

Concept ter bespreking. Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Over dit concept heeft nog geen besluitvorming door het bevoegde orgaan plaatsgevonden. In het geheel geen - ook geen voorwaardelijke - overeenkomst komt tot stand zolang het college van B&W geen besluit heeft genomen om de(ze) overeenkomst aan te gaan.

KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL LAARKWARTIER

VERSIE 9 april 2026

Ondergetekenden,

1. **De gemeente Arnhem**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom, daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk het college van burgemeester en wethouders op 26 november 2019 genomen Algemeen Mandaat-, Volmacht- en Machtigingsbesluit gemeente Arnhem 2020, zaaknummer 421195 en het Algemeen Ondermandaat-, Ondervolmacht- en Ondernemingsbesluit Gemeentesecretaris gemeente Arnhem 2023 d.d. 8 maart 2023, zaaknummer 82385, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van, hierna te noemen: "**de Gemeente of Verkoper**";
2. @@@@ gevestigd te @@@@ ingeschreven @@@@ gevestigd te @@@@ ingeschreven in het register van Kamer van Koophandel voor @@@@, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@@, handelend in @@@@ hoedanigheid, @@@@, hierna te noemen: "**Koper**";

hierna ook gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

nemen het volgende in aanmerking:

1. De Gemeente is eigenaar van een perceel grond gelegen aan de @@@@ te Arnhem, zoals gearceerd weergegeven op de tekening welke als Bijlage 1 is toegevoegd aan deze overeenkomst.
2. Dit perceel maakt onderdeel uit van het omgevingsplan @@@@
3. Partijen zijn op ## een reserveringsovereenkomst aangegaan op grond waarvan Koper vanaf datum ondertekening 12 maanden exclusiviteit geniet ten aanzien van de mogelijkheid om het perceel grond aan de @@@@ te Arnhem te kopen.
4. Partijen wensen thans de afspraken met betrekking tot de grondoverdracht vast te leggen in onderhavige koopovereenkomst.

Komen overeen als volgt:

Verkoper verkoopt aan Koper, die hierbij koopt van Verkoper, een perceel grond gelegen in @@@@ te Arnhem, aan de @@@@ te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie @@@@ nummer @@@@, groot ca. @@@@ m² (hierna te noemen: de "**Bouwkavel**" of het "**Verkochte**"), dat op de situatietekening, nummer @@@@, gedateerd @@@@ en gewijzigd op @@@@ met arcering schetsmatig is aangegeven, welke tekening als Bijlage 1 bij deze Koopovereenkomst is gevoegd.

Op deze Koopovereenkomst zijn de volgende bepalingen van toepassing:

Concept ter bespreking. Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Over dit concept heeft nog geen besluitvorming door het bevoegde orgaan plaatsgevonden. In het geheel geen - ook geen voorwaardelijke - overeenkomst komt tot stand zolang het college van B&W geen besluit heeft genomen om de(ze) overeenkomst aan te gaan.

Artikel 1 Definities

Afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie

Deze afdeling van de gemeente Arnhem is onderdeel van het cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed en treedt op als verkopende partij. Op deze afdeling is ook de **Kavelcoördinator** werkzaam. De Kavelcoördinator is voor Koper de contactpersoon vanuit de gemeente voor zaken betreffende de Bouwkavel.

Omgevingsplan:

Het Omgevingsplan@@@@@@@@ zoals vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Arnhem op @@@@. Het volledige Omgevingsplan inclusief plankaart is in te zien op www.omgevingsloket.nl, ID NL.IMRO.0202.@@@@.

Projectmanager:

Door de gemeente aangestelde persoon die gedurende de voorbereiding en realisatie van het Bouwplan als taak heeft om de procedurele afhandeling en communicatie tussen koper, verkoper en gemeentelijke diensten (zoals groen, milieu, mobiliteit, wijkteam, college, ODGM) te faciliteren met als doel om een zo spoedig mogelijke realisatie te bewerkstelligen.

Bouwkavel:

Een perceel grond (kavel) waarop het bouwplan wordt gerealiseerd.

Bouwplan en Inrichtingsplan:

Het Voorlopig Ontwerp (VO) respectievelijk Definitief Ontwerp (DO) voor de op de Bouwkavel te realiseren Opstallen, alsmede een inrichtingsplan van een en ander zoals bedoeld in artikel 52 van de Standaardvoorwaarden 1997, Rechtsverhouding opdrachtgever-architect (de SR 1997).

