- 10.2 Koper dient de volgende ontwerpwerkzaamheden te verrichten:

- (a) het opstellen van een matenplan;
- (b) het opstellen van een rioleringsplan;
- (c) het opstellen van een verlichtingsplan;

- (d) het opstellen van een groenplan;
 - (e) het opstellen van een SO;
 - (f) het opstellen van een DO;
 - (g) het opstellen van een TO; en
 - (h) het opstellen van een UO.
- 10.3 De Ontwerpdocumenten dienen te worden opgesteld en uitgewerkt in overeenstemming met het PvE (Bijlage 2), de overige Aanbestedingsdocumenten (Bijlage 1), de Aanbieding (Bijlage 3), toepasselijke wet- en regelgeving, beschikkingen van overheidswege, voorschriften van openbare diensten en netbeheerders en normen.
- 10.4 Koper zal ieder concept Ontwerpdocument zoals genoemd in lid 2 van dit Artikel tijdig en conform de Planning ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente. De Gemeente zal binnen vier (4) werkweken na ontvangst van het concept Ontwerpdocument Koper schriftelijk berichten of het concept Ontwerpdocument door de Gemeente is goedgekeurd. De door de Gemeente goedgekeurde Ontwerpdocumenten maken vanaf het moment van schriftelijke goedkeuring integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst, voor zo ver zij niet reeds bij ondertekening van de Overeenkomst bestonden.
- 10.5 Indien een concept Ontwerpdocument naar het oordeel van de Gemeente niet of niet geheel voldoet aan de overeengekomen uitgangspunten zoals opgenomen in leden 2 en 3 van dit Artikel is Koper verplicht om deze binnen vier (4) weken nadat zulks aan Koper is medegedeeld, met inachtneming van eventuele aanwijzingen van de Gemeente ter zake, aan te (laten) passen zodat het concept Ontwerpdocument wel aan de overeengekomen uitgangspunten en randvoorwaarden voldoet. Na ontvangst van het herziene concept Ontwerpdocument zal de Gemeente binnen vier (4) weken na ontvangst schriftelijk berichten of het herziene concept Ontwerpdocument door de Gemeente is goedgekeurd.
- 10.6 Koper draagt en aanvaardt de ontwerpaansprakelijkheid en is derhalve aansprakelijk voor alle schade die daaruit voortvloeit. Koper zal het Project op diens kosten geheel voor eigen risico en onder diens verantwoordelijkheid doen ontwerpen.
- 10.7 Aan de goedkeuring van de Ontwerpdocumenten of enig ander (ontwerp)document door de Gemeente als bedoeld in dit Artikel kunnen door Koper jegens de Gemeente geen aanspraken worden ontleend. Koper blijft ook na goedkeuring door of namens de Gemeente volledig verantwoordelijk voor de door zijn verrichte ontwerp- en de daaruit voortvloeiende uitvoeringswerkzaamheden en voor het in overeenstemming zijn met de in leden 2 en 3 van dit Artikel genoemde eisen en uitgangspunten. Voormelde goedkeuring doet op geen enkele wijze afbreuk aan de verplichtingen van Koper jegens de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst, noch worden de aansprakelijkheid van Koper jegens de Gemeente of de blijkens deze Overeenkomst door Koper aan de Gemeente verstrekte garanties beperkt of uitgesloten, noch zal het voorgaande ertoe leiden dat de Gemeente op enigerlei wijze verantwoordelijk c.q. aansprakelijk wordt voor de realisatie van het Project.

11. REALISATIEVERPLICHTING

- 11.1 Koper is gehouden, met inachtneming van de Planning zoals bepaald in Artikel 14 en (Bijlage 4), geheel voor eigen rekening en risico op de Locatie het Project te realiseren, bestaande uit:

