



Concept Koop- en Realisatie Overeenkomst

tussen

de Gemeente Oost Gelre

en

inzake

de ontwikkeling en realisatie van 76 koopwoningen in het plangebied Eefseler
Esch te Groenlo

Zaaknummer

Ondergetekenden:

1. publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Oost Gelre** gevestigd te Lichtenvoorde kantoorhoudend Varsseveldseweg 2 (7131 BJ) te Lichtenvoorde te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw G. Hofstede [OF] rechtsgeldig vertegenwoordigd door _____, ingevolge het besluit van het College van Burgemeester & Wethouders d.d. _____, hierna te noemen: “gemeente” of “verkoper”,

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid _____, gevestigd te _____, kantoorhoudend _____ te _____, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer _____, welke vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door haar bestuurder , alleen en zelfstandig bevoegd bestuurder/directeur, hierna te noemen: “koper”,

hierna gezamenlijk aangeduid als: **“partijen”**,

Overwegen het volgende:

- a) Het gebied Eefseler Esch in Groenlo wordt gefaseerd (2 fasen) ontwikkeld en gerealiseerd. De totale ontwikkeling voorziet in de bouw van 243 woningen;
- b) Voor de verkoop van een gedeelte van deze ontwikkeling is de gemeente op zoek naar één partij of een combinatie van partijen, die voor eigen rekening en risico de woningen wenst te ontwikkelen en te realiseren;
- c) De ontwikkeling van een gedeelte van dit gebied vindt plaats binnen de gemeentelijke kaders en ambities, welke zijn opgenomen in de selectieleidraad (**bijlage 1**). Hierin staat meer informatie over onder meer de bouwregels (afkomstig uit het omgevingsplan), de beeldkwaliteitseisen (afkomstig uit het beeldkwaliteitsplan), de inrichtingseisen voor de kavel en de ambities voor toekomstbestendig en natuur inclusief bouwen.
- d) De gemeente heeft een deel van de totale locatie, bestaande uit 76 koopwoningen, in het openbaar middels een selectieprocedure te koop aangeboden. Koper heeft zich ingeschreven voor deze procedure en voldoet aan de eisen en randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld voor de ontwikkeling en realisatie van de aangegeven woningbouw.
- e) De gemeente heeft op @@ het besluit genomen om de ontwikkeling en realisatie van 50 grondgebonden en 26 gestapelde koopwoningen aan koper te gunnen;
- f) Nu partijen overeenstemming hebben bereikt over een overeenkomst van koop en verkoop met betrekking _____, willen zij deze vastleggen in deze overeenkomst van koop en verkoop.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Definities

De in de Overeenkomst (met in begrip van de considerans) met hoofdletter geschreven begrippen hebben de volgende betekenis:

