CONCEPT KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST SPEELTUIN-LOCATIE BERGEN OP ZOOM

PARTIJEN:

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

EN

<*>

onverbindend concept d.d. 5 oktober 2026
louter voor discussiedoeleinden

INHOUD

I. ALGEMEEN
II. OVERLEG- EN BESLUITVORMINGSSTRUCTUUR
III. PUBLIEKRECHTELIJKE KADERS
IV. KOOP
V. ONTWIKKELING EN REALISATIE
VI. OVERIGE BEPALINGEN

MODEL KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE BERGEN OP ZOOM**, zetelende te Bergen op Zoom aan de Jacob Obrechtlaan 4 (4611 AR), ten deze op grond van artikel 171 eerste lid van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Burgemeester mevrouw drs. M. (Margo) Mulder MSc, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders met het kenmerk <*> d.d. <*>, hierna te noemen: "Gemeente";

II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **<*>**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te <*>, aan <*>, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor <*> onder nummer <*>, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door <*>, hierna te noemen: "Koper";

Partijen I. en II. hierna ieder afzonderlijk en tezamen te noemen: "Partij(en)".

Overwegingen:

A. De locatie van de voormalige stadsspeeltuin is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Waterfront, een aantrekkelijke woonomgeving aan het water. Op de locatie van de voormalige stadsspeeltuin zijn moderne appartementen (met een maximale bouwhoogte van 6 verdiepingen) voorzien met veel aandacht voor groen en goede verbindingen naar de binnenstad. Er mogen tussen de 150 en 160 appartementen komen verdeeld over maximaal acht gebouwen.

B. De Gemeente is eigenaar van de locatie van de voormalige stadsspeeltuin (het Verkochte).

C. De Gemeente heeft een Verkoopprocedure doorlopen, waarbij Koper de winnende Bieding heeft gedaan.

D. Koper wenst het Verkochte van de Gemeente te kopen, teneinde hierop het Project te realiseren.

E. De Gemeente is onder voorwaarden bereid om het Verkochte aan Koper te verkopen. De Gemeente zal zich inspannen om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst – publiekrechtelijke medewerking aan de realisatie van het Project te verlenen.

F. Partijen wensen de door hen bereikte overeenstemming nader uit te werken en vast te leggen in deze Overeenkomst.

G. Deze Considerans vormt een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

I. ALGEMEEN

1. Definities

In deze Overeenkomst worden de navolgende met een hoofdletter geschreven begrippen als volgt gedefinieerd:

1.1. Aanbestedingsdocumenten: alle stukken die door de Gemeente zijn opgesteld of vermeld in het kader van de Verkoopprocedure.

1.2. Bestemmingsplan: het vigerende bestemmingsplan waarvoor geldt dat de Omgevingsplanwijziging noodzakelijk is voor de realisatie van het Project.

1.3. Bieding: de bieding die Koper heeft ingediend in het kader van de Verkoopprocedure.

1.4. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.

1.5. BLVC-plan: het plan inzake de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie bij de uitvoering van het Project.

1.6. Bouwprogramma: het voor rekening en risico van Koper te realiseren bouwprogramma dat past binnen de in artikel 3.1 van deze Overeenkomst opgenomen kaders en randvoorwaarden, bestaande uit Sociale Huurwoningen, Middeldure Huurwoningen, Middeldure Koopwoningen en Vrije Sector Koopwoningen,

a. waarbij een verdeling moet worden aangehouden van 30% Sociale Huurwoningen, 40% Middeldure Huurwoningen/Middeldure Koopwoningen en 30% Vrije Sector Koopwoningen; en
b. waarbij het aan Koper is om binnen het segment Middeldure Woningen een keuze te maken over de hoeveelheid te realiseren Middeldure Koopwoningen en Middeldure Huurwoningen (onderling uitwisselbaar).

1.7. Bouwprogramma Sociale Huurwoningen: het voor rekening en risico van Koper te realiseren bouwprogramma bestaande uit Sociale Huurwoningen zoals bedoeld in en conform het PvE Stadlander.

1.8. Bouwprogramma Middeldure Huurwoningen: het voor rekening en risico van Koper te realiseren bouwprogramma bestaande uit Middeldure Huurwoningen zoals bedoeld in en conform deze Overeenkomst.

1.9. Bouwprogramma Middeldure Koopwoningen: het voor rekening en risico van Koper te realiseren bouwprogramma bestaande uit Middeldure Koopwoningen zoals bedoeld in en conform deze Overeenkomst.

1.10. Bouwprogramma Vrije Sector: het voor rekening en risico van Koper te realiseren bouwprogramma bestaande uit Vrije sectorwoningen zoals bedoeld in en conform deze Overeenkomst.

1.11. Bouwrijp maken: de navolgende door de Koper uit te voeren werkzaamheden:

a. Het uit hoofde van wetgeving, de besluiten van hogere overheden, het Bestemmingsplan en het vigerend beleid van de Gemeente vereiste archeologisch bodemonderzoek;

b. De noodzakelijke milieu hygiënische sanering van de bodem en/of het grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag;

c. Het verwijderen en afvoeren van de bovengrondse en ondergrondse obstakels die de realisering van de toekomstige bestemming zouden kunnen belemmeren op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van Koper behoort te komen;

d. Het dempen van sloten en het verrichten van het nodige grondwerk (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven);

e. Het bereikbaar maken van het perceel door middel van tijdelijke bouwwegen;

f. De aanleg van de nutsvoorzieningen (energie, riolering, water en elektriciteit) en de communicatie- en informatie-infrastructuur (telefoon, radio, tv en internet), omvattende zowel de hoofdleidingen als de huisaansluitingen.