- (a) de bouw van de Woningen, bestaande uit 200 niet-grondgebonden woningen, verdeeld over [aantal] bouwvolumes;
 - (b) de aanleg en oplevering van de Openbare Ruimte.
- 11.2 De realisatie van het Project dient te voldoen aan de Aanbestedingsdocumenten (Bijlage 1), het PvE (Bijlage 2), de Aanbieding (Bijlage 3), de door Koper op te stellen en door de Gemeente goedgekeurde DO, TO en UO en het convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA.
- 11.3 Koper is gehouden, uiterlijk vóór indiening van het DO, een schriftelijk samenwerkingsverband aan te gaan met een erkende woningcorporatie, teneinde de realisatie en exploitatie van het sociale huurprogramma binnen het Project te waarborgen. Gemeente behoudt zich het recht voor de inhoud van de samenwerkingsovereenkomst te toetsen aan het gemeentelijk beleid en relevante wet- en regelgeving. Het samenwerkingsverband omvat ten minste:
 - (a) afspraken over het aantal sociale huurwoningen, de ligging, oppervlakten, programmatische invulling en het kwaliteitsniveau, een en ander conform de Aanbestedingsdocumenten (Bijlage 1) en het PvE (Bijlage 2);
 - (b) een intentieverklaring waarin de betrokken partijen de gezamenlijke doelstellingen, rolverdeling, financiële uitgangspunten en verwachte vervolgstappen vastleggen;
 - (c) de verplichting voor de woningcorporatie om de sociale huurwoningen na oplevering langdurig in exploitatie te nemen binnen de kaders van het gemeentelijk woonbeleid;
 - (d) de verplichting voor Koper om de betreffende woningen turn-key op te leveren aan de woningcorporatie tegen nader overeengekomen voorwaarden;
- 11.4 De Gemeente laat ten behoeve van het Project op een separate kavel een Collectieve Warmte- en Koudesysteem realiseren, waarop Koper het Project dient te laten aansluiten.
- 11.5 Koper is verantwoordelijk voor de afstemming met de betreffende energie- en nutsbedrijven conform de Planning (Bijlage 4), alsmede voor de tijdige voorbereiding en beschikbaarheid van de voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de aansluiting van de Woningen op de benodigde installaties en (nuts)voorzieningen, waaronder het Collectieve Warmte- en Koudesysteem. Koper is verplicht zorg te dragen dat de Woningen op dit systeem worden aangesloten en treedt daartoe tijdig in overleg met de door of namens de Gemeente aangewezen exploitant, teneinde afstemming te waarborgen over de technische en uitvoeringsaspecten van de aansluiting.
- 11.6 De kosten die samenhangen met (i) het realiseren van de aansluitingen van de Woningen op de benodigde nutsvoorzieningen (waaronder begrepen het Collectieve Warmte- en Koudesysteem) en (ii) de daarvoor benodigde voorbereidings- en aansluitvoorzieningen, komen volledig voor rekening en risico van Koper.
- 11.7 De feitelijke realisatie van de aansluitingen op het Collectieve Warmte- en Koudesysteem geschiedt door of namens de exploitant van dat systeem. Indien dit systeem door of namens een gemeentelijk warmtebedrijf wordt geëxploiteerd, spant de Gemeente zich in om tijdige beschikbaarheid te bevorderen.

- 11.8 Indien het Collectieve Warmte- en Koudesysteem niet of niet tijdig wordt gerealiseerd, draagt Koper in overleg met de Gemeente zorg voor aansluiting op een andere duurzame energievoorziening die:
- a) voldoet aan het convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA;
 - b) door de Gemeente is goedgekeurd;
 - c) binnen de geldende planning of een gezamenlijk aangepaste planning wordt gerealiseerd; en
 - d) schriftelijk in een aanvulling op deze overeenkomst wordt vastgelegd.
- 11.9 Indien het Collectieve Warmte- en Koudesysteem niet wordt gerealiseerd of Partijen overeenkomen een andere technische energievoorziening toe te passen, en als gevolg daarvan geen individuele warmtepompen in de Woningen worden geïnstalleerd terwijl daarvan bij het sluiten van deze Overeenkomst is uitgegaan, komt het daardoor ontstane aantoonbare investeringsvoordeel volledig toe aan de Gemeente. Onder investeringsvoordeel wordt verstaan het verschil tussen enerzijds, de redelijkerwijs te verwachten kosten van levering en installatie van individuele warmtepompen ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst; en anderszijds de werkelijke kosten van de gerealiseerde energievoorziening in de Woningen. Vaststelling geschiedt door een gezamenlijk te benoemen onafhankelijk deskundige.
- 11.10 Koper is verantwoordelijk voor het ontwerpen en vaststellen van het tracé van kabels en leidingen die noodzakelijk zijn voor de realisatie en exploitatie van het Project. Het tracé wordt opgesteld in overleg met de Gemeente en de betrokken nutsbedrijven en vastgelegd in alle relevante ontwerpdocumenten. De verantwoordelijkheid voor de afstemming, uitvoering en eventuele aanpassing van het tracé berust bij Koper.
- 11.11 Koper voert het werk uit naar eisen van goed en deugdelijk werk en met inachtneming van deze overeenkomst, en beperkt overlast voor derden zoveel mogelijk.
- 11.12 De Gemeente is te allen tijde gerechtigd toezicht te houden op de voortgang, kwaliteit en naleving van deze Overeenkomst. Koper verleent daartoe onder meer, doch niet uitsluitend, toegang tot het werk en verschaft op eerste verzoek inzage in relevante documenten die de Gemeente wenst in te zien.

12. OPENBARE RUIMTE

- 12.1 Koper dient de Openbare Ruimte uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na de aanvang van de werkzaamheden te hebben gerealiseerd.
- 12.2 Uiterlijk twaalf (12) weken voor de kalenderdag waarop de Openbare Ruimte volgens Koper is voltooid, stelt Koper de Gemeente op de hoogte van de daadwerkelijke datum van voltooiing.
- 12.3 Binnen vier (4) weken nadat de Openbare Ruimte volgens Koper is voltooid, vindt een opname plaats van de Terug te leveren Openbare Ruimte en besluit de Gemeente of zij de realisatie van de Terug te leveren Openbare Ruimte goedkeurt. Hiervan wordt een PvO opgemaakt. De Gemeente verleent haar goedkeuring door deze schriftelijk mede te delen aan Koper. De Gemeente onthoudt haar goedkeuring voor de realisatie van de Terug te leveren Openbare Ruimte indien deze niet voldoet aan de gestelde eisen die voortvloeien uit de documenten zoals genoemd in Artikel 11.2.