Bouwrijp maken:

Het geschikt maken (van gronden) voor verdere inrichting en bebouwing, omvattende in hoofdzaak sloop van te verwijderen bestaande opstallen c.q. bovengrondse obstakels zoals bomen en heesters (in zodanige mate en op zodanige wijze dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting), aanleg van vuilwaterstelsel en aanleg van een bouwontsluiting en coördinatie van nutsleidingen.

College:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem.

Omgevingsdienst Groene Metropool (ODGM):

Een regionale uitvoeringsdienst voor vergunningverlening, toezicht en handhaving op het gebied van onder andere bouwen. Bij deze dienst dient Koper de aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor toetsing aan onder andere het Omgevingsplan, het besluit Bouwwerken Leefomgeving en de bouwverordening. Ook werken op deze dienst de bouwinspecteurs.

Concept ter bespreking. Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Over dit concept heeft nog geen besluitvorming door het bevoegde orgaan plaatsgevonden. In het geheel geen - ook geen voorwaardelijke - overeenkomst komt tot stand zolang het college van B&W geen besluit heeft genomen om de(ze) overeenkomst aan te gaan.

Onherroepelijke omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning voor bouwen waartegen geen rechtsmiddelen meer openstaan of waarover definitief is beslist.

Opstallen:

De te realiseren bebouwing op de Bouwkavel en waarvoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt of is ingediend bij gemeente.

Reserveringsovereenkomst:

De tussen Partijen gesloten reserveringsovereenkomst met betrekking tot de Bouwkavel, ondertekend op [datum invullen], op grond waarvan de Bouwkavel gedurende een bepaalde termijn exclusief voor Koper is gereserveerd en waarin nadere afspraken zijn gemaakt over de planontwikkeling, (voorlopige) grondprijs en voorwaarden voor het sluiten van de Koopovereenkomst.

Start bouw:

De datum waarop wordt gestart met de bouwwerkzaamheden van de Opstallen op de Bouwkavel, waaronder wordt verstaan de werkzaamheden voor de aanleg van de fundering c.q. het aanbrengen van de funderingspalen.

Conceptverzoek:

Om een indicatie te krijgen of het voorgenomen ontwerp voldoet aan de eisen voor een omgevingsvergunning kan bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem een Conceptverzoek omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voor het aanvragen van een Conceptverzoek zijn leges verschuldigd. Het tarief staat in de legesverordening van de gemeente Arnhem.

Kwaliteitsteam

Commissie die in opdracht van de Gemeente stimuleert om optimale integrale kwaliteit voor de totale planvorming (stedenbouw, architectuur en openbare ruimte) te bereiken.

Artikel 2 De koopsom, notariële akte van levering en betaling

- 2.1 De koopsom van de Bouwkavel bedraagt @@@@@ (zegge: @@@@ euro) exclusief 21% BTW, kosten koper @@@@
- 2.2 Verkoper verklaart voor wat betreft het Verkochte dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat het Verkochte een bouwterrein is als bedoeld in artikel 11, lid 6 juncto artikel 11 lid 1 onderdeel a, 1°, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat hij omzetbelasting in rekening brengt aan Koper wegens de levering van het Verkochte.
- 2.3 De voor de overdracht vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van @@@@ hierna te noemen "de notaris". De koopsom inclusief omzetbelasting wordt door Koper voldaan voor het tijdstip van het passeren van de notariële akte van levering door creditering

Concept ter bespreking. Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Over dit concept heeft nog geen besluitvorming door het bevoegde orgaan plaatsgevonden. In het geheel geen - ook geen voorwaardelijke - overeenkomst komt tot stand zolang het college van B&W geen besluit heeft genomen om de(ze) overeenkomst aan te gaan.

van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris per valuta van die dag. De akte zal uiterlijk op ##### passeren.

- 2.4 Koper is vanaf het moment dat partijen de koopovereenkomst hebben getekend tot het moment van betaling van de (Resterende) Koopsom een rentevergoeding over de (Resterende) Koopsom verschuldigd van 4% op jaarbasis, welke maandelijks in rekening zal worden gebracht. Het rentebedrag dient maandelijks vooraf op de eerste werkdag van de maand aan Verkoper voldaan te worden door storting op rekeningnummer NL78BNGH0285000470 ten name van de Gemeente Arnhem en ovv "Rentebetaling @@@@". De eerste 3 maanden van de rentebetaling van 4%

zullen worden verrekend bij notarieel transport. Daarna wordt deze rente niet verrekend en is kostenverhogend.

