

Nr.: @@
Briefnummer: @@
Versiedatum: 9 mei 2026
Project: Purmerland 42 A-A te Landsmeer

onderhavige concept is uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden. Overeenstemming over de inhoud van het concept tussen de natuurlijke personen die de onderhandelingen namens Partijen voeren, levert geenszins binding op en geeft geen van de Partijen enig recht en/of vordering jegens de andere Partij.

ONTWIKKELOVEREENKOMST

De Ondergetekenden :

1. de Gemeente Landsmeer, gevestigd aan de Raadhuisstraat 1, postcode 1121 XC, te Landsmeer, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@h, in de hoedanigheid van wethouder van de Gemeente Landsmeer, hiertoe gemachtigd en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. @@@@ nummer 2026/@@@@, hierna te noemen 'De Gemeente' hierna te noemen "**Gemeente**" ,

en

2. de heer/mevrouw @, directeur, //en (bij gezamenlijk volmacht voorstaande herhalen)//, te dezen vertegenwoordigende @, (rechtsvorm bijv. een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid), statutair gevestigd te @ en kantoorhoudende (@), @, @ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @

hierna te noemen "**Contractant**"

verklaren als volgt:

A. DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, wordt in deze overeenkomst verstaan onder:

Aanvangsdatum:

De datum van het Gunningsbesluit en daarbij opgeteld 20 kalenderdagen, zijnde @@;

Bruto Vloeroppervlakte:

de bruto vloeroppervlakte gemeten naar de Nederlandse Norm NEN 2580;

Contractant:

de in de aanhef van de Ontwikkelovereenkomst onder sub 2 genoemde partij: @@;

CPI:

Het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks "CPI-Alle Huishoudens" (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);

Definitief Ontwerp:

de vastlegging van het Project voor wat betreft de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, constructieve opbouw en de financiële aspecten en het verkrijgen van een beeld per element voor wat betreft opbouw, materiaal en afmetingen en het verkrijgen van een compleet beeld per ruimte, met als resultaat:

- a. de ruimtelijke en architectonische bepaling van het Project;
- b. de bouwkundige integratie van de constructies en water-/elektriciteitinstallaties;
- c. de materialisering en dimensionering van het bouwkundige werk en principe-detaillering voor zover nodig voor de architectonische bepaling;
- d. een raming van de bouwkosten in basiselementen;

Gemeente:

de in de aanhef van de Ontwikkelovereenkomst onder sub 1 genoemde partij: gemeente Landsmeer;

Grondreservering:

het vrijhouden van de Onroerende Zaak voor de ontwikkeling van het Project als bedoeld in artikel 1 van de Ontwikkelovereenkomst;

Indiening :

de door Contractant ingediende schriftelijke aanbieding met kenmerk @@, d.d. @@, inclusief bijlagen en daarbij behorende documenten en die als bijlage bij de Ontwikkelovereenkomst behoort;

Indiening sleidraad:

het document met kenmerk @@ d.d. @@, waarin de voorwaarden voorindiening zijn opgenomen, inclusief de daarbij behorende bijlagen en eventuele nota's van inlichtingen die als bijlage bij de Ontwikkelovereenkomst behoort;

Koopprijs:

de in artikel 3, lid 2, sub c eerste zin vermelde koopprijs;

Onroerende Zaak:

een perceel grond gelegen te Landsmeer aan de Purmerland 42, kadastraal bekend als gemeente Landsmeer, sectie M nummer 1794 (ged) en 1393 groot @m² zoals met arcering aangegeven op de Tekening;

Ontwikkelovereenkomst:

deze overeenkomst;

Partij:

de Gemeente of de Contractant;

Partijen:

de Gemeente en de Contractant;

Project:

het door de Contractant op de Onroerende Zaak te ontwikkelen project conform de Indiening omfattende:

- Maximaal 15 woningen met een maximale prijs van € 290.000 (prijspeil 2025) met bijbehorende parkeren en bergruimte
een en ander zoals aangeduid op het bij de indiening behorende schetsontwerp;

Reserveringsvergoeding:

de eenmalige vergoeding die door de Contractant aan de Gemeente is verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in artikel 1, lid 2;

Schetsontwerp

De eerste bouwkundige tekening van het gebouw, welke wordt opgesteld door de Contractant

Tekening:

de door de Gemeente vervaardigde tekening @@@, d.d.@@@waarop de Onroerende Zaak is weergegeven, welke tekening als bijlage 3 bij de Ontwikkelovereenkomst behoort;

Voorlopig Ontwerp:

een globale voorstelling van het Project voor wat betreft de situering, de architectonische verschijningsvorm, de hoofdindeling, de structurele en constructieve opzet en de financiële aspecten met als resultaat:

- a. een ruimtelijke en architectonische voorstelling van het Project;
- b. toetsing en inpassing door middel van ruimtelijke reservering voor de constructies en de water- /elektriciteitinstallaties;
- c. een voorlopige raming van de bouwkosten;
- d. een globaal inzicht in de opbouw van de investeringskosten.