- 12.4 Indien Koper nalaat de Openbare Ruimte tijdig te realiseren dan wel nalaat de melding als bedoeld in lid 2 van dit Artikel te doen, is de Gemeente gerechtigd Koper schriftelijk in gebreke te stellen en een redelijke termijn te stellen waarbinnen alsnog aan de verplichtingen uit dit artikel dient te worden voldaan.
- 12.5 Binnen twaalf (12) weken nadat de Gemeente haar goedkeuring aan Koper heeft medegedeeld, dient Koper de Terug te leveren Openbare Ruimte aan de Gemeente in eigendom over te dragen voor het (symbolische) bedrag van €1,- (zegge: één euro) exclusief belastingen. Voor zover voor deze Juridische Levering van de Terug te leveren Openbare Ruimte omzetbelasting (btw) verschuldigd is, komt deze volledig voor rekening van Koper. Voor zover de Juridische Levering van de Terug te leveren Openbare Ruimte is vrijgesteld van btw, is de hierover verschuldigde overdrachtsbelasting eveneens volledig voor rekening van Koper. Alle overige ter zake van de Juridische Levering verschuldigde belastingen en heffingen komen eveneens voor rekening van Koper.
- 12.6 De exacte omvang en begrenzing van de Terug te leveren Openbare Ruimte worden door Partijen vastgesteld bij het vaststellen van het UO en vastgelegd in het proces-verbaal van opname en in de bij de akte van levering behorende situatietekening en/of kadastrale aanduiding.
- 12.7 De Juridische Levering van de in dit Artikel bedoelde Terug te leveren Openbare Ruimte aan de Gemeente vindt plaats bij notariële akte van levering, op een door Partijen nader te bepalen datum. Het PvO en de revisietekeningen maken deel uit van die akte of worden daarbij als bijlage gevoegd ter aanduiding van het/de over te dragen perceel/percelen en de inrichting daarvan. De levering geschiedt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, en met inachtneming van de overige bepalingen uit deze overeenkomst. De kosten van deze Juridische Levering komen voor rekening van Koper.
- 12.8 De Terug te leveren Openbare Ruimte blijft voor rekening en risico van Koper tot het moment van Juridische Levering aan de Gemeente. Koper blijft tot het moment van Juridische Levering van de Terug te leveren Openbare Ruimte aan de Gemeente verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud, doch verleent hij de Gemeente en nutsbedrijven toegang tot de betreffende voorzieningen voor inspectie, ingebruikname of aansluiting. Eventuele schade aan of door deze voorzieningen komt in deze tussenperiode voor rekening van Koper, tenzij deze aantoonbaar aan de Gemeente of door de Gemeente ingeschakelde derden toerekenbaar is.
- 12.9 De Gemeente verklaart dat de Terug te leveren Openbare Ruimte wordt verkregen en gebruikt in het kader van haar publieke taak en dat zij, indien ter zake van de aanleg of oplevering van de Terug te leveren Openbare Ruimte omzetbelasting (btw) aan haar in rekening zou zijn gebracht, deze btw volledig had kunnen compenseren op grond van het Btw-compensatiefonds. Deze verklaring schept geen verplichting tot betaling of vergoeding door de Gemeente.

13. VERGUNNINGEN

- 13.1 Koper is verantwoordelijk voor het indienen van een aanvankelijke aanvraag en het verkrijgen van de Omgevingsvergunning en de overige vergunningen, ontheffingen, certificaten en/of goedkeuringen die voor de uitvoering van het Project benodigd zijn. Koper spant zich in om de benodigde Omgevingsvergunning, overige vergunningen, ontheffingen, certificaten en/of goedkeuringen tijdig en conform de Planning aan te vragen en te verkrijgen.

- 13.2 De Gemeente, als publiekrechtelijke rechtspersoon, spant zich in om binnen de reikwijdte van zijn bevoegdheden en invloedssfeer de realisatie van het Project planologisch mogelijk te maken. Deze Overeenkomst doet op geen enkele wijze af aan de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en laat onverlet dat het de Gemeente vrijstaat zijn publiekrechtelijke bevoegdheden uit te oefenen en de belangen van derden zorgvuldig mee te wegen bij de besluitvorming, ook als dit niet in het voordeel is van het Project. De Gemeente is niet aansprakelijk voor het handelen, het medewerken of de besluitvorming van andere overheidsinstanties.
- 13.3 De kosten voor de aanvraag van de vergunningen, waaronder wordt begrepen het opstellen van de benodigde ruimtelijke onderbouwing en het (laten) uitvoeren van de benodigde onderzoeken, die van overheidswege zijn vereist voor de realisatie van het Project, komen voor rekening van Koper en worden geacht te zijn verdisconteerd in de Koopprijs.
- 13.4 Indien als gevolg van de uitwerking van de Ontwerpdocumenten een revisie op de Omgevingsvergunning nodig is, hetgeen alleen mogelijk is na schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, is dit de verantwoordelijkheid van Koper. In dat geval zal Koper een verzoek tot herziening van de Omgevingsvergunning indienen.
- 14. PLANNING**
- 14.1 Als Bijlage 4 aan deze Overeenkomst is gehecht de door Koper opgestelde gedetailleerde Planning.
- 14.2 De aanvang van de werkzaamheden zoals omschreven in Artikel 11 is bepaald op [datum]. Partijen leggen de daadwerkelijke datum van aanvang van de werkzaamheden schriftelijk vast, welke vastlegging als addendum aan deze Overeenkomst wordt gehecht. Koper verklaart de werkzaamheden van Artikel 11 met inachtneming van de Planning voor te bereiden en uit te voeren.
- 14.3 Het Project dient te zijn gerealiseerd binnen een termijn van twee (2) jaar na de datum van aanvang van de werkzaamheden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, op een tijdig en met redenen omkleed schriftelijk verzoek van Koper, deze termijn te verlengen, indien sprake is van omstandigheden die buiten de risicosfeer van Koper liggen en die de voortgang van het Project wezenlijk beïnvloeden. Een dergelijk verzoek zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Een verlenging als bedoeld in dit lid kwalificeert niet als een wezenlijke wijziging van deze Overeenkomst en leidt niet tot het ontstaan van een (verzwaarde) bouwplicht. Koper informeert de Gemeente maandelijks over de voortgang het Project. Zodra het Project conform de eisen uit Artikel 11 is gerealiseerd, stelt Koper de Gemeente hiervan schriftelijk op de hoogte.
- 14.4 Eventuele vertragingen in de realisatie van het Project komen voor rekening en risico van Koper. Indien Koper de verplichtingen zoals omschreven in Artikel 11 niet uiterlijk binnen de lid 3 van dit Artikel vermelde termijn heeft gerealiseerd, heeft de Gemeente een recht van eerste koop respectievelijk een koopoptie op de Locatie. Koper zal op eerste verzoek van de Gemeente de Locatie een koopovereenkomst sluiten met de Gemeente zulks voor de koopoptiekoopsom gelijk aan de oorspronkelijke Koopprijs, vermeerderd met een redelijke vergoeding voor eventueel door Koper aantoonbaar gerealiseerde en duurzame investeringen, en vermeerderd met de door de Gemeente in redelijkheid gemaakte kosten verband houdend met de teruglevering en/of handhaving van haar rechten uit hoofde van deze Overeenkomst. Het recht van eerste koop respectievelijk de koopoptie vervalt van