- Algemene Uitgiftevoorwaarden: de door de gemeente vastgestelde Algemene uitgiftevoorwaarden voor grond 2026 gemeente Oost Gelre.
- Belemmeringen van Publiekrechtelijke aard: De gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de gemeente alsmede de gevolgen van beslissingen van de (hogere) overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake.
- Bijlage(n): Bijlage(n) bij de Overeenkomst.
- Bouwplan: Het definitieve ontwerp van het Project.
- Bouwrijp:
@@ Het overeenkomstig een door de gemeente opgesteld bestek met bestekstekeningen geschikt maken van het Plangebied voor bebouwing en inrichting, waaronder begrepen:
 - het verwijderen, c.q. omleggen van kabels en leidingen;
 - grondwerken, daaronder begrepen ophogen, en/of afgraven, egaliseren, verwijdering van puin e.d.;
 - aanleg van riolering tot aan de perceelgrens van bouwkavels;
 - aanleg van nutsvoorzieningen, te weten (onder meer) water- en elektriciteitskabels en -leidingen, in alle gevallen tot aan de perceelgrens van het Bouwterrein;
 - aanleg van bouwwegen.
- Bouwterrein: De door de gemeente Bouwrijp gemaakte bouwkavels voor 76 woningen, zoals nader aangeduid op de kaart projectmatige uitgifte fase 1 Eefseler Esch (bouwnummers 1 t/m 76) (**Bijlage 2**). Indien de bouwkavels gefaseerd aan koper worden geleverd worden de bouwkavels die in een bepaalde fase aan koper geleverd worden (telkens) tezamen als een Bouwterrein aangemerkt.
- Deelgebied: Onderdeel van het Bouwterrein bestaande uit Bouwrijpe bouwkavels zoals op tekening weergegeven. Een deelgebied is een cluster van Bouwrijpe kavels. De clusters zijn genummerd aangegeven op de tekening nummer , d.d. (**Bijlage 3**).
- Instapklare woning: Een woning die voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in **Bijlage 4**.
- Omgevingsplan: Het Omgevingsplan gemeente Oost Gelre.
- Omgevingsvergunning: Een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen.
- Openbare ruimte: Het gebied in de directe omgeving van het Bouwterrein waar op de niet uitgeefbare gronden Voorzieningen van openbaar nut worden aangelegd.
- Overeenkomst: Deze koop- en realisatieovereenkomst inclusief bijbehorende Bijlagen.
- Plangebied: Het gebied dat met een omlijning aangeduide plangrens staat aangegeven op de door beide partijen voor akkoord gearafaerde tekening en die bevat de percelen kadastraal bekend gemeente , sectie , nummer(s) welke als **Bijlage 5** aan deze overeenkomst is gehecht.
- Planning: Een overzicht van de fasering van de ontwikkeling van het Project en de beoogde data waarop het Bouwterrein aan koper geleverd wordt, deze planning d.d. is op hoofdlijnen en als **Bijlage 6** aan deze overeenkomst gehecht. Deze planning wordt door partijen gezamenlijk geactualiseerd.
- Project:

De ontwikkeling en realisatie van het project van 76 woningen op basis van en conform het door koper ingediende Projectplan de dato @@ zoals opgenomen in **Bijlage 7**

- Stedenbouwkundig plan-/beeldkwaliteitsplan:
Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Eefsele Esch van 20 oktober 2025 waarin het vereiste kwaliteitsniveau voor de stedenbouwkundige opzet en architectuur en de visuele en ruimtelijke kwaliteit voor het Plangebied/Project is vastgelegd (**Bijlage 8**).
- Woonrijp maken:
Het inrichten van de Openbare ruimte door de gemeente door in de nabije omgeving van het Bouwterrein aanleggen van straten, wegen, paden, parkeerplaatsen, openbare verlichting, inritten, bermen, bermsloten, waterpartijen, kunstwerken (bruggen, duikers e.d.), groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, riolering, nutsvoorzieningen en alle andere voorzieningen die publiekelijk kunnen worden gebruikt.

Artikel 1 Verkoop en koop

- 1.1 De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente percelen grond gelegen in van het Plangebied te , ter grootte in totaal van circa m², bekend als (een gedeelte van) het (de) kadastrale perceel (percelen) gemeente sectie nummer(s) , zijnde de kavels in (kavels t/m , circa m²), zoals op aangehechte en bij deze Overeenkomst als **Bijlage 9** behorende en door beide partijen geparafeerde kavel-/grondverkooptekening met het nummer/kenmerk: en met een arcering is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor inschrijving in de openbare registers, hierna te noemen het perceel.
- 1.2 Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Uitgiftevoorwaarden en deze maken een integraal onderdeel uit van deze overeenkomst (**Bijlage 10**).

Artikel 2 Koopprijs

- 2.1 De koopprijs van het perceel bedraagt € @@@,- (prijsspeil 1-1-2026), te verhogen met de wettelijke verschuldigde omzetbelasting.
- 2.2 De koopprijs van de bouwnummers op het perceel zijn uitgesplitst per bouwnummer (**Bijlage 11**).
- 2.3 De koopprijs van het perceel wordt verhoogd met 3% op jaarbasis tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris, voor het eerst per 1-1-2027.
- 2.4 Bij eventuele deelleveringen (maximaal 3) van het perceel wordt de koopprijs per deellevering bepaald met in acht name van het bepaalde in dit artikel. De koopprijs per deellevering kan nooit minder bedragen dan de minimale grondprijs van de bouwnummers zoals deze door de gemeente in de selectieleidraad zijn gehanteerd.