- 2.5 De notariële kosten ter zake van deze Koopovereenkomst en alle kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, kosten van inzage in registers (KvK) en het kadastrale recht alsmede de eventueel over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper.
- 2.6 De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte worden niet verrekend.
- 2.7 Bij de levering van de Bouwkavel wordt de door Koper betaalde rentevergoeding over de eerste drie maanden van de reserveringstermijn, te rekenen vanaf de datum van ondertekening van de Reserveringsovereenkomst, verrekend met de koopsom. De rentevergoeding over de overige periode van de reserveringstermijn wordt niet verrekend.

Artikel 3 Bestemming en gebruik

- 3.1 Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van [\[het Project / Bouwprogramma hier opnemen waarvoor op grond van de Reserveringsovereenkomst een plan is vervaardigd\]](#), een en ander met inachtneming van de geldende publiekrechtelijke regels, waaronder begrepen het omgevingsplan dat op dit perceel van kracht is. Wat hieronder wordt verstaan staat uitsluitend ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders.
- 3.2 Een ander gebruik dan in lid 1 omschreven is slechts toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming (financiële) voorwaarden kunnen worden verbonden. Bedoelde toestemming staat los van eventueel anderszins vereiste goedkeuringen (vergunningen, vrijstellingen e.d.).

Artikel 4 Juridische levering

- 4.1 De juridische levering van het verkochte geschiedt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, vrij van beslagen, hypotheeken en/of inschrijvingen daarvan.

Concept ter bespreking. Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Over dit concept heeft nog geen besluitvorming door het bevoegde orgaan plaatsgevonden. In het geheel geen - ook geen voorwaardelijke - overeenkomst komt tot stand zolang het college van B&W geen besluit heeft genomen om de(ze) overeenkomst aan te gaan.

- 4.2 De Gemeente heeft kennis gegeven van alle haar bekende aan het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
- de (laatste) akte(n) van levering;
 - andere akten waarbij voormschreven rechten werden gevestigd.
- De in dit lid bedoelde akten zijn als bijlage 2 aan deze overeenkomst toegevoegd.

- 4.3 De Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit deze akte(n). De Koper aanvaardt eveneens de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 5 Feitelijke levering en staat van het Verkochte

- 5.1 De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na het passeren van de notariële akte van levering (de juridische levering), of zoveel eerder als Partijen nader overeenkomen, doch vrij van gebruiksrechten en aanspraken.
- 5.2 Vanaf het tijdstip van feitelijke levering, komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en komt het Verkochte geheel voor zijn risico.
- 5.3 De Bouwkavel zal bij levering bouwrijp worden opgeleverd, een en ander zoals omschreven in de definitie.
- 5.4 Koper aanvaardt het Verkochte met het door Verkoper aangegeven peil van het Openbaar gebied en is gehouden daar met het kavelpeil en het vloerpeil van de Opstallen op aan te sluiten. Koper draagt zorg voor een correcte afwatering op het eigen perceel, zodanig dat wateroverlast voor aangrenzende percelen, openbare ruimten of andere eigendommen wordt voorkomen. Koper is verantwoordelijk voor het opheffen van de overlast veroorzaakt bij het niet deugdelijk afwateren.
- 5.5 Koper dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor een onderzoek naar de draagkracht van de bodem.

Artikel 6 Milieu

- 6.1 In opdracht van de Gemeente is op @@@@@ een verkennend bodemonderzoek (actualiserend) met projectnummer @@@@@@ uitgevoerd (NEN 5740). Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegd. De resultaten van dit onderzoek geven aan dat er geen milieu hygiënische belemmeringen zijn voor de toekomstige ontwikkeling.
- 6.2 Het risico dat na het tijdstip van risico-overgang van het Verkochte blijkt dat nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is geheel voor rekening van Koper, tenzij Koper kan aantonen dat deze verontreiniging aan Verkoper bekend was of redelijkerwijze

Concept ter bespreking. Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Over dit concept heeft nog geen besluitvorming door het bevoegde orgaan plaatsgevonden. In het geheel geen - ook geen voorwaardelijke - overeenkomst komt tot stand zolang het college van B&W geen besluit heeft genomen om de(ze) overeenkomst aan te gaan.

bekend had moeten zijn. Voor zover blijkt dat de grond of het grondwater ten tijde van de levering verontreinigd is en deze verontreiniging bij Verkoper bekend wordt geacht, maar:

- niet is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de ten tijde van de levering geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak en/of
- voor de Koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs aanvaardbaar is te achten,

dan is het risico van deze verontreiniging geheel voor rekening van Koper.