rechtsweg zodra het Project conform de eisen uit Artikel 11 is gerealiseerd en de Gemeente hiervan schriftelijk door Koper op de hoogte is gesteld.

- 14.5 Koper is verplicht om binnen vier (4) weken na een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van het college zijn volledige medewerking te verlenen aan de Juridische Levering van het terug te leveren gedeelte, inclusief ondertekening van de leveringsakte.

15. ONDERZOEKS- EN DESKUNDIGHEIDSPLICHT VAN KOPER

- 15.1 De Gemeente heeft gedurende de Aanbestedingsprocedure aan Koper alle bij haar bekende en voor het Project relevante informatie ter beschikking gesteld.

- 15.2 Koper verklaart:

- (a) de Aanbestedingsdocumenten (Bijlage 1), het PvE (Bijlage 2) en deze Overeenkomst zorgvuldig te hebben bestudeerd;
- (b) deskundig te zijn en over de benodigde expertise te beschikken voor de uitvoering van het Project; en
- (c) zich ervan bewust te zijn dat op hem een actieve onderzoeksplicht rust.

- 15.3 Koper is voor totstandkoming van de Overeenkomst in de gelegenheid gesteld de Gemeente te waarschuwen voor eventuele tegenstrijdigheden, onjuistheden, hiaten of onvolkomenheden in de Aanbestedingsdocumenten, het PvE en/of de Overeenkomst c.a..

16. GEDOOGPLICHT OPENBARE VOORZIENINGEN

- 16.1 Koper draagt er zorg voor dat voorzieningen voor openbare doeleinden (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen e.d.) die onderdeel uitmaken van de Terug te leveren Openbare Ruimte, door of namens Koper worden aangebracht, onderhouden en zo nodig vervangen, tot aan het moment van Juridische Levering van de Terug te leveren Openbare Ruimte. Koper en diens rechtsopvolgers zijn verplicht te gedogen dat de Gemeente en door haar ingeschakelde derden te allen tijde toegang hebben tot deze voorzieningen ten behoeve van inspectie, ingebruikname, onderhoud, herstel of vervanging. De Gemeente is voor het gebruik van deze voorzieningen vóór de Juridische Levering geen vergoeding verschuldigd.

- 16.2 Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van bovenvermelde openbare voorzieningen vinden plaats na overleg met Koper of diens rechtsopvolger. Schade die hiervan het directe gevolg is en die niet redelijkerwijs voor rekening van Koper kan komen, wordt door de Gemeente hersteld of, naar keuze van Koper, vergoed.

- 16.3 De in dit Artikel bedoelde gedoogplicht geldt als kwalitatieve verplichting en geldt in iedere opvolgende overeenkomst en gaat van rechtsweg over op opvolgende verkrijgers.

HOOFDSTUK 4 – JURIDISCHE VERPLICHTINGEN EN RISICO'S

17. AANSPRAKELIJKHEID

- 17.1 Koper vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden, waaronder doch niet uitsluitend bewoners, aannemers, nutsbedrijven of andere rechthebbenden, in verband met en/of voortvloeiende uit het ontwerp, uitvoering of gebruik van het Project.

- 17.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 11.7 en 13.2 zijn de verplichtingen van de Gemeente

met betrekking tot (i) het beschikbaar komen van het Collectieve Warmte- en Koudesysteem en (ii) de aanleg en/of beschikbaarheid van hoofdontsluitingswegen inspanningsverplichtingen. Vertraging in of tijdelijke onbeschikbaarheid daarvan leidt niet tot aansprakelijkheid van de Gemeente voor directe of indirecte schade, gederfde winst, financierings- of vertragingsschade aan de zijde van Koper.