Artikel 3 Zekerheidsstelling

- 3.1 Koper geeft uiterlijk voor de ondertekening van deze overeenkomst ter hoogte van 10% van de koopsom (€), een door de gemeente goedgekeurde bankgarantie af aan de gemeente. Deze bankgarantie geldt als zekerheidsstelling voor de tijdige betaling van de aan de gemeente verschuldigde bedragen en ter garantie voor nakoming van de aangegane verplichting uit deze Overeenkomst, en is afgegeven door een door de gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling.
- 3.2 De bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht en de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de koper niet aan zijn (betalings-)verplichtingen voldoet, de bank op eerste schriftelijke verzoek van de gemeente het geclaimde bedrag tot maximaal het in de

bankgarantie genoemde bedrag aan de gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient te gelden tot koper aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst heeft voldaan.

Artikel 4 Notariële akte

- 4.1 De eigendomsoverdracht van het perceel zal geschieden uiterlijk 2 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen, doch niet eerder dan dat het Bouwterrein door de gemeente Bouwrijp is opgeleverd. De akte van levering van het perceel wordt verleden ten overstaan van een notaris van het notariskantoor . Indien koper zelf bezwaar maakt tegen de omgevingsvergunning, geldt een termijn van 6 weken na het verlenen van de omgevingsvergunning.
- 4.2 Indien er sprake is van een deellevering van het perceel is het bepaalde in lid 1 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.
- 4.3 De gemeente werkt niet mee aan zogenaamde abc leveringen van individuele bouwkavels van het perceel.

Artikel 5 Omschrijving leveringsverplichting

- 5.1 De gemeente maakt voor eigen en risico het verkochte Bouwrijp.
- 5.2 Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Bouwterrein is voor de bouwnummers 1 tot en met 62 een @bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een bij de Overeenkomst behorend rapport van te , d.d. , projectcode (Bijlage 12). Op basis van de gegevens verkregen uit het hiervoor genoemd rapport, blijkt dat het te leveren Bouwterrein op grond van de milieu hygiënische criteria geschikt is voor het voorgenomen gebruik, te weten woondoeleinden.
- 5.3 Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Bouwterrein zal voor de bouwnummer 63 tot en met 76 een bodem- en asbestonderzoek plaatsvinden op het moment dat de huidige opstallen zijn verwijderd. Indien uit dit onderzoek blijkt dat sanering nodig is, dan zal de gemeente dit uitvoeren. Tevens kan pas na verwijdering van de huidige opstallen nader archeologisch onderzoek plaatsvinden. Pas na afronding van al deze onderzoeken en eventuele werkzaamheden kan de gemeente deze bouwnummers Bouwrijp opleveren.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 6 Ontwikkeling en realisatie Project

- 6.1 De ontwikkeling en realisatie van het Project op het Bouwterrein geschiedt door en voor eigen rekening en risico van koper.
- 6.2 De koper zal het Project in maximaal 3 verschillende fasen ontwikkelen en realiseren. Deze fasen zijn:
 - a. fase 1: bouwnummers @@ t/m @@;
 - b. fase 2: bouwnummers @@ t/m @@;
 - c. fase 3: bouwnummers @@ t/m @@.
- 6.3 Het woningbouwprogramma is bepaald aan de hand van de door de gemeente vastgestelde Woonvisie en op basis van de mogelijkheden binnen het Omgevingsplan, hetgeen betekent dat in het Project de volgende woningbouwcategorieën gerealiseerd moeten worden:
 - 12 sociale koopwoningen;
 - 15 betaalbare koopwoningen (categorie midden);
 - 16 betaalbare koopwoningen (categorie hoog);
 - 7 dure koopwoningen;
 - 26 koopappartementen (categorie duur).

- 6.4 Bij de ontwikkeling van het Project dienen de volgende documenten in acht genomen te worden:
- Omgevingsplan gemeente Oost Gelre, in het bijzonder de regels in dit plan over “Eefseler Esch”;
 - Beeldkwaliteitsplan Eefseler Esch;
 - Selectieleidraad @@;
 - Ingediend Projectplan van koper de dato @@;
 -
 - Etc.
- 6.5 Wijziging van het door koper op het Bouwterrein te realiseren Bouwplan vereist altijd voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Substantiële wijzigingen van het Project zijn niet toegestaan.