1.12. Bouwrijpe staat: de hoedanigheid van een perceel grond nadat de werkzaamheden in het kader van het Bouwrijp maken daarop zijn voltooid.

1.13. BW: Burgerlijk Wetboek.

1.14. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom.

1.15. Considerans: de overwegingen, voorafgaande aan deze Overeenkomst.

1.16. Definitief Ontwerp: Het ontwerp dat een gedetailleerd beeld geeft op welke wijze het Voorlopige Ontwerp is uitgewerkt tot het definitief ontwerp, waarbij de aansluiting op het Openbaar gebied vast ligt, waterhuishouding, materiaalbeschrijving en alsmede het woningbouwprogramma is gespecificeerd met typen en aantallen Woningen, aantal m² BVO's / GO’s en (vanaf) (V.O.N)-prijs en de materialisering en de detaillering van de Woningen. Hierbij is tevens de situering van gebouwen, de ontsluiting en de inrichting van de Woningen weergegeven.

1.17. Gemeenteraad: de gemeenteraad van de gemeente Bergen op Zoom.

1.18. Inrichtingsplan: het door Koper te vervaardigen inrichtingsplan, waarbij geldt dat in het inrichtingsplan moet zijn beschreven op welke wijze de Koper het Openbaar Gebied zal gaan realiseren en opleveren conform het bepaalde in de LIOR en deze Overeenkomst (zie artikel 22 lid 1).

1.19. Koopprijs: de koopprijs zoals bepaald in artikel 11.

1.20. LIOR: de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte d.d. 12 juni 2025 (Bijlage 1).

1.21. Matenplan: de tekening(en) van een tot ontwikkeling te brengen deel van het Plangebied, waarop alle te realiseren bebouwing en grondgebruik fzodanig maatvast is gemaatvoerd, dat

de exacte locaties, oppervlakten, (aanleg)hoogtes en dergelijke daarvan kunnen worden afgeleid en concreet kunnen worden gerealiseerd.

1.22. Middeldure Huurwoning(en): een woning van minimaal 144 tot en met maximaal 186 punten (overeenkomstig het woningwaarderingsstelsel uit de Wet betaalbare huur), met een aanvangshuurprijs tot EUR 1.228,07 (prijspeil 1 januari 2026), waarbij de bovengrens van de kale aanvangshuur jaarlijks wordt geïndexeerd op grond van de Wet betaalbare huur en waarbij geldt dat gedurende een termijn van ten minste vijftien (15) jaren na de eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep, zijnde huishoudens met een gezamenlijk inkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm bruto per jaar.

1.23. Middeldure Koopwoning(en): een Woning met een V.O.N.-prijs (inclusief energievoorzieningen en -installaties) onder de betaalbaarheidsgrens van EUR 420.000,-- (prijspeil 1 januari 2026), welke prijs ieder jaar wordt geïndexeerd overeenkomst de consumentenprijsindex (2025=100) (deze betaalbaarheidsgrens wordt indien nodig elke drie (3) jaar door het Rijk herijkt).

1.24. Notaris: een door de Koper voor rekening en risico van Koper aan te wijzen notaris, dan wel diens plaatsvervanger of waarnemer.

1.25. Omgevingsplanwijziging: Het voor de uitvoering van het Project benodigde planologisch besluit, zijnde een wijziging van het Omgevingsplan op basis van artikel 2.4 van de Omgevingswet.

1.26. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.

1.27. Ontwerpdocumenten: de door Koper te vervaardigen ontwerpdocumenten met betrekking tot het Vastgoed en het Openbaar gebied in het Plangebied, zoals aangeduid in deze Overeenkomst, zijnde in ieder geval: het Schetsontwerp, het Matenplan en het Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp Bouwprogramma.

1.28. Openbaar gebied: de in het Plangebied door Koper te ontwikkelen en te realiseren ruimte, die na oplevering een openbaar karakter krijgt in de zin van de APV, met inbegrip van alle voorzieningen van openbaar nut, zoals de in het Plangebied aan te leggen wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, bruggen en andere kunstwerken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer, alsmede de overige voorzieningen met een openbaar karakter in het Plangebied welke voortvloeien uit een juiste uitvoering van het Project.

1.29. Omgevingsvergunningen: de ten behoeve van de realisatie van het Project door Koper voor eigen rekening en risico aan te vragen benodigde omgevingsvergunningen (omgevingsplanactiviteit en technische bouwactiviteit).

1.30. Overeenkomst: de onderhavige Koop- en Ontwikkelovereenkomst, inclusief de Bijlagen daarbij.

1.31. Plangebied: het gebied dat met is ingekaderd op de kaart die als Bijlage 2 aan deze Overeenkomst is gehecht.

1.32. Planning: de tijdsplanning van de ontwikkeling en de realisatie van het Project, waarvan de op de datum van ondertekening van de Overeenkomst vigerende versie is aangehecht als Bijlage 3, en welke op de voet van het bepaalde in artikel 4 kan worden gewijzigd.