B. CONSIDERANS:

- (i) De Gemeente is op@@@een marktselectieprocedure gestart voor de selectie van een contractant voor de ontwikkeling en realisatie van het Project op de Onroerende Zaak onder de voorwaarden als bepaald in de indiening sleidraad;
- (ii) De Contractant heeft bij haar Indiening deelgenomen aan de hiervoor vermelde marktselectieprocedure;
- (iii) De Gemeente heeft op @@@ aan de Contractant de uitslag van de beoordeling van zijn indiening en haar gemotiveerde Gunningsbesluit per brief kenbaar gemaakt;
- (iv) De Gemeente heeft op @@@ geconstateerd dat er sprake is van definitieve gunning door het uitblijven van rechtsmaatregelen (zoals een kort geding) tijdens de periode van @@@kalenderdagen (stand-still);
- (v) Na definitieve gunning wordt door de Contractant Indiening uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp .Het Voorlopig Ontwerp moet voldoen aan de in de marktselectieprocedure genoemde randvoorwaarden en eisen en tevens aan de gedane Indiening.

- (vi) Op basis van de Indiening en de Indieningsleidraad sluiten Partijen thans de volgende overeenkomst.

C. OVEREENKOMST

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1

Grondreservering

1. De Gemeente zal de Onroerende Zaak vanaf Aanvangsdatum voor een periode van 9 maanden en binnen de in de Ontwikkelovereenkomst gestelde voorwaarden vrijhouden voor de Contractant voor de ontwikkeling van het Project.
2. Voor de Grondreservering is de Contractant per Aanvangsdatum aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van (4,0% van de Koopprijs) € @@, te vermeerderen met omzetbelasting, derhalve een bedrag van in totaal € @@ (zegge @@ inclusief omzetbelasting). De Contractant zal de Reserveringsvergoeding betalen zoals aangegeven op de aan de Contractant toe te zenden factuur.
3. Indien op de Ontwikkelovereenkomst een gronduitgifte volgt, zal de Reserveringsvergoeding – zonder rente – worden terugbetaald.
4. Indien er geen gronduitgifte zal plaatsvinden, vervalt de Reserveringsvergoeding - inclusief de gekweekte rente - aan de Gemeente.
5. De ontwikkeling van het Project geschiedt voor rekening en risico van de Contractant. Dit betekent onder meer, dat in geval de Grondreservering eindigt en er geen gronduitgifte volgt de Contractant geen enkele aanspraak kan maken op vergoeding van reeds gemaakte kosten en van schade als gevolg van het niet doorgaan van het Project.

Artikel 2

Ontwikkeling van het Project

1. Contractant zal het Project ontwikkelen conform het bepaalde in deze overeenkomst.
2. De Contractant zal een Voorlopig Ontwerp voor het Project opstellen. In navolging daarop zal de Contractant het Voorlopig Ontwerp uitwerken naar een Definitief Ontwerp
3. Bij het opstellen van het Voorlopig Ontwerp en de uitwerking daarvan naar het Definitief Ontwerp, zal Contractant het publiekrechtelijke kader en de toepasselijke regelgeving voor de verkrijging van de omgevingsvergunning in acht nemen.
In dit verband zijn relevant:
 - het vigerende omgevingsplan;
 - de afspraken uit deze overeenkomst;
 - de Indiening d.d. @@ (Bijlage 1);
 - de Indieningsleidraad d.d. @@ (Bijlage 2);

- Stedenbouwkundig Ontwerp voormalig dorps huis De Burcht d.d. 14 mei 2025 (Bijlage 4).
 - Beeldkwaliteitsplan Purmerland 42A -A d.d. 28 augustus 2023 (Bijlage 5)
- De in de vorige zin vermelde documenten zijn aan de Contractant voldoende bekend. Voorts zal de uitwerking worden afgestemd met de Gemeente, teneinde de kans op een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag zo groot mogelijk te maken.
4. Het Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp worden uiterlijk op de volgende data ingediend:
- het Voorlopig Ontwerp uiterlijk 6 maanden na Aanvangsdatum; en
 - het Definitief Ontwerp uiterlijk 9 maanden na Aanvangsdatum.
- Indien een tijdig ingediend Schetsontwerp, respectievelijk Voorlopig Ontwerp respectievelijk een tijdig ingediend Definitief Ontwerp dient te worden aangepast, worden de hiervoor in dit lid 4 vermelde termijnen verlengd met een zodanig aantal werkdagen als voor het verwerken van die aanpassingen nodig is, alles binnen de duur van de Grondreservering.
- Wordt het Voorlopig Ontwerp en/of het Definitief Ontwerp niet binnen de hiervoor vermelde termijnen aan de Gemeente voorgelegd, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor de Overeenkomst te beëindigen als bedoeld in artikel 6, lid 1, sub c.
5. De Contractant zal de Gemeente tijdig informeren over de voortgang van de planontwikkeling voor het Project.