Artikel 7 Bebouwing, bouwtermijnen, bouwrijp maken

- 7.1 Het perceel is ingevolge het daarvoor geldend Omgevingsplan bestemd voor de realisatie van 76 koopwoningen. Koper verplicht zich derhalve:
- a. het perceel overeenkomstig de functie en met inachtneming van de voorschriften van het voor het perceel geldend Omgevingsplan, de kernwaarden en overeenkomstig de hoofdprincipes en ruimtelijke uitgangspunten van het gegunde plan te bebouwen ten behoeve van de realisatie van 76 koopwoningen;
 - b. De maximale koopsommen voor het woningbouwprogramma in het Project (prijsspeil 1-1-2026) zoals in dit artikel opgenomen te hanteren bij de verkoop van de woningen. De VON-prijs is inclusief BTW en betreft de Instapklare woning zonder meerwerkopties. Deze VON-prijs wordt tot het moment start verkoop geïndexeerd op basis van de CPI consumenten prijsindex, CPI Alle Huishoudens (2025=100). Voor de berekening van deze indexatie wordt het indexcijfer genomen van 1 januari 2026 en vergeleken met het cijfer, welke ligt 2 maanden voor datum start verkoop.

Woningtype	Maximale v.o.n.-prijs (vrij-op-naam-prijs)
Sociale koopwoning	€ 269.000,-
Betaalbare koopwoning (categorie midden)	€ 315.000,-
Betaalbare koopwoning (categorie hoog)	€ 384.000,-
Dure koopwoningen, appartementen	€ p.m.

- 7.2 De koper verplicht zich om de sociale, betaalbare (midden) en betaalbare (hoog) koopwoningen aan te bieden voor maximaal de vrij op naam prijzen zoals in deze in het vorige lid van dit artikel zijn afgesproken. Deze woningen moeten instapklaar worden aangeboden aan de particuliere koper. In bijlage 4 staan de eisen waaraan een instapklare woning moet voldoen en deze zijn hier onverkort van toepassing. Koper verstrekt minimaal 4 weken voor de start van de verkoop aan de gemeente de gegevens genoemd in bijlage 4 onder punt 8. Indien na de toetsing van de gemeente, overeenkomstig punt 8 van de bijlage, blijkt dat de koper niet voldoet aan het bepaalde in dit artikel, dan zal de koper gehouden zijn de verkoopbrochure met prijslijst en/of meer- en minderwerk dusdanig aan te passen dat wel wordt voldaan aan het begrip instapklaar.
- Als na verkoop van de koopwoningen blijkt dat de koper zich niet heeft gehouden aan het bepaalde in dit artikellid (inclusief het bepaalde in de bijlage 4) dan is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is, verschuldigd van € 50.000 euro,- per overtreding (per woning). De gemeente behoudt zich in dit geval het recht voor om daarnaast alsnog nakoming te vorderen van het bepaalde in dit artikel (en bijlage 4).
- 7.3 De koper is verplicht uiterlijk @@3 (eerste fase), 6 (tweede fase), 9 (derde fase) maanden ná het ondertekenen van deze Overeenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een

omgevingsvergunning voor de bouw van het Bouwplan bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen; de aanvraag om omgevingsvergunning dient in elk geval in overeenstemming te zijn met hetgeen in artikel 6.2 en 6.3 is aangegeven.