1.33. PvE Stadlander: het programma van eisen d.d. juni 2025 dat als Bijlage 4 aan deze Overeenkomst is gehecht.

1.34. Project: alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst, waaronder de ontwikkeling en de realisatie van het Bouwprogramma en het Openbaar gebied.

1.35. Projectgroep: het onderdeel van de overlegstructuur zoals beschreven in artikel 7.

1.36. Schetsontwerp: het schetsontwerp voor het Project van Koper als onderdeel van de Bieding.

1.37. Sociale Huurwoning: de in opdracht van Koper te realiseren en door Stadlander af te nemen sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag.

1.38. Stadlander: de toegelaten instelling Stadlander, zijnde de afnemer van de Sociale Huurwoningen.

1.39. Stedenbouwkundig Plan: het Stedenbouwkundig plan Waterfront d.d. 29 januari 2026 (Bijlage 5**).**

1.40. Stuurgroep: het onderdeel van de overlegstructuur zoals beschreven in artikel 7.

1.41. Vastgoed: alle Woningen die in het kader van de uitvoering van het Project in het Plangebied gerealiseerd (kunnen) worden.

1.42. Verkochte: een perceel grond, kadastraal bekend gemeente <*>, plaatselijk bekend <*>, sectie <*>, nummer <*> gedeeltelijk, met een grootte van <*> m², zoals met streeparcering weergegeven op de kaart die als Bijlage 6 aan deze Overeenkomst is gehecht.

1.43. Verkoopprocedure: de door de Gemeente voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst doorlopen verkoopprocedure.

1.44. V.O.N-prijs: De vrij op naam prijs van een Woning, oftewel de koopprijs van een Woning inclusief de kosten en belastingen van de overdracht van de Woning, exclusief de meerprijs voor gerealiseerd(e) koperswensen en meerwerk met betrekking tot een woning, de belastingen over de desbetreffende meerprijs en rentekosten over vervallen termijnen van de koop-/aanneemsom. Deze definitie is niet relevant voor artikel 10 tot en met 14 van deze Overeenkomst.

1.45. Voorlopig Ontwerp: de nadere uitwerking van het Schetsontwerp, welk ontwerp een beeld geeft op welke wijze de Bieding is vertaald in het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp, onder meer betreffende de aansluiting op het Openbaar gebied en het

woningbouwprogramma, de situering en ontsluiting van gebouwen, fietsenstallingen, stallinggarages is weergegeven.

1.46. Wet betaalbare huur: de wet- en regelgeving op het gebied van middeldure huurwoonruimte zoals bedoeld in de Huisvestingswet 2014 inclusief aanverwante regelgeving zoals de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, het Besluit huurprijzen woonruimte en de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

1.47. Woning(en): alle woningen met aanhorigheden (tuin, schuur, et cetera) die in het kader van de uitvoering van het Project in het Plangebied gerealiseerd (kunnen) worden.

1.48. Woonrijp maken: het in definitieve vorm afwerken van het Openbaar gebied, gereed voor gebruiksdoeleinden. Het Woonrijp maken omvat mede:

a. Het aanleggen van de definitieve bestrating inclusief aansluitingen op bestaande wegen, kruispunten en rotonden;

b. Het aanleggen van openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen;

c. Het aanleggen van bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen;

d. Het aanleggen van openbare verlichting;

e. Het plaatsen van brandkranen;

f. Het aanleggen van plantsoenen en andere groenvoorzieningen;

g. Het treffen van voorzieningen ten behoeve van het verkeer en het plaatsen van straatnaamborden.

2. Uitgangspunten van de Overeenkomst

2.1. De Gemeente en Koper gaan ingevolge en met inachtneming van deze Overeenkomst op hoofdlijnen de navolgende afspraken aan:

a. Koper koopt van de Gemeente het Verkochte, gelijk de Gemeente het Verkochte verkoopt aan Koper, onder de in deze Overeenkomst aangeduide voorwaarden;

b. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouwrijp maken van het Verkochte;

c. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het ontwerp en de realisatie van het Vastgoed;

d. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het ontwerp en de realisatie van het Openbaar gebied;

e. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het aanvragen en verkrijgen van alle voor de uitvoering van het Project benodigde (Omgevings)vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen, toestemmingen en andere besluiten van overheidswege;

f. Binnen de begrenzingen van deze Overeenkomst zal de Gemeente zich inspannen om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – het voor realisatie van het Project benodigde planologische kader vast te stellen en medewerking te verlenen aan de verkrijging van de voor realisatie van het Project benodigde Omgevingsplanwijziging, (Omgevings)vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen, toestemmingen en andere besluiten van overheidswege.

3. Kaders voor het Project

3.1. De ontwikkeling en realisatie van het Project, alsmede van onderdelen daarvan, zal plaatsvinden met inachtneming van de bepalingen van deze Overeenkomst en voorts – voor zover in de bepalingen van de Overeenkomst daarvan niet wordt afgeweken - met inachtneming van, in volgorde van prioriteit:

a. De vigerende wet- en regelgeving en overige dwingendrechtelijke voorschriften en normen van hogere overheden, waaronder de instanties van de Europese Unie;

b. De door de Gemeente goedgekeurde Ontwerpdocumenten;

c. De Bieding (uitsluitend voor zover niet in strijd met de andere in dit artikel van de Overeenkomst benoemde kaders);

d. De Omgevingsplanwijziging;

e. De Omgevingsvergunning(en);

f. De Aanbestedingsstukken;

g. Het PvE Stadlander;

h. Het Stedenbouwkundig Plan;

i. De Planning;

j. Het vigerend beleid van de Gemeente, hieronder mede doch niet uitsluitend begrepen:

   a. de LIOR;

   b. de Bergse Nota Parkeernormering 2025.

k. Het Integraal Programma van Eisen van het herijkte focusproject Waterfront (Bijlage 7), althans voor zover dit betrekking heeft op het Project en niet in strijd is met andere in dit artikel van de Overeenkomst benoemde kaders).