- 6.3 Voor zover aan Verkoper bekend is, zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- of septictanks voor het opslaan van vloeistoffen of kelders voor de opslag van vloeibare stoffen, aanwezig.
- 6.4 De mogelijke kosten van afvoer van -overtollige- grond komen geheel voor rekening van koper, inclusief de eventuele stort- en verwerkingskosten, ook indien de grond, hoewel geschikt voor het voor het beoogde gebruik, toch in het kader van opslag of verwerking wordt gekwalificeerd als vervuild.
- 6.5 Koper is ermee bekend dat het Verkochte onderdeel uitmaakt van een gebied met een verlaagd risico op het aantreffen van Conventionele explosieven. Op @@@@ heeft de Gemeente een quickscan conventionele explosieven uitgevoerd welke als Bijlage 4 aan deze overeenkomst is toegevoegd. De conclusie van de quickscan is dat er geen maatregelen met betrekking tot conventionele explosieven noodzakelijk zijn. Een garantie dat de bouwkaavel 100% explosieenvrij zijn, kan niet worden gegeven.
Koper neemt het risico voor elke vorm en mate inzake conventionele explosieven over en vrijwaart de gemeente voor iedere vordering casu qua alle (financiële) gevolgen te dier zake.

Artikel 7 Schouw, inmeting en over- en ondermaat

- 7.1 Voorafgaand aan de feitelijke en juridische levering vindt een gezamenlijke schouw plaats. Hierbij zijn Verkoper en Koper (of gemachtigde namens Koper) aanwezig, waarbij op dat moment de Bouwkaavel Bouwrijp verklaard wordt en waarbij tevens de maatvoering en hoogteligging akkoord verklaard worden. Van deze gezamenlijke schouw wordt een proces verbaal opgesteld. Het ondertekende proces verbaal van schouw wordt als bijlage aan de notariële akte van levering gehecht.
- 7.2 Het Verkochte zal eenmaal voor rekening van Verkoper worden ingemeten en gemarkeerd, een en ander overeenkomstig de maatvoering volgens de kaveltekening, welke als Bijlage 1 is bijgevoegd. Deze inmeting en markering zal plaatsvinden uiterlijk op het moment van schouw.

Koper dient aanwezig of vertegenwoordigd te zijn bij de schouw en dient zich ervan te overtuigen dat de inmeting en markering correct zijn, bij gebreke waarvan hij geacht wordt deze volledig te hebben aanvaard. Door de hiervoor bedoelde inmeting en markering staat de ligging en omvang van de Bouwkaavel tussen Verkoper en Koper vast.

Concept ter bespreking. Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Over dit concept heeft nog geen besluitvorming door het bevoegde orgaan plaatsgevonden. In het geheel geen - ook geen voorwaardelijke - overeenkomst komt tot stand zolang het college van B&W geen besluit heeft genomen om de(ze) overeenkomst aan te gaan.

- 7.3 Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij de Koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. Koper is ermee bekend dat het Kadaster op een later moment tot inmeting van de door Partijen overeengekomen grenzen zal overgaan.
- 7.4 Verschil tussen de grootte van het Verkochte zoals in deze Koopovereenkomst is aangegeven, en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, zal geen der partijen enig recht verlenen en wordt niet verrekend.

Artikel 8 Garantieverklaringen van Verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het overigens in deze Koopovereenkomst bepaalde, het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. het Verkochte zal ten tijde van de levering geheel vrij zijn van aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- c. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- d. aan Verkoper is betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - door de Gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- f. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkaveling respectievelijk herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen, en ten aanzien van het Verkochte bestaat geen verplichting om het Verkochte te koop aan te bieden aan de gemeente, de provincie of het rijk op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Artikel 9 Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper

Verkoper staat er voor in dat zij aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt de risico's voortvloeiende uit feiten die aan hem, dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, ter zake van het Verkochte bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden.

Artikel 10 Waarborgsom, bankgarantie

Concept ter bespreking. Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Over dit concept heeft nog geen besluitvorming door het bevoegde orgaan plaatsgevonden. In het geheel geen - ook geen voorwaardelijke - overeenkomst komt tot stand zolang het college van B&W geen besluit heeft genomen om de(ze) overeenkomst aan te gaan.