- 17.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van het niet, niet tijdig of niet onherroepelijk tot stand komen van publiekrechtelijke besluiten die verband houden met de realisatie van het Project (waaronder begrepen planologische procedures en vergunningverlening), noch voor de gevolgen van schorsing of vernietiging daarvan, tenzij door de civiele rechter of de bestuursrechter onrechtmatig handelen of toerekenbaar tekortschieten van de Gemeente is vastgesteld.
- 17.4 De totale aansprakelijkheid van Koper jegens de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst is beperkt tot een bedrag van € 2.000.000,- (zegge: twee miljoen euro), met dien verstande dat deze beperking niet geldt in geval van opzet of grove schuld van de aansprakelijke Partij.
- 17.5 Onverminderd het bepaalde in lid 4 van dit Artikel is de Gemeente slechts aansprakelijk voor directe schade die het rechtstreekse gevolg is van opzet of grove schuld van de Gemeente of haar bestuurders in de uitoefening van hun privaatrechtelijke bevoegdheden. De Gemeente is niet aansprakelijk voor indirecte schade, gevolgschade, winstderving of vertragingsschade.

18. VERZEKERINGEN

- 18.1 Koper is verplicht zich gedurende de gehele uitvoering van het Project afdoende te hebben verzekerd voor schade die bij de realisatie van het Project veroorzaakt kan worden.
- 18.2 De verzekeringsplichten laten de contractuele en wettelijke aansprakelijkheid van Koper onverlet en beperken die niet.
- 18.3 Indien voor (delen van) het Project wettelijke verzekeringsplichten gelden, sluit Koper deze eveneens af en houdt die in stand.

19. OVERMACHT

- 19.1 Onder overmacht wordt verstaan een uitzonderlijke gebeurtenis of situatie:
- (a) die buiten de macht van Koper valt;
 - (b) waartegen Koper niet redelijkerwijs voorzieningen had kunnen treffen voor het aangaan van deze Overeenkomst;
 - (c) die Koper, wanneer deze zich heeft voorgedaan, niet redelijkerwijs had kunnen voorkomen of ondervangen; en
 - (d) die niet wezenlijk te wijten is aan de Gemeente.
- 19.2 Onder de in lid 1 van dit Artikel bedoelde overmachtssituaties worden in ieder geval de volgende gebeurtenissen c.q. gevallen verstaan:
- (a) oorlog (inclusief nieuwe en onvoorziene ontwikkelingen binnen reeds bekende oorlogen), invasie en daarmee vergelijkbare situaties;
 - (b) epidemieën en pandemieën (inclusief nieuwe en onvoorziene ontwikkelingen binnen reeds bekende epidemieën en pandemieën);

- (c) natuurrampen, zoals een aardbeving, orkaan, tyfoon, vulkanische activiteit, bosbrand; of
 - (d) grootschalige cyberaanvallen die het functioneren van essentiële ICT-systemen van Koper of diens ketenpartners zodanig verstoren dat nakoming tijdelijk of blijvend onmogelijk wordt, mits Koper aantoont dat zij afdoende preventieve maatregelen heeft getroffen.
- 19.3 Zo spoedig mogelijk nadat een Partij door overmacht is getroffen, doch uiterlijk binnen vijf (5) Werkdagen na vaststelling van de oorzaak van de overmachtssituatie, verstrekt de getroffen Partij aan de andere Partij schriftelijk alle bijzonderheden van de overmacht en de wijze waarop zijn nakoming daardoor wordt verhinderd of vertraagd, alsmede desgevraagd de bewijsstukken dat overmacht de oorzaak is van de betreffende tekortkoming.
- 19.4 De Partij waarvan de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst zijn opgeschort, neemt onverwijld en met voortvarendheid passende maatregelen om hem in staat te stellen de situatie van overmacht op te heffen. Daarnaast zal de Partij die zich op overmacht beroept alle (redelijke) maatregelen nemen in verband met nakoming van de overige op zijn rustende verplichtingen, zonder afstand te doen van enige andere rechten die aan Partijen toekomen.
- 19.5 In het geval dat een overmachtssituatie niet binnen drie (3) maanden is opgeheven en Juridische Levering van de Locatie nog niet heeft plaatsgevonden, is de Gemeente gerechtigd om deze Overeenkomst door middel van een schriftelijke kennisgeving aan Koper buitengerechtelijk met onmiddellijke ingang te ontbinden.
- 20. COLLECTIEF WARMTE- EN KOUDESYSTEEM**
- 20.1 Koper is verplicht ervoor zorg te dragen dat de op de Locatie te realiseren Woningen worden aangesloten op het Collectieve Warmte- en Koudesysteem als bedoeld in lid 5 van Artikel 11.
- 20.2 Bij overtreding van de verplichting tot aansluiting of de doorleggingsplicht verbeurt de overtreder (Koper of enige opvolger) aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 75.000,- (zegge: vijfenzeventig euro) per overtreding, te vermeerderen met € 1.500,- (zegge: vijftienhonderd euro) per kalenderdag zolang de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming, schadevergoeding, dwangsom of ontbinding.
- 20.3 Partijen doen, voor zover rechtens mogelijk, afstand van matiging (art. 6:94 BW).
- 20.4 Indien dit voor de continuïteit, doelmatige exploitatie of technische integratie van het Collectieve Warmte- en Koudesysteem noodzakelijk is, zijn Koper en diens rechtsopvolgers verplicht medewerking te verlenen aan overdracht van de in de Woningen gerealiseerde individuele warmtepompen en bijbehorende installatieonderdelen aan de exploitant van het Collectieve Warmte- en Koudesysteem. De overdracht vindt plaats tegen vergoeding van de objectief vast te stellen marktwaarde van de betreffende installaties op het moment van overdracht, rekening houdend met leeftijd, technische staat en resterende economische levensduur. De marktwaarde wordt vastgesteld door een door Partijen gezamenlijk te benoemen onafhankelijk deskundige. Koper kan in verband met een overdracht als bedoeld in deze bepaling geen aanspraak maken op aanvullende schadevergoeding, winstderving of aanpassing van de Koopprijs of de BAK, zoals vermeld in het PvE.
- 20.5 Het bepaalde in dit Artikel wordt volledig opgenomen in de notariële leveringsakte en in elke daaropvolgende akte van overdracht of vestiging, zodat het in de openbare registers wordt