3.2. Indien een hiervoor in lid 1 sub a. tot en met k. vermeld document krachtens de in de Overeenkomst voorziene besluitvorming wijzigt, treedt een aldus gewijzigd document vanaf het moment tot besluit van wijziging in de plaats van het desbetreffende, hiervoor in lid 1 sub a. tot en met j. vermelde document.

3.3. In geval van tegenstrijdigheden tussen de hiervoor in lid 1 aangeduide kaders en documenten, geeft de in lid 1 vermelde volgorde van vermelding (a., b., et cetera) de rangorde van de desbetreffende documenten weer, waarbij het eerder genoemde document voorgaat op het later genoemde document.

3.4. Koper heeft de Aanbestedingsdocumenten bestudeerd en deze ten grondslag gelegd aan haar Bieding. Alle informatie die in de Aanbestedingsdocumenten is opgenomen, is door Koper verwerkt in de Bieding. Koper heeft beoordeeld of de in de Aanbestedingsdocumenten opgenomen informatie (voldoende) volledig is en heeft geconstateerd dat dit het geval is.

4. Planning

4.1. Partijen hebben voor de uitvoering van het Project een Planning opgesteld, welke als Bijlage 3 aan de Overeenkomst is gehecht.

4.2. Iedere Partij is bevoegd om aan de Stuurgroep voorstellen tot wijziging van de Planning in te dienen. De Stuurgroep is verplicht om in te stemmen met dergelijke voorstellen indien de voorgestelde wijziging voortvloeit uit het bepaalde in de Overeenkomst. De hieruit voortvloeiende aanpassingen van de Planning worden vastgesteld door de Stuurgroep.

4.3. De Gemeente en Koper zullen binnen het kader van de Projectgroep periodiek overleg voeren over de voortgang van het Project en de Planning om deze up-to-date te houden. De hieruit voortvloeiende aanpassingen van de Planning worden vastgesteld door de Projectgroep.

4.4. In geval van een (dreigende) overschrijding van de Planning, dient de Partij die hiervoor verantwoordelijkheid draagt de andere Partij tijdig te waarschuwen, waarna Partijen in overleg zullen treden.

4.5. Op verzoek van Koper gaat de Stuurgroep over tot bijstelling van de termijnen in de Planning indien en voor zover sprake is van overschrijdingen van de Planning die worden veroorzaakt door:

a. Vertragingen die worden veroorzaakt door een toerekenbare tekortkoming van de Gemeente, en/of;

b. Vertragingen die het gevolg zijn van niet redelijkerwijs voorzienbare vertragingen in publiekrechtelijke procedures strekkende tot de onherroepelijke totstandkoming / verkrijging van een Omgevingsplanwijziging, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en/of andere beschikkingen van overheidswege, die niet toerekenbaar zijn aan Koper.

4.6. In de in lid 5 beschreven situaties zal de Stuurgroep overgaan tot verlenging van de Planning met maximaal de termijn welke toerekenbaar is aan de in lid 5 sub a. en b. aangeduide omstandigheden.

4.7. Een overschrijding van de Planning levert als zodanig geen toerekenbare tekortkoming op van Koper, maar kan wel de grondslag vormen voor opzegging van de Overeenkomst door de Gemeente op de voet van artikel 39.

4.8. De Gemeente heeft voor het Project een subsidie verkregen (Bijlage 8). In dat verband dient Koper zich maximaal in te spannen om uiterlijk op 31 december 2027 gestart te zijn met de bouw, waarbij onder de start van de bouw wordt verstaan: de start van de realisatie van de Woningen is het moment waarop werkzaamheden aan de fundering van de eerste Woningen per woningbouwlocatie wordt begonnen (zie ook Bijlage 8). Als de Koper zich aantoonbaar niet maximaal heeft ingespannen om deze datum van start bouw te behalen waardoor de start van de bouw per 31 december 2027 niet is gehaald en de subsidie wordt teruggevorderd, dan dient de Koper aan de Gemeente een bedrag van EUR 300.000,-- (zegge: driehonderdduizend euro) te betalen en is de Gemeente gerechtigd de bankgarantie in te roepen (dan wel de waarborgsom te behouden). Het bepaalde in dit lid geldt uitsluitend als de Gemeente aan al haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst heeft voldaan.