- 7.4 De koper is verplicht uiterlijk 3 maanden nadat de eigendomsoverdracht aan de koper heeft plaatsgevonden een aanvang te maken met de start van de bouw.
- 7.5 De koper is verplicht de uitvoering van dat (gedeelte van het) Bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort zetten. Het Bouwplan dient binnen maximaal 12 (grondgebonden woningen) of 18 (appartementen) maanden na start bouw voltooid te zijn.
- 7.7 Bij het niet nakomen van koper van de in lid 3, 4 en 5 opgenomen termijnen kan de gemeente naast de in artikel 13 lid 1 van de Algemene uitgiftevoorwaarden opgenomen boete een aanvullende boete vorderen van € 1.000,- voor elke dag dat de koper deze verplichtingen niet nakomt.
- 7.8 De koper zal eventuele overtollige grond uit de bouwputten in eerste instantie aan de gemeente zonder verrekening aanbieden. De gemeente behoeft van dit recht geen gebruik te maken. Koper dient op zijn kosten, zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond.
- 7.9 De koper is verplicht om op eigen terrein 55 parkeerplaatsen met bijbehorende (groen)voorzieningen aan te leggen bij de 26 appartementen. De koper is verplicht om op eigen terrein bij elke dure koopwoning 2 parkeerplaatsen aan te leggen. Bij de verkoop van de woningen en appartementen zal de bepaling als bedoeld in artikel 11 moeten worden opgenomen, waarbij uiteindelijk in de akten van levering de uiteindelijk in stand te houden parkeerplaatsen specifiek per bouwnummer dienen te worden omschreven.
- 7.10 De koper is verplicht om de voorgeschreven erfafscheidingen vanuit het Beeldkwaliteitsplan (pagina's 28-30) op eigen terrein te realiseren. Bij de verkoop van de woningen zal de bepaling als bedoeld in artikel 11 moeten worden opgenomen, waarbij uiteindelijk in de akten van levering de uiteindelijk in stand te houden erfafscheiding per bouwnummer specifiek dient te worden omschreven.
- 7.11 De koper dient het hemelwater (van o.a. dakoppervlakken en tuin/terras) op eigen perceel te infiltreren of bovengronds aan te bieden op de erfgrans met het openbaar gebied, een en ander zoals aangegeven in het omgevingsplan. Het afvoeren van het hemelwater via het vuilwaterriool is niet toegestaan.
- 7.12 De gemeente verklaart dat het Bouwterrein op basis van de Planning, mits dit op basis van de door de netwerkbeheerders uit te voeren werkzaamheden mogelijk is, naar verwachting [@@@ datum opnemen](#) Bouwrijp is.
- 7.13 De koper is ermee bekend en accepteert voor eigen rekening en risico het gegeven dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra-infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) elektriciteitsvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van elektriciteit. De Gemeente zal zich inspannen om te zorgen dat Liander de benodigde elektra-infrastructuur tijdig op of nabij Bouwterrein aanlegt. Het kan echter zo zijn dat de aanleg van deze elektra-infrastructuur en/of het verkrijgen van de benodigde (huis-) aansluiting voor elektra bij de nutsbedrijven, als dit wordt verkregen, een langere periode vraagt dan tot nu toe gebruikelijk was. De koper kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de koper ingeschakelde) derden ter zake. De Gemeente is daarom nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel die de koper hiervan ondervindt.

- 8.1 De koper is verplicht om bij verkoop van alle sociale en betaalbare koopwoningen (categorie midden en hoog) in de koop-/aannemingsovereenkomst(en) met de particuliere koper een antispeculatiebeding ten behoeve van de gemeente op te nemen conform de tekst zoals deze is opgenomen in **Bijlage 14**.
- 8.2 De koper is verplicht om bij verkoop van alle koopwoningen en koopappartementen in de koop-/aannemingsovereenkomst(en) met de particuliere koper een zelfbewoningsverplichting ten behoeve van de gemeente op te nemen conform de tekst zoals deze is opgenomen in **Bijlage 14**.
- 8.3 De in lid 1 en 2 bedoelde verplichtingen dienen als kettingbeding in de akten van levering bij de notaris te worden vastgelegd.
- 8.4 Indien koper het bepaalde in dit artikel niet nakomt, is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,- per woning