- 10.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper uit hoofde van deze Koopover-eenkomst stemt Koper er mee in dat de op grond van artikel 1.4 van de Reserveringsovereenkomst overeengekomen aanbetaling van 10% van de voorlopige grondprijs als waarborgsom in handen van de gemeente blijft, zijnde een bedrag van € @@@@ ,-- (zegge: @@ euro).
- 10.2 Deze waarborgsom wordt bij volledige betaling door Koper van hetgeen hij op grond van het bepaalde in artikel 2 ten tijde van de juridische levering is verschuldigd, met de betaling van de volledige koopsom verrekend. Over deze waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed.
- 10.3 Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de Koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege aan Verkoper zijn verbeurd, danwel de gedeponeerde bankgarantie door Verkoper worden ingevorderd.

Artikel 11 Bebouwing

- 11.1 De Koper is verplicht de aanvraag voor de omgevingsvergunning in te dienen op basis van het door het kwaliteitsteam getoetste en goedgekeurde bouwplan. Deze aanvraag moet zodanig volledig zijn dat de Omgevingsdienst Groene Metropool deze als ontvankelijk kan verklaren. Heeft de Koper reeds een ontvankelijke aanvraag ingediend, dan zal de Omgevingsdienst deze voortvarend in behandeling nemen. Is dit nog niet het geval, dan dient de Koper onverwijld een volledige en op het goedgekeurde bouwplan gebaseerde aanvraag in te dienen.
- 11.2 Indien de Koper niet binnen twaalf maanden na de juridische levering van het Verkochte is begonnen met het bebouwen daarvan - waaronder niet slechts grondwerk wordt verstaan -, overeenkomstig de hem verleende en onherroepelijk geworden omgevingsvergunning, heeft de Gemeente het recht om het Verkochte terug te kopen tegen de Resterende Koopsom die bij de levering is betaald, verminderd met 10%, zijnde een vergoeding van door de Gemeente gemaakte kosten. Uitsluitend na een gemotiveerd verzoek van de Koper kan de Gemeente - indien dat gegeven de omstandigheden redelijk is - deze termijn verlengen.
- 11.3 Alvorens gebruik te maken van haar recht tot terugkoop als bedoeld in lid 2, stelt de Gemeente de Koper bij aangetekende brief in de gelegenheid alsnog binnen een bepaalde termijn te starten met de bouw. Is de Koper ook na verloop van die termijn niet gestart met de bouwwerkzaamheden, dan bericht de Gemeente Koper binnen 3 weken bij aangetekende brief of de Gemeente overgaat tot terugkoop van het Verkochte. Is dat laatste het geval, dan geeft Koper hierbij de onherroepelijke volmacht aan de Gemeente om in de vorenbedoelde situatie namens Koper al die (rechts-) handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn om het Verkochte juridisch aan de Gemeente te (doen) leveren. Koper verplicht zich hierbij voorts om het Verkochte daarbij geheel ter vrije beschikking van de Gemeente te (doen) stellen, vrij van beperkte rechten, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, kwalitatieve verplichtingen, pacht, huur of gebruik en voor het overige in dezelfde staat als waarin Koper het Verkochte heeft aanvaard, tenzij Koper en Gemeente hierover

Concept ter bespreking. Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Over dit concept heeft nog geen besluitvorming door het bevoegde orgaan plaatsgevonden. In het geheel geen - ook geen voorwaardelijke - overeenkomst komt tot stand zolang het college van B&W geen besluit heeft genomen om de(ze) overeenkomst aan te gaan.

andere afspraken maken en met de eis dat Koper voor zijn rekening en risico een actueel bodemonderzoek laat opstellen met betrekking tot de bodemgesteldheid van het Verkochte bij overdracht aan de Gemeente.