5. Communicatie naar derden

5.1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de communicatie naar derden welke betrekking heeft op het Project. Onverminderd het hiervoor bepaalde geschiedt de voormelde communicatie niet eerder dan na voorafgaand overleg tussen Partijen - binnen het kader van de Projectgroep dan wel de Stuurgroep - over de vraag of de desbetreffende communicatie al dan niet belangwekkend is. Indien bij het vorenbedoelde overleg wordt vastgesteld dat de communicatie belangwekkend is, zal Koper ten aanzien daarvan een communicatieprotocol opstellen dat ter voorafgaande goedkeuring aan de Stuurgroep wordt voorgelegd. Als belangwekkende communicatie wordt in ieder geval aangemerkt schriftelijke berichtgeving met rechtsgevolgen voor omwonenden en naburige bedrijven. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken met betrekking tot een dergelijke belangwekkende communicatie, heeft de Gemeente dienaangaande een beslissende stem. De Gemeente zal de desbetreffende communicatie alsdan voor eigen rekening en risico kunnen uitvoeren, daarbij rekening houdend met de gerechtvaardigde belangen van Koper.

5.2. Het bepaalde in lid 1 geldt niet met betrekking tot de commerciële informatievoorziening aan (potentiële) kopers, beleggers of huurders van (onderdelen van) Vastgoed: de desbetreffende informatieverschaffing geschiedt uitsluitend door en voor rekening en risico van Koper.

5.3. Het bepaalde in lid 1 geldt niet met betrekking tot de informatievoorziening waartoe de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden alsmede Wet open overheid is gehouden: de desbetreffende informatieverschaffing geschiedt uitsluitend door en voor rekening en risico van de Gemeente.

5.4. Koper is verantwoordelijk voor het organiseren van een participatieproces voor de omwonenden en bedrijven van het Verkochte. Koper legt van te voren een plan van aanpak met betrekking tot de organisatie van het participatieproces ter goedkeuring aan de Projectgroep voor. Het participatieproces dient in ieder geval invulling te geven aan de onderwerpen bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC). De uitvoering van het participatieproces vindt plaats in overleg met de Projectgroep.

6. Privaatrechtelijke toestemmingen

6.1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verkrijging van de voor realisatie van het Project vereiste privaatrechtelijke toestemmingen.

II. OVERLEG- EN BESLUITVORMINGSSTRUCTUUR

7. Stuurgroep en Projectgroep

7.1. Uiterlijk op de datum van inwerkingtreding van de Overeenkomst richten Partijen een overleg en besluitvormingsstructuur op, die bestaat uit een Stuurgroep en een Projectgroep. Binnen deze structuur vindt het overleg en de besluitvorming plaats zoals voorzien in of voortvloeiende uit deze Overeenkomst.

7.2. De Gemeente en Koper brengen in de Stuurgroep en Projectgroep hun eigen deskundigheid en expertise in en spannen zich ertoe in de Stuurgroep en Projectgroep zodanig te bemensen dat de Planning kan worden gehaald.

7.3. De Gemeente en Koper staan er voor in dat hun vertegenwoordigers in de Stuurgroep en Projectgroep bevoegd zijn tot het zich voordoende overleg en de zich voordoende besluitvorming.

7.4. De besluitvorming in de Stuurgroep en Projectgroep vindt plaats op basis van unanimiteit, waarbij iedere Partij over een (1) stem beschikt.

7.5. In het overleg in de Projectgroep kunnen Partijen niet afwijken van hetgeen in de Overeenkomst is vastgelegd. In het overleg in de Stuurgroep kunnen Partijen wel afwijken van hetgeen in de Overeenkomst is vastgelegd. Dergelijke besluiten dienen door de Gemeente en Koper te worden bekrachtigd door middel van het sluiten van een allonge op deze Overeenkomst.

<u>Stuurgroep</u>

7.6. In de Stuurgroep hebben zitting:

a. De verantwoordelijk bestuurder c.q. portefeuillehouder van de Gemeente, dan wel diens plaatsvervanger;

b. Het directielid van Koper, dan wel diens plaatsvervanger;

c. De verantwoordelijk ontwikkelingsmanager van Koper, dan wel diens plaatsvervanger;

d. De projectmanager van de Gemeente, dan wel diens plaatsvervanger; en

e. Overige personen namens Koper en/of overig benodigde ambtelijke ondersteuning namens de Gemeente, zo nodig bijgestaan door externe adviseurs.

7.7. De verantwoordelijke bestuurder van de Gemeente dan wel diens plaatsvervanger treedt op als voorzitter van de Stuurgroep. De Gemeente draagt zorg voor de secretaris van de Stuurgroep en voor de agendering en verslaglegging van de vergaderingen van de Stuurgroep.

7.8. Het overleg binnen de Stuurgroep vindt telkens plaats binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van één der Partijen.

7.9. Het overleg in de Stuurgroep heeft tot doel: het nemen van beslissingen op grond van artikel 7.14 van deze Overeenkomst.

Projectgroep

7.10. In de Projectgroep hebben in ieder geval zitting:

a. De projectleider van de Gemeente, dan wel diens plaatsvervanger;

b. De projectmanager van Koper, dan wel diens plaatsvervanger;

c. Overig benodigde ambtelijke ondersteuning namens de Gemeente, zo nodig bijgestaan door externe adviseurs.

7.11. De projectleider van de Gemeente treedt op als voorzitter en secretaris van de Projectgroep en draagt zorg voor de verslaglegging van de vergaderingen van de Projectgroep.

7.12. Het overleg binnen de Projectgroep vindt tenminste één keer per maand plaats, waartoe door de voorzitter van de Projectgroep een vergaderschema wordt opgesteld, alsmede telkens binnen drie dagen na een daartoe strekkend verzoek van één der Partijen.