ingeschreven.

21. KETTINGBEDING INSTANDHOUDING VAN HET ONTWERP EN DUURZAAMHEIDSVORZIENINGEN

- 21.1 Koper is verplicht om het op de Locatie te realiseren en gerealiseerde ontwerp en de hierop te realiseren en gerealiseerde duurzaamheidsvoorzieningen in stand te houden en uitsluitend te gebruiken conform het goedgekeurde DO, TO en UO, het Beeldkwaliteitsplan en het PvE. Deze verplichting kwalificeert als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW en werkt jegens rechtsopvolgers van Koper. Onder ontwerp- en duurzaamheidsvoorzieningen worden verstaan:
- a) materiaal- en kleurstelling van gevels, daken en buitenruimten;
 - b) natuur-inclusieve voorzieningen (zoals nestkasten en groeninrichting);
 - c) klimaatadaptieve voorzieningen (zoals waterberging, infiltratievoorzieningen en groene daken);
 - d) energievoorzieningen (zoals PV-installaties en beperkingen t.a.v. zicht en plaatsing van buitenunits), onverminderd de verplichting tot aansluiting op het Collectieve Warmte- en Koudesysteem als bedoeld in Artikel 11.5 en Artikel 20;
 - e) parkeeroplossingen en het verbod op toevoeging van extra maaiveldparkeerplaatsen buiten het plan; en
 - f) het verbod op gevel- en dakwijzigingen die het straat- of stadsbeeld aantasten of de prestaties onder (b) tot en met (d) verminderen.
- 21.2 Koper legt de in dit Artikel bedoelde verplichtingen contractueel woordelijk op aan iedere rechtsopvolger (behoudens aan eindgebruikers) en verplicht deze om deze verplichtingen op diens beurt contractueel woordelijk door te leggen.
- 21.3 Koper doet dit bij wijze van derdenbeding, zoals bedoeld in art. 6:253 BW, ten behoeve van de Gemeente. De Gemeente aanvaardt dit derdenbeding reeds bij ondertekening van deze overeenkomst. Iedere opvolgende vervreemder wordt geacht het beding namens en ten behoeve van de Gemeente aan te nemen, en iedere opvolgende verkrijger wordt geacht het te aanvaarden bij verkrijging, nu dit derdenbeding wordt ingeschreven in de openbare registers.
- 21.4 Indien een vervreemder nalaat beding op te leggen, blijft het jegens diens rechtsopvolger gelden, voor zover deze kennis had of kon hebben via de openbare registers als bedoeld in art. 3:24 BW.
- 21.5 Iedere vervreemder is en blijft hoofdelijk aansprakelijk jegens de Gemeente totdat de opvolgende verkrijger het beding rechtsgeldig heeft aanvaard.
- 21.6 Bij vervreemding door een curator of in geval van insolventie blijven de verplichtingen aan het registergoed kleven en is de verkrijger gehouden deze te eerbiedigen.
- 21.7 Bij overtreding van de in dit Artikel opgenomen verplichtingen of bij niet-naleving van de doorleggingsplicht verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro) per overtreding, te vermeerderen met € 750,- (zegge: zevenhonderdvijftig euro) per kalenderdag zolang de overtreding voortduurt,

onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming, schadevergoeding, dwangsom of ontbinding. Partijen doen afstand van het recht op matiging als bedoeld in art. 6:94 BW.

- 21.8 Bij vestiging van appartementsrechten worden de in dit Artikel opgenomen verplichtingen expliciet opgenomen in de splitsingsakte en het VvE-reglement. De Gemeente is gerechtigd naleving van deze verplichtingen rechtstreeks van de VvE te verlangen.
- 21.9 Het bepaalde in dit Artikel wordt volledig opgenomen in de notariële leveringsakte en alle daaropvolgende akten van overdracht of vestiging, zodat het in de openbare registers wordt ingeschreven.
- 21.10 In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit Artikel kan de Gemeente, op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van Koper of diens rechtsopvolger, instemmen met het geheel of gedeeltelijk buiten toepassing laten of aanpassen van de kwalitatieve verplichting, indien instandhouding daarvan naar het oordeel van de Gemeente redelijkerwijs niet langer kan worden verlangd als gevolg van voortschrijdend technisch inzicht, gewijzigde wet- en regelgeving of andere zwaarwegende omstandigheden. Aan een dergelijke instemming kunnen door de Gemeente voorwaarden worden verbonden.