- 11.4 Indien en nadat de Koper is begonnen met het bebouwen van het Verkochte overeenkomstig de hem verleende omgevingsvergunning, is Koper verplicht de bouwwerkzaamheden in een continue bouwstroom voort te zetten tot het moment dat de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is.
- 11.5 In geval van niet-nakoming van de in lid 4 bedoelde verplichting behoudt de Gemeente tevens het onder lid 2 bedoelde recht tot terugkoop. Bij toepassing daarvan zullen de aan de Koper te vergoeden stichtingskosten van de reeds in aanbouw genomen opstallen bij bindende uitspraak worden vastgesteld door drie deskundigen. De deskundigen worden benoemd door Burgemeester en Wethouders na voorafgaande overeenstemming tussen partijen over die benoeming, dan wel, indien partijen niet tot overeenstemming omtrent de benoeming kunnen geraken, door de rechtbank Arnhem. De kosten samenhangend met deze benoeming en de kosten van de taxatie zijn voor rekening van Koper. Bij terugkoop zoals in dit lid omschreven stelt Koper alle beschikbare (bouw)tekeningen, ontwerpen en technische uitwerkingen kosteloos ter beschikking van de Gemeente.
- 11.6 Alle hiervoor beschreven rechten van de Gemeente laten onverminderd haar recht tot vordering van volledige nakoming van de in dit artikel genoemde verplichtingen alsmede tot vordering van schadevergoeding van de Koper, waaronder begrepen kosten van noodzakelijk gebleken sloop van opstallen.
- 11.7 De Gemeente voert de bouwcoördinatie binnen het Plangebied Laarkwartier. Koper is verplicht zich, voorafgaand aan en gedurende de realisatie van het Project, te wenden tot de door de Gemeente aangewezen bouwcoördinator voor afstemming over onder meer de planning van de werkzaamheden en de inrichting en het gebruik van de bouwplaats.

Artikel 12 Vervreemding tijdens de bouw

- 12.1 De Koper mag niet dan met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het College, aan welke goedkeuring voorwaarden kunnen worden verbonden, tot overdracht in eigendom of economische eigendom van het Verkochte overgaan, dan wel tot het vestigen van beperkte rechten hierop, alvorens de te realiseren bebouwing opgeleverd is.
- 12.2 Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is eveneens geen toestemming nodig.

Concept ter bespreking. Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Over dit concept heeft nog geen besluitvorming door het bevoegde orgaan plaatsgevonden. In het geheel geen - ook geen voorwaardelijke - overeenkomst komt tot stand zolang het college van B&W geen besluit heeft genomen om de(ze) overeenkomst aan te gaan.

Artikel 13 Kosten en risico planontwikkeling

Alle kosten van planontwikkeling, onderzoeken, vergunningen en overige voorbereidende werkzaamheden komen volledig voor rekening en risico van Koper.

Dit geldt ook voor belemmeringen of vertragingen als gevolg van planologische, milieukundige, infrastructurele of technische omstandigheden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, stikstofregelgeving en netcongestie.

Dergelijke omstandigheden geven Ontwikkelaar geen recht op schadevergoeding, aanpassing van de grondprijs en of verlenging van termijnen.

Artikel 14 Parkeren

- 14.1 Kopers van de koopwoningen zijn verplicht minimaal één bij de woning behorende parkeerplaats, op het verkochte perceel af te nemen. De parkeerplaats(en) vormen tezamen met de woning een onlosmakelijk samenstel en kunnen niet afzonderlijk worden vervreemd, verhuurd of anderszins zelfstandig worden gebruikt.
- 14.2 Behoudens andersluidende besluiten van het College komen eigenaren van woningen die deel uitmaken van het Bouwplan, niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte. Koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht om in de te sluiten koopovereenkomsten van de woningen die deel uitmaken van het bouwplan op te nemen dat de kopers niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning en dat de kopers derhalve ook geen parkeervergunning zullen aanvragen.
- 14.3 In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van de verplichtingen uit artikel 14.1 verbeurt Koper aan Gemeente een boete van € 500,= per dag per parkeerplaats zolang de niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum van € 50.000 = per parkeerplaats, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming, (prijsspeil 1 januari 2026 met jaarlijkse indexatie Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens voor het eerst op 1 januari 2027). De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Koper. De boete is verschuldigd indien Koper schriftelijk in gebreke is gesteld en Koper niet binnen vijftien werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee maanden is hersteld.
- 14.4 De verplichting van Koper uit dit artikel wordt door Koper aanvaard als kettingbeding dan wel kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6.252 BW ten behoeve van de Gemeente, rustende op de grond van het verkochte waarop de parkeerplaatsen worden gerealiseerd en zullen overgaan op degenen die de betreffende grond onder bijzondere titel verkrijgen en tevens zullen gelden voor degenen die een zakelijk genotsrecht van de grond verkrijgen.