7.13. De Projectgroep is belast met het dagelijkse overleg en de dagelijkse besluitvorming zoals voorzien in of voortvloeiende uit de Overeenkomst, waaronder de afstemming tussen Partijen ten aanzien van ontwerpdocumenten.

7.14. Een beslissing zal door de Projectgroep ter goedkeuring aan de Stuurgroep worden voorgelegd indien:

a. De Overeenkomst dit verplicht stelt;

b. De Gemeente en Koper op basis van het overleg in de Projectgroep niet tot overeenstemming kunnen komen dan wel de Projectgroep voor het desbetreffende onderwerp geen geschikt overlegorgaan achten, en overeenstemming tussen Partijen ingevolge het bepaalde in de Overeenkomst is vereist.

III. PUBLIEKRECHTELIJKE KADERS

8. Publiekrechtelijke medewerking

8.1. De Gemeente is bereid om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst – haar publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan het realiseren van het Project door het volgen van een ruimtelijke procedure om te komen tot een Omgevingsplanwijziging(en), mits de economische uitvoerbaarheid vanuit oogpunt van de Gemeente is verzekerd via het sluiten van deze Overeenkomst. Onder publiekrechtelijke medewerking verstaan Partijen: de (inspannings)verplichting van de Gemeente om zich binnen het redelijke in te spannen de Omgevingsplanwijziging(en) in procedure te brengen en onherroepelijk te laten worden ten behoeve van de realisatie van het Project.

8.2. Koper is verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van (Omgevings)vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten. Koper voldoet aan de Gemeente de leges zoals deze zullen worden vastgesteld op de voet van de vigerende legesverordening.

8.3. De Gemeente is in beginsel bereid om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – de in lid 2 bedoelde publiekrechtelijke medewerking aan het Project te verlenen. Onder publiekrechtelijke medewerking verstaan Partijen: de (inspannings)verplichting van de Gemeente om zich binnen het redelijke in te spannen om de voor het Project benodigde (Omgevings)vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten te verlenen en onherroepelijk te laten worden ten behoeve van de realisatie van het Project.

8.4. Weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) Omgevingsplanwijziging(en), (Omgevings)vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten, alsmede vertragingen dienaangaande, als gevolg van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden, beslissingen van hogere of andere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures, leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente.

8.5. Koper is verplicht uiterlijk drie (3) maanden nadat het Definitief Ontwerp door de Gemeente is goedgekeurd een ontvankelijke aanvraag te doen voor het verkrijgen van de Omgevingsvergunningen.

9. Bevoegdhedenovereenkomst

9.1. In verband met het bepaalde in artikel 8 dient in deze Overeenkomst voor Gemeente gelezen te worden het College van Burgemeester en Wethouders, daar waar aan dit orgaan toekomende bevoegdheden aan de orde zijn. Het College van Burgemeester en Wethouders bindt zich door het aangaan van deze Overeenkomst door de Gemeente, aan hetgeen aangaande de door hem uit te oefenen bevoegdheden in deze Overeenkomst is overeengekomen.

9.2. Partijen onderkennen dat de Gemeenteraad in het kader van zijn bevoegdheidsuitoefeningen eigen afwegingen omtrent de door Partijen beoogde ontwikkeling kan hebben en dienovereenkomstig besluiten kan nemen. Indien zulks leidt tot één of meer besluiten van de Gemeenteraad, die niet in overeenstemming zijn met de inhoud, aard en strekking van deze Overeenkomst, levert dit nimmer een tekortkoming van de Gemeente op.

IV. KOOP

10. Koop

10.1. De Gemeente verkoopt hierbij aan Koper, gelijk Koper koopt van de Gemeente, het Verkochte, onder de voorwaarden van deze Overeenkomst.

11. Koopprijs

11.1. De Koopprijs van het Verkochte bedraagt EUR [*invullen: bedrag*] (zegge: [*invullen: bedrag*]), exclusief BTW en kosten Koper. De Koopprijs is vastgesteld op prijspeil <*> en wordt geïndexeerd met inachtneming van CPI alle huishoudens (2025=100) tot het moment van juridische levering van het Verkochte. Voormelde indexering kan nimmer leiden tot een verlaging van de Koopprijs.

11.2. Koper is BTW verschuldigd over de Koopprijs.

12. Levering

12.1. De juridische levering van het Verkochte vindt plaats binnen vier (4) weken nadat is voldaan aan de navolgende voorwaarde: er sprake is van een Onherroepelijke Omgevingsplanwijziging waardoor de realisatie van het Bouwprogramma (planologisch) mogelijk is gemaakt. De Gemeente zal Koper schriftelijk berichten indien en zodra deze voorwaarde is uitgewerkt.

12.2. De juridische levering van het Verkochte zal plaatsvinden bij akte van levering te verlijden voor de Notaris.

12.3. De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats op de datum van juridische levering daarvan, direct nadat de akte van eigendomsoverdracht is gepasseerd.

12.4. Het risico met betrekking tot het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van de notariële akte. Alle lasten en belastingen welke van het Verkochte worden geheven komen met ingang van de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van Koper. Er vindt geen verrekening plaats van de zakelijke lasten van het Verkochte die voor de datum van levering reeds waren verschuldigd door de Gemeente.