Artikel 3

Koopovereenkomst

1. Ten tijde van de Grondreservering dient Contractant schriftelijk aan de Gemeente te berichten of hij al dan niet in aanmerking wenst te komen voor gronduitgifte voor de realisatie van het Project. Geeft Contractant te kennen, dat Contractant kiest voor eerder bedoelde gronduitgifte, dan zal de Gemeente voorstellen met Contractant een koopovereenkomst aan te gaan tot gronduitgifte in eigendom voor het Project. Voorwaarde is dan wel, dat de bepalingen in de Ontwikkelovereenkomst door Contractant in acht zijn genomen en een aan Contractant voor te leggen ontwerp van de hiervoor bedoelde koopovereenkomst binnen de daarvoor gestelde gestanddoeningstermijn voor akkoord is ondertekend.
2. In de koopovereenkomst zullen onder meer de volgende onderwerpen en uitgangspunten worden opgenomen casu quo uitgewerkt:
 - a. De Gemeente zal de Onroerende Zaak afleveren, milieutechnisch gezien, in een voor het beoogde gebruik geschikte staat en verder onder de condities als door Partijen in onderling overleg te bepalen.
 - b. Indien de levering van de Onroerende Zaak zal plaatsvinden binnen de reserveringstermijn van de Grondreservering dan bedraagt de Koopprijs € @@ (zegge @@ euro), exclusief omzetbelasting. Indien de levering niet binnen de reserveringstermijn van de Grondreservering zal plaatsvinden, zal de Koopprijs vanaf einde reserveringstermijn van de Grondreservering worden geïndexeerd tot de datum van levering van de Onroerende Zaak aan de hand van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijnsindex

- (CPI) reeks “CPI-Alle huishoudens” (2015=100) en zal nooit lager dan 0% zijn, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek;
- c. Levering van de Onroerende Zaak zal plaatsvinden met inachtneming van het bepaalde in artikel 8, lid 1 eerste en tweede zin van de Algemene Voorwaarden.
 - d. Partijen zullen de voorwaarden waaronder de tot het Project behorende woningen gebruikt mogen worden nader uitwerken , waaronder onder andere behoort, de segmentering, een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding, zoals opgenomen in de Woon(zorg)visie 2025

Artikel 4

Bibob -toets. Ontbindende voorwaarde

1. De Gemeente is bevoegd om ter zake van de Contractant, zijn rechtsoptvolger(s), de Contractant, betrokkenen bij de financiering van de ontwikkeling van het project en eventuele overige betrokkenen bij de onderhavige transactie of ontwikkeling van het project een Bibob-toets uit te voeren dan wel te doen uitvoeren. Onder Bibob-toets wordt begrepen een advies als bedoeld in artikel 9 van de Wet Bibob of een eigen onderzoek als bedoeld in artikel 7a van de Wet Bibob.
2. De Gemeente heeft de bevoegdheid de Overeenkomst te ontbinden, indien de uitkomst van in lid 1 van dit artikel bedoelde advies daartoe aanleiding geeft.
3. De Gemeente dient de Overeenkomst in dat geval te ontbinden uiterlijk vier maanden na dagtekening van ontvangst van de uitkomst van in lid 1 van dit artikel bedoelde advies, bij gebreke waarvan op deze ontbindende voorwaarde geen beroep meer kan worden gedaan.

Artikel 5

Einde van de Ontwikkelovereenkomst

1. De Ontwikkelovereenkomst eindigt:
 - a. doordat Contractant de Reserveringsvergoeding niet tijdig heeft betaald;
 - b. doordat de duur van de Grondreservering als bedoeld in artikel 1 is verstreken;
 - c. door opzegging door de Gemeente in verband met het verstrijken van de voor het indienen van het Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp geldende termijn zoals bedoeld in artikel 2, lid 4 terwijl de Contractant gedurende die termijn geen ontwerp heeft ingediend of dat wel heeft gedaan doch het ingediende ontwerp in redelijkheid niet voldoet aan de daaraan in de Ontwikkelovereenkomst gestelde eisen en de Gemeente daarvan schriftelijk mededeling heeft gedaan aan de Contractant;
 - d. doordat Contractant in staat van faillissement is geraakt of surseance van betaling heeft aangevraagd.
2. Bij beëindiging van de Ontwikkelovereenkomst bedoeld in artikel 5, lid 1 of artikel 4, lid 2 zal noch de Contractant noch de Gemeente gehouden zijn tot vergoeding van reeds gemaakte kosten en/of van schade als gevolg van het niet realiseren van het Project, met inachtneming van het bepaalde in artikel 1, lid 4.

Artikel 6

Overdracht rechtsverhouding

Het is Contractant niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente zijn rechtsverhouding voortvloeiend uit de Ontwikkelovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen.

Artikel 7

Bijlagen

De volgende aan de Ontwikkelovereenkomst gehechte bijlagen maken deel uit van de Ontwikkelovereenkomst:

- Indiening met kenmerk @@ d.d. @@ ;
- Indieningsleidraad @@, d.d.@@
- Tekening @@, d.d.@@
- Stedenbouwkundig Plan d.d. 14 mei 2025
- Beeldkwaliteitsplan Landsmeer Purmerland 42A-A d.d. 28 augustus 2023:

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend op,

1. Gemeente

2. Contractant