Artikel 15 Faillissement

Concept ter bespreking. Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Over dit concept heeft nog geen besluitvorming door het bevoegde orgaan plaatsgevonden. In het geheel geen - ook geen voorwaardelijke - overeenkomst komt tot stand zolang het college van B&W geen besluit heeft genomen om de(ze) overeenkomst aan te gaan.

Indien de Koper vóór de datum waarop de notariële akte tot levering passeert in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, is Verkoper bevoegd deze Koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 16.1 Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 16.2 Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Arnhem, tenzij Partijen schriftelijk ter zake van de beslechting van enig geschil arbitrage of mediation overeenkomen.

Artikel 17 Publiekrechtelijke toestemmingen

Verkoper blijft, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, bij de nakoming van hetgeen in deze Koopovereenkomst is bepaald, volledig autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat Verkoper onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen. Verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld op grond van toerekenbare tekortkoming bij de uitoefening van haar publiekrechtelijke verplichtingen. Uit de Koopovereenkomst kunnen derhalve geenszins rechten worden ontleend voor handelingen waarvoor krachtens enigerlei wettelijke regeling of voorschrift instemming of vergunning van de gemeente Arnhem of van een ander overheidsorgaan vereist is.

Artikel 18 Waterberging

- 18.1 De Koper is verplicht om op het tot het verkochte behorende terrein een toereikende waterbergingsvoorziening te realiseren ten behoeve van de opvang, berging en verwerking van hemelwater afkomstig van de op het verkochte te realiseren bebouwing.
- 18.2 Indien realisatie van de vereiste waterberging op het eigen terrein redelijkerwijs niet mogelijk blijkt, wordt de benodigde waterberging, door de Gemeente (eventueel gedeeltelijk) gerealiseerd in de openbare ruimte. De kosten die gemoeid zijn met de aanleg, instandhouding en eventuele vervanging komen volledig voor rekening en risico van de Koper.
- 18.3 Indien de waterberging in de openbare ruimte een gezamenlijke voorziening betreft die mede wordt benut ten behoeve van andere woningbouwontwikkelingen, worden de aan aanleg, beheer en onderhoud verbonden kosten en lasten naar rato verdeeld over de betrokken partijen,

Concept ter bespreking. Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Over dit concept heeft nog geen besluitvorming door het bevoegde orgaan plaatsgevonden. In het geheel geen - ook geen voorwaardelijke - overeenkomst komt tot stand zolang het college van B&W geen besluit heeft genomen om de(ze) overeenkomst aan te gaan.

bijvoorbeeld op basis van het uitgeefbaar oppervlak en/of het dakoppervlak. De nadere verdeelsleutel wordt door de Gemeente vastgesteld en is voor partijen bindend.

Artikel 19 **Didam en derdenprocedures**

Indien een derde zich op het standpunt stelt dat de Gemeente niet heeft voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, het zogenoemde Didam-arrest) en hierover een procedure aanhangig maakt, ongeacht of dit vóór of na het sluiten van deze overeenkomst plaatsvindt, kan de Gemeente niet instaan voor de uitkomst daarvan. Alle gevolgen van een dergelijke procedure, waaronder begrepen vertraging, opschorting, vernietiging of nietigheid van (een deel van) deze overeenkomst, komen volledig voor rekening en risico van Koper. De Gemeente is niet aansprakelijk voor enige schade van Koper die voortvloeit uit een dergelijke procedure.

Artikel 20 **Boetebepaling**

- 20.1 Koper is in verzuim jegens Verkoper als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een redelijke termijn.
- 20.2 Wanneer Koper in verzuim is, verbeurt hij ten behoeve van Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van 10 procent van de koopsom. Voor zover Verkoper schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De eventuele verbeurde boeten strekken niet in mindering op de schadevergoeding.
- 20.3 Bovendien is Verkoper, wanneer Koper in verzuim is, gerechtigd de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, behoudens voor zover ontbinding - gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder de ernst van het verzuim - in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Ontbinding geschiedt schriftelijk door middel van een aangetekende brief.
- 20.4 De boete genoemd in artikel 20.2 geldt niet voor die bepalingen waarvoor bij die bepalingen zelf in een boete is voorzien.