12.5. De kosten van de kadastrale inmeting van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.

13. Betaling Koopprijs

13.1. Koper zal de Koopprijs en de overige voor de verkrijging van het Verkochte verschuldigde kosten en belastingen uiterlijk op de datum van levering van het Verkochte, en in ieder geval voorafgaande aan het passeren van de leveringsakte, aan de Gemeente voldoen door overmaking op de derdengeldenrekening van de Notaris.

14. Fiscale, feitelijke en juridische staat

14.1. De Gemeente staat er voor in dat het Verkochte op de datum van feitelijke levering in fiscaal bouwrijpe staat is, zodat de levering is belast met BTW. De Gemeente draagt er voor eigen rekening en risico zorg voor dat de op het Verkochte gelegen opstallen zijn gesloopt. Voor het overige dient Koper het Verkochte zelf voor eigen rekening en risico Bouwrijp te maken.

14.2. Onverminderd het bepaalde in lid 1, aanvaardt Koper het Verkochte "*as is, where is*", waaronder Partijen verstaan: in de feitelijke, bouwkundige, technische, juridische, fiscale en milieuhygiënische toestand waarin het zich ten tijde van de Leveringsdatum bevindt. In de leveringsakte zal Koper verklaren dat hij het Verkochte in die staat aanvaardt en dat hij de Gemeente in dat opzicht volledig zal vrijwaren tegen elke eis of vordering in verband daarmee.

14.3. De Gemeente heeft Koper voorafgaande aan de ondertekening van deze Overeenkomst de bij hen bekende rapporten met betrekking tot de milieu hygiënische toestand van het Verkochte verstrekt. Deze rapporten zijn als Bijlage 9 aan deze Overeenkomst gehecht. De Gemeente verstrekt geen enkele garantie met betrekking tot de juistheid en/of volledigheid van deze rapporten. Het risico voor niet uit deze onderzoeksrapporten blijkende verontreiniging van het Verkochte ten tijde van de feitelijke levering is voor rekening en risico van Koper. Koper draagt voorts het risico van verontreiniging van het Verkochte die is ontstaan na de datum van ondertekening van deze Overeenkomst, behoudens indien en voorzover de desbetreffende verontreiniging is veroorzaakt door de Gemeente.

14.4. De levering van het Verkochte zal plaatsvinden vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan, en voorts vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en kettingbedingen, behoudens de kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en kettingbedingen waarvan de Gemeente voorafgaande aan de ondertekening van deze Overeenkomst aan Koper opgave heeft gedaan. Deze opgave is als Bijlage 10 aan deze Overeenkomst gehecht. Koper stemt in met de aanwezigheid van de privaatrechtelijke lasten en beperkingen zoals blijkend uit Bijlage 10.

14.5. Over- of ondermaat van het Verkochte, zoals vast te stellen na opmeting door of vanwege de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers, zal aan geen van de Partijen enig recht verschaffen.

15. Voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen

15.1. Koper en opvolgende verkrijgers zijn verplicht te gedogen dat door of namens de Gemeente of nutsbedrijven op, in, aan of boven de het Verkochte dan wel de opstallen daarop voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen e.d.) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van dit gedogen. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de Gemeente plaatsvinden na overleg met Koper dan wel de opvolgend verkrijger. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de eigenaar kan blijven, zal door de Gemeente, naar keuze van Koper dan wel de opvolgend verkrijger, op kosten van de Gemeente worden hersteld of aan de eigenaar worden vergoed. Het bepaalde in dit artikel zal als kwalitatieve verplichting gelden in iedere opvolgende overeenkomst.

V. ONTWIKKELING EN REALISATIE

16. Planontwikkeling

16.1. Koper stelt voor eigen rekening en risico de Ontwerpdocumenten voor het Project op. Dit zijn:

a. Het Matenplan;

b. Het BLVC-plan;

c. VO en DO Bouwprogramma.

16.2. De in lid 1 genoemde Ontwerpdocumenten dienen met inachtneming van de in artikel 3 lid 1 genoemde documenten te worden opgesteld.

16.3. Koper houdt de Gemeente door middel van het overleg in de Projectgroep periodiek op de hoogte van de voortgang die hij maakt bij het opstellen van de in lid 1 aangeduide Ontwerpdocumenten.

16.4. Koper legt de in lid 1 genoemde Ontwerpdocumenten ter goedkeuring aan de Gemeente. De Gemeente zal deze Ontwerpdocumenten overeenkomstig de Planning toetsen aan in ieder geval de in artikel 3.1 genoemde kaders en documenten. Indien de Gemeente een of meer Ontwerpdocumenten niet goedkeurt, zal Koper deze (laten) aanpassen en zal het gewijzigde Ontwerpdocument wederom ter toetsing aan de Gemeente worden voorgelegd.