Artikel 9 Openbare ruimte, Woonrijp maken

- 9.1 De Openbare ruimte wordt door en voor rekening van de gemeente Woonrijp gemaakt. Bij de inrichting van de Openbare ruimte zal de gemeente het door de gemeente vervaardigde Inrichtingsplan als leidraad nemen. Het staat de gemeente vrij om daar om praktische en/of budgettaire redenen van af te wijken. De gemeente streeft ernaar om de Openbare ruimte binnen maanden na oplevering van de laatste woning in het Plangebied, Woonrijp te maken.
- 9.2 Koper is tegenover de gemeente aansprakelijk voor toerekenbare schade aan de Voorzieningen van openbaar nut in en buiten het Bouwterrein, die door haar toedoen of door haar ingeschakelde derden wordt veroorzaakt gedurende de realisatie van het Project.
- 9.3 Koper dient de bestaande Openbare ruimte c.q. voorzieningen in het Bouwterrein en buiten het Plangebied voor zover beïnvloed door de exploitatie, voor eigen rekening en risico in de bestaande toestand te houden en te herstellen. Teneinde schade als gevolg van de realisatie van het Project achteraf te kunnen vaststellen voert koper voorafgaand aan de realisatie een nulmeting uit. Koper nodigt hiertoe de gemeente tijdig uit zodat zij hierbij aanwezig kan zijn.
- 9.4 Indien in het kader van de realisatie van het Project door koper (of door haar ingeschakelde derden) schade wordt geconstateerd aan Voorzieningen van openbaar nut c.q. gemeentelijke eigendommen (in de Openbare ruimte) zal dit direct, binnen 24 uur, door koper aan de gemeente worden gemeld.

Artikel 10 Voortgang en Planning

- 10.1 Partijen verrichten hun werkzaamheden en overige activiteiten zoveel mogelijk met inachtneming van de Planning.
- 10.2 Indien in deze overeenkomst specifieke termijnen of data zijn opgenomen, gelden deze termijnen of data boven de in de Planning opgenomen termijnen of data.
- 10.3 Wijziging en/of aanvulling van de Planning kan uitsluitend schriftelijk en door beide partijen gezamenlijk plaatsvinden.

Artikel 11 Kettingbeding

- 11.1 De particuliere koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt om op eigen terrein aangeplante hagen, natuurlijk groene erfafscheidingen of architectonisch ontworpen erfafscheidingen deugdelijk en regelmatig te onderhouden en in stand te houden (artikel 7 lid 10). De particuliere koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt om de op eigen terrein gerealiseerde parkeerplaatsen te onderhouden en in stand te houden (artikel 7 lid 9). Daarnaast is de particuliere koper het

bepaalde in artikel 8 en het hierna onder lid 2 bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 35.000,- (zegge vijfendertigduizend euro), ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- 11.2 Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat de nieuwe eigenaar/gerechtigde de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/ beperkt gerechtigden.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 12 Ontbinding

- 12.1 Indien één der partijen tekortkomt in de nakoming van haar verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, zal de wederpartij zulks bij aangetekend schrijven gemotiveerd bekend maken en zal zij met inachtneming van een termijn van veertien (14) dagen, de wederpartij de gelegenheid bieden tot nakoming van genoemde verplichtingen.
- 12.2 Zolang één der partijen haar verplichting(en) uit deze overeenkomst niet nakomt, is de wederpartij bevoegd de nakoming van haar daartegenover staande verplichting(en) op te schorten. Opschorting als vorenbedoeld is slechts toegestaan voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt. Partijen nemen daarbij de belangen van de wederpartij in acht.
- 12.3 Een niet nakoming van één van der partijen leidt niet tot ontbinding van deze overeenkomst. Op het moment dat partijen niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing komen voor de niet-nakoming is sprake van een geschil als bedoeld in de Algemene Uitgiftevoorwaarden bij deze overeenkomst. Het bepaalde in lid 1 tot en met 3 van dit artikel is niet van toepassing op de in artikel @ en @ genoemde ontbindingsmogelijkheden.
- 12.4 De gemeente is gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, indien koper niet binnen de in artikel 7.3 genoemde termijn heeft voldaan aan de verplichtingen tot het indienen van een ontvankelijke aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, in welk geval koper van rechtswege in verzuim is zonder dat ingebrekestelling is vereist.
- 12.5 Bij ontbinding op grond van het in lid 4 van dit artikel bepaalde vervalt de aanbetaling van 10% van de Koopsom als boete aan de gemeente.
- 12.6 Aan een ontbinding van de Overeenkomst op grond van dit artikel kunnen partijen geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten ontlenen, in welke vorm dan ook.