HOOFDSTUK 5 – INZET VAN DERDEN EN OVERDRACHT VAN RECHTEN EN PLICHTEN

22. OVERDRACHT RECHTEN EN PLICHTEN

- 22.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is het Koper verboden om vorderingen die Koper op grond van de Overeenkomst heeft of zal verkrijgen aan derden te cederen, te verpanden of anderszins over te dragen. Ten aanzien van de vorderingen genoemd in de vorige zin is overdraagbaarheid uitgesloten als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.
- 22.2 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is het Koper niet geoorloofd zijn verplichtingen aan een derde over te dragen.
- 22.3 Koper dient de Gemeente direct te informeren ter zake herstructureringen in zijn onderneming, waaronder overname, fusie, acquisitie of insolventie, dan wel overige wijzigingen die van belang kunnen zijn bij de beoordeling door de Gemeente inzake de geschiktheid van Koper om het Project te realiseren. De Gemeente heeft de bevoegdheid om in geval van een wezenlijke wijziging als bedoeld in artikel 2.163f Aanbestedingswet 2012 de Overeenkomst te beëindigen.

23. BEROEP OP DERDE(N)

- 23.1 In het geval Koper in zijn Aanbieding een beroep op geschiktheid van een derde heeft gedaan, is Koper verplicht deze derde bij de uitvoering van het Project in te zetten.

HOOFDSTUK 6 – GEGEVENSBESCHERMING EN GEHEIMHOUDING

24. DATA, PRIVACY EN AUTEURSRECHTEN

- 24.1 Voor zover Partijen niet anders schriftelijk zijn overeengekomen, mag de Gemeente, zonder verdere restricties, alle informatie die de Gemeente verkrijgt bij de uitvoering van de Overeenkomst opslaan, verwerken en (her)gebruiken.
- 24.2 Koper garandeert dat alle data die zij ter beschikking stelt aan Gemeente op een rechtmatige wijze is verkregen, op een rechtmatige wijze ter beschikking is gesteld aan de Gemeente en dat de data geen inbreuk oplevert met enige rechten van derden. Koper vrijwaart en houdt

Gemeente gevrijwaard tegen alle claims of acties van publieke autoriteiten en/of individuen tegen de Gemeente voortkomende uit enige inbreuk door Koper en/of diens dataverwerker van enige rechten van derden of verplichtingen die voortvloeien uit toepasselijke octrooi-, merk-, model- auteurs-, en/of privacywetgeving.

- 24.3 Voor zover Partijen in de uitvoering van de Overeenkomst persoonsgegevens met elkaar delen, zullen zij redelijkerwijs voldoen aan de vereisten die voortvloeien uit de toepasselijke privacywetgeving.

25. GEHEIMHOUDING EN COMMUNICATIE

- 25.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is het Koper niet toegestaan de inhoud van deze Overeenkomst aan derden kenbaar te maken, ook nadat de Overeenkomst (tussentijds) is beëindigd of ontbonden.
- 25.2 Koper en de Gemeente maken nadere afspraken over de externe communicatie over het Project, waaronder mede wordt begrepen bouwboarden, reclame-uitingen en persberichten. Koper zal niet extern communiceren over het Project zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

HOOFDSTUK 7 – BEËINDIGING EN GESCHILLEN

26. ONTBINDING EN BEËINDIGING

- 26.1 De Gemeente heeft het recht deze Overeenkomst buitenrechte en zonder (voorafgaande) ingebrekestelling door middel van een aan Koper gerichte schriftelijke kennisgeving zonder enige termijn geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien:
- (a) Koper (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt of aan hem wordt verleend, aangifte doet van zijn faillissement, zijn faillissement wordt aangevraagd, zijn faillissement wordt uitgesproken, zijn crediteuren een akkoord aanbiedt, dan wel onder het recht van enige vreemde staat een gebeurtenis plaatsvindt of toestand intreedt die vergelijkbaar is met één van de hiervoor bedoelde gebeurtenissen of toestanden;
 - (b) de onderneming van Koper (tijdelijk) wordt stilgelegd, geliquideerd, ontbonden, gestaakt of overgenomen dan wel enige daarmee vergelijkbare toestand van de onderneming;
 - (c) onder Koper executoriaal beslag op een zodanig deel van het vermogen, voorraad en/of inventaris wordt gelegd of andere executoriale maatregelen worden getroffen dat de nakoming van de verplichtingen van Koper onder de Overeenkomst in gevaar komt en het executoriale beslag of de executoriale maatregelen niet binnen een termijn van veertien (14) kalenderdagen is/zijn opgeheven;
 - (d) de Omgevingsvergunning en de overige vergunningen, ontheffingen, certificaten en/of goedkeuringen die voor de opzet en uitvoering van het Project benodigd zijn, zoals bedoeld in Artikel 13.1, niet binnen achttien (18) maanden na de datum van indiening van de aanvraag om Omgevingsvergunning onherroepelijk zijn;
 - (e) naar het oordeel van de Gemeente voldoende aannemelijk is dat, ondanks aantoonbare inspanningen van Koper overeenkomstig Artikel 11.5, aansluiting van de Woningen op het Collectieve Warmte- en Koudesysteem niet tijdig of niet realiseerbaar zal zijn.