Artikel 21 **Kettingbeding**

- 21.1 Behoudens schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders moet bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, het bepaalde in de artikelen ##### alsmede de onderhavige opnameverplichting zelf, woordelijk in de notariële akte van levering worden opgenomen, aan de rechtsopvolger(s) worden opgelegd en ten behoeve van Verkoper

Concept ter bespreking. Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Over dit concept heeft nog geen besluitvorming door het bevoegde orgaan plaatsgevonden. In het geheel geen - ook geen voorwaardelijke - overeenkomst komt tot stand zolang het college van B&W geen besluit heeft genomen om de(ze) overeenkomst aan te gaan.

worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte van een boete van € 100.000,- door de overdragende partij die dit verzuimt en in geval meerdere partijen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van Verkoper.

- 21.2 Bij niet nakoming van de verplichting als opgenomen in lid 1, is geen voorafgaande ingebrekestelling nodig en is de overdragende partij(en) aldus direct in verzuim en verbeurt de overdragende partij direct de in lid 1 bedoelde boete.
- 21.3 Het bepaalde in dit artikel is van gelijke toepassing bij een overdracht in economische zin, alsmede bij de vestiging van beperkte zakelijke gebruiksrechten op het Verkochte c.q. de overdracht van die rechten.

Artikel 22 Aanpassing en ontbinding van de overeenkomst

- 22.1 Deze overeenkomst kan alleen met wederzijdse instemming van partijen worden gewijzigd en of ontbonden worden.
- 22.2 Indien deze overeenkomst wordt ontbonden, dan vervallen alle rechten en verplichtingen die partijen jegens elkaar hebben. Er vindt in geen geval verrekening plaats van gemaakte kosten. Geen der partijen is jegens de andere gehouden tot vergoeding van gemaakte kosten of schade. De Gemeente is tevens niet gehouden tot terugbetaling van de reeds betaalde reserveringsvergoeding en waarborgsom.

Artikel 23 Datum totstandkoming Koopovereenkomst

De Koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door Koper en Verkoper is getekend en door het College is bekrachtigd. In het geheel geen -ook geen voorwaardelijke- overeenkomst komt tot stand zolang het College niet heeft besloten om de desbetreffende Koopovereenkomst aan te gaan.

Artikel 24 Inschrijving Koopovereenkomst

Partijen geven wel/geen¹ opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van Koper. Indien de Koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers en deze Koopovereenkomst wordt ontbonden, zijn de kosten van doorhaling van de inschrijving tevens voor rekening van Koper.

Artikel 25 Bijlagen

- 25.1 De bij deze Koopovereenkomst gevoegde bijlagen maken onverbrekelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. Deze bijlagen zijn:

¹ S.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is

Concept ter bespreking. Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Over dit concept heeft nog geen besluitvorming door het bevoegde orgaan plaatsgevonden. In het geheel geen - ook geen voorwaardelijke - overeenkomst komt tot stand zolang het college van B&W geen besluit heeft genomen om de(ze) overeenkomst aan te gaan.

- Bijlage 1: Situatietekening nummer #####
Bijlage 2: Verkrijgingsakte/Erfdienstbaarhedenonderzoek d.d.#####
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek @@@@
Bijlage 4: Onderzoek Niet Gesprongen Explosieven d.d.

- 25.2 Koper verklaart door ondertekening van deze Koopovereenkomst in het bezit te zijn gesteld en kennis te hebben genomen van de inhoud van deze bijlagen.
- 25.3 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze Koopovereenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze Koopovereenkomst.

Artikel 26 Verhouding Koopovereenkomst en Reserveringsovereenkomst

Deze Koopovereenkomst wordt gesloten ter uitvoering van het bepaalde in de Reserveringsovereenkomst. De bepalingen in de Reserveringsovereenkomst blijven gelden, een en ander tenzij in deze Koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald. In het geval de bepalingen in onderhavige Koopovereenkomst afwijken van, dan wel strijdig zijn met hetgeen in de Reserveringsovereenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze Koopovereenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Koper,

Getekend te _____ op _____ 202....

..... [naam];

..... [naam];

Verkoper,

Getekend te _____ op _____ 202....

Concept ter bespreking. Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Over dit concept heeft nog geen besluitvorming door het bevoegde orgaan plaatsgevonden. In het geheel geen - ook geen voorwaardelijke - overeenkomst komt tot stand zolang het college van B&W geen besluit heeft genomen om de(ze) overeenkomst aan te gaan.

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
namens deze,
mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf,
Clustermanager Gebiedsrealisatie, Vastgoed en Ontwikkeling

CONCEPT