Artikel 13 Overdracht rechten en verplichtingen

- 13.1 Het is koper is niet toegestaan haar rechten en plichten voortvloeiende uit de Overeenkomst aan een derde over te dragen dan na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 13.2 Indien koper overgaat tot verkoop en/of levering aan een particuliere eindgebruiker van een woning in de woningbouwcategorieën goedkope koop en/of betaalbare koop, is koper verplicht voorafgaand, met in acht name van een termijn van minimaal 4 weken, aan de overdracht de

v.o.n.-prijs van de betreffende woning(en) schriftelijk aan de gemeente te verstrekken. De gemeente beoordeelt op basis van deze v.o.n.-prijs of wordt voldaan aan de in de Overeenkomst overeengekomen maximale v.o.n.-prijs voor de woning(en). Pas nadat de gemeente schriftelijk heeft bevestigd dat aan deze voorwaarde is voldaan, zal zij toestemming verlenen voor de overdracht.

Artikel 14 Rangorde

- 14.1 Indien en voor zover bepalingen in de Overeenkomst afwijken van de Algemene Uitgiftevoorwaarden, prevaleren de bepalingen in de Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 14.2 Specifieke termijnen voor bouwplicht, gebruiksverplichting en oplevering zoals opgenomen in de Overeenkomst gaan voor op de termijnen genoemd in de Algemene Uitgiftevoorwaarden.
- 14.3 Specifieke boetebedragen en sancties zoals opgenomen in de Overeenkomst prevaleren boven de algemene boetebepalingen in de Algemene Uitgiftevoorwaarden.
- 14.4 Voor verplichtingen die niet nader zijn geregeld in de Overeenkomst, gelden onverkort de bepalingen van de Algemene Uitgiftevoorwaarden.

Artikel 15 Slotbepalingen

- 15.1 Op de Overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
- 15.2 De overwegingen in deze Overeenkomst maken – na ondertekening door koper en de gemeente – integraal deel uit van deze Overeenkomst.
- 15.3 Wijziging en/of aanvulling van de Overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide partijen ondertekend te worden.
- 15.4 Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in de Overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 15.5 De gemeente (en de bestuursorganen van de gemeente) behoudt (behouden) bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald – en eventuele vervolgovereenkomst -, volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn en de gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan koper is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten.
- 15.6 Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetwijziging.
- 15.7 Deze Overeenkomst komt eerst tot stand op het moment dat het daartoe bevoegde bestuursorgaan van de gemeente daartoe een besluit heeft genomen.

Artikel 16 Bijlagen

- 16.1 Aan de Overeenkomst worden de Bijlagen gehecht, welke een onverbreekelijk geheel vormen met de Overeenkomst:

Bijlage 1 : Selectieleidraad @@ de dato @@;



- Bijlage 2 : Tekening Bouwterrein, d.d. ;
Bijlage 3 : Tekening Deelgebieden, d.d. ;
Bijlage 4 : Eisen instapklare koopwoning;
Bijlage 5 : Plangebied, d.d. ;
Bijlage 6 : Planning, d.d. ;
Bijlage 7 : Project d.d. @@;
Bijlage 8 : Stedenbouwkundig- beeldkwaliteitsplan, d.d. ;
Bijlage 9 : Kaveltekening/Grondverkooptekening, d.d. ;
Bijlage 10 : Algemene uitgiftevoorwaarden voor grond 2026;
Bijlage 11 : Uitsplitsing koopprijs d.d. @@;
Bijlage 12 : Bodemonderzoek , te , rapportnummer , [NAAM BUREAU], d.d.
;
Bijlage 13 : Inrichtingsplan, d.d. ;
Bijlage 14 : Tekst antispeculatiebeding en tekst zelfbewoningsverplichting.

16.2 De Overeenkomst en de Bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van de Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

Aldus overeengekomen, opgemaakt en in tweevoud ondertekend:

te ,

d.d. _____

Namens deze:
haar bestuur:

Namens deze:
haar bestuurder:

te ,

d.d. _____

De gemeente Oost Gelre
Namens deze:
de burgemeester