- 26.2 Partijen zijn in geval van ontbinding op grond van lid 1 van dit Artikel geheel vrij van elkaar en zijn niet gehouden tot vergoeding van kosten of schade uit welke hoofde dan ook, tenzij deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van sub (d) en/of sub (e) van het eerste lid van dit Artikel. In geval van ontbinding op grond hiervan heeft Koper recht op vergoeding van de redelijkerwijs door hem gemaakte kosten tot het moment van ontbinding.
- 26.3 Indien het Collectieve Warmte- en Koudesysteem om welke reden dan ook niet (tijdig) beschikbaar is/zijn ten behoeve van de aansluiting van het Project, zullen Partijen in goed overleg treden om tijdig een gelijkwaardig en duurzaam alternatief voor warmte- en koudevoorziening vast te stellen. In dat geval vormt het uitblijven van de beschikbaarheid van het Collectieve Warmte- en Koudesysteem geen grond voor ontbinding of beëindiging van deze Overeenkomst, mits:
- (a) Koper in overleg met de Gemeente een alternatief systeem kiest dat voldoet aan de relevante eisen (waaronder energieprestatie, duurzaamheid en veiligheid); én
 - (b) dit alternatief binnen een redelijke termijn en zonder wezenlijke vertraging kan worden gerealiseerd. De afspraken worden schriftelijk vastgelegd in een addendum.
- Indien binnen twaalf (12) weken geen werkbaar alternatief kan worden vastgesteld, is ieder der Partijen gerechtigd de Overeenkomst voor het toekomstig deel buitengerechtelijk te ontbinden zonder schadeplichtigheid.
- 26.4 Het bepaalde in dit Artikel laat onverlet het recht van de Gemeente om deze Overeenkomst te ontbinden op grond van artikel 6:265 BW.
- 26.5 In het geval van tussentijdse ontbinding of beëindiging van deze Overeenkomst krijgt de Gemeente de beschikking over de reeds opgestelde Ontwerpdocumenten en heeft de Gemeente het recht het Project te (laten) uitvoeren met gebruikmaking van de reeds opgestelde Ontwerpdocumenten.
- 27. GESCHILLEN**
- 27.1 Alle geschillen tussen Gemeente en Koper – daaronder begrepen geschillen die slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van deze Overeenkomst of naar aanleiding van overeenkomsten die een uitvloeisel zijn van deze Overeenkomst mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Midden-Nederland.
- 27.2 Koper is gehouden, in afwachting van de totstandkoming van een uitspraak in het geschil, op verzoek van de Gemeente de Overeenkomst volgens aanwijzingen van de Gemeente voort te zetten, tenzij door de rechtbank c.q. het scheidsgerecht (bij wijze van voorlopige voorziening of spoedgeschil) anders is beslist.

HOOFDSTUK 8 – SLOTBEPALINGEN

28. TOEPASSELIJK RECHT

- 28.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 28.2 De toepasselijkheid van eventueel door Koper gebruikte (afwijkende) algemene voorwaarden wordt door de Gemeente uitdrukkelijk van de hand gewezen.

29. BIJLAGEN EN RANGORDE

29.1 De volgende Bijlagen maken integraal en onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst:

Bijlage 1: Aanbestedingsdocumenten (inclusief bijlagen, uitgezonderd het PvE)

Bijlage 2: PvE (inclusief bijlagen)

Bijlage 3: Aanbieding

Bijlage 4: Planning

Bijlage 5: BGT-kaart

Bijlage 6: Model Bankgarantie

29.2 In geval van strijdigheid tussen deze Overeenkomst, de Bijlagen en overige (Ontwerp)documenten, prevaleert het gestelde in de Overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen de Bijlagen en overige (Ontwerp)documenten onderling, geldt de volgende rangorde:

- (a) deze Overeenkomst;
- (b) eventuele Nota('s) van Inlichtingen;
- (c) het PvE inclusief bijbehorende bijlagen;
- (d) overige Aanbestedingsdocumenten;
- (e) de Aanbieding;
- (f) de overige Bijlagen;
- (g) overige niet-dwingende wet- en regelgeving.

29.3 Door het ondertekenen van deze Overeenkomst bevestigen Partijen alle in deze Overeenkomst genoemde Bijlagen te hebben ontvangen en daarvan kennis te hebben genomen.

30. OVERIGE BEPALINGEN

30.1 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst nietig, vernietigbaar of anderszins ongeldig blijkt te zijn, blijven de overige bepalingen onverkort van kracht. Partijen zullen in dat geval in goed overleg een vervangende bepaling vaststellen die zoveel mogelijk aansluit bij de bedoeling van de oorspronkelijke bepaling.

30.2 Wijzigingen of aanvullingen op deze Overeenkomst zijn slechts geldig indien deze schriftelijk en door beide Partijen ondertekend zijn.

30.3 Het niet of niet onmiddellijk uitoefenen van enig recht door een Partij laat het recht onverlet en houdt geen afstand van dat recht in.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te [plaats] op [datum]

Gemeente

S. Ferraro, burgemeester

Koper

[naam gemachtigde] [titel]

CONCEPT