16.5. Partijen hanteren de volgende termijnen voor de toetsing van het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp:

a. opstellen Voorlopig Ontwerp ten behoeve van toetsing: uiterlijk twaalf (12) weken na de totstandkoming van deze Overeenkomst;

b. opstellen Definitief Ontwerp ten behoeve van toetsing: uiterlijk zestien (16) weken nadat het Voorlopig Ontwerp door de Gemeente is goedgekeurd;

c. maximale doorlooptijd ambtelijke toets door Gemeente: uiterlijk acht (8) weken nadat het Voorlopig of Definitief Ontwerp door Koper ter toetsing aan de Gemeente is voorgelegd (nota bene: het niet-tijdig toetsen door de Gemeente betekent niet dat het Ontwerpdocument daarmee is goedgekeurd);

d. in geval van (dreigende) vertraging plegen Partijen onverwijld overleg met elkaar om vertragingen tot een minimum te beperken. Indien een tijdig ingediend Voorlopig Ontwerp of Definitief Ontwerp dient te worden aangepast, worden de hiervoor in dit lid 5 vermelde termijnen verlengd met een zodanig aantal werkdagen als voor het verwerken van die aanpassingen nodig is, zulks ter beoordeling door de Gemeente. Wordt het Voorlopige Ontwerp of Definitief Ontwerp niet binnen de hiervoor vermelde termijnen aan de Gemeente voorgelegd dan wel niet getoetst met een positief resultaat, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor de Overeenkomst op te zeggen op de voet van artikel 38.

16.6. Het Bouwprogramma bestaat uit het Bouwprogramma Sociale Huurwoningen, Bouwprogramma Middeldure Koopwoningen en Bouwprogramma Vrije Sector. Het Bouwprogramma dient gerealiseerd te worden conform deze Overeenkomst, hetgeen betekent een verdeling van 30% Sociale Huurwoningen, 40% Middeldure Koopwoningen/Middeldure Huurwoningen en 30% Vrije Sector Koopwoningen, e.e.a. conform deze Overeenkomst.

16.7. Nadat de Overeenkomst gesloten is treden Partijen in overleg over de (mogelijke) realisatie (alsmede de voorwaarden van afname) van een wijkcentrum binnen het Project.

16.8. Onderdeel van het Bouwprogramma betreft het dek op de parkeergarage (zie het Stedenbouwkundig Plan). Het uitgangspunt is dat het dak van de parkeergrage moet worden ingevuld met een collectieve ruimte waarvan de eigenaren gebruik kunnen maken. Koper dient ervoor te zorgen dat de vereniging van eigenaars eigenaar wordt van deze gemeenschappelijke ruimte en dient er tevens zorg voor te dragen dat toegankelijk wordt voor derden – niet zijnde eigenaren – zodat inwoners van de Gemeente het dek kunnen doorkruisen. De Koper is verplicht om de Gemeente vooraf het concept van de akte(s) van levering te overleggen ter goedkeuring, opdat de Gemeente kan controleren dat het bepaalde in dit artikel hierin is opgenomen.

16.9. Voor wat betreft de Sociale Huurwoningen geldt dat Koper gehouden is om de Sociale Huurwoningen af te laten nemen door Stadlander conform het PvE Stadlander. Het is de verantwoordelijkheid van Koper om tijdig met Stadlander overeenstemming te bereiken over de afname van de Sociale Huurwoningen.

17. Beoogde start van de bouwwerkzaamheden, teruglevering

17.1. Koper streeft er naar te starten met de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van Project uiterlijk op 1 december 2027.

17.2. Indien Koper start met de realisatie van het Project, beoogt Koper de bouw in een continu bouwproces te realiseren.

17.3. De juridische levering van het Verkochte geschiedt onder de ontbindende voorwaarde (hierna te noemen: “de Ontbindende Voorwaarde”) dat

a. Koper niet uiterlijk drie (3) jaar na de juridische levering is gestart met de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van Project; en

b. binnen vier weken na afloop van de hiervoor sub a bedoelde termijn (dat wil zeggen uiterlijk drie jaar en vier weken na de juridische levering) de Gemeente aan haar verplichting tot (terug)betaling van de Koopprijs heeft voldaan door storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris.

17.4. Indien de in lid 3 sub a omschreven situatie zich voordoet is de Gemeente verplicht Koper tijdig door middel van een aangetekende brief in kennis te stellen van het feit dat de Gemeente heeft geconstateerd dat sprake is van vorenbedoelde situatie en het voornemen tot de restitutie van de Koopprijs.

17.5. Indien de Ontbindende Voorwaarde wordt vervuld, zijn Partijen jegens elkaar verplicht ervoor zorg te dragen dat – zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen twee weken na het intreden van de Ontbindende Voorwaarde – een aanvullende notariële akte wordt verleden, waarin wordt geconstateerd dat de Ontbindende Voorwaarde is ingetreden en dat derhalve het Verkochte van rechtswege is teruggekeerd in het vermogen van de Gemeente. In de betreffende notariële akte zal tevens worden geconstateerd dat de Koopprijs door de Gemeente aan Koper is gerestitueerd en dat Koper de Gemeente kwijting verleent voor de restitutie van de Koopprijs.

17.6. Indien de Ontbindende Voorwaarde niet wordt vervuld, zijn Partijen jegens elkaar verplicht er voor zorg te dragen dat – zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen twee weken nadat sprake is van vorenbedoelde situatie – een aanvullende notariële akte wordt verleden, waarin wordt geconstateerd dat de Ontbindende Voorwaarde is vervallen respectievelijk daar geen beroep meer op kan worden gedaan. In de betreffende notariële akte zal tevens worden geconstateerd dat in verband met het hiervoor gestelde, de levering van het Verkochte door de Gemeente aan Koper onvoorwaardelijk is geworden.

17.7. Partijen verbinden zich tot medewerking aan het opmaken van de aanvullende notariële akte, als hiervoor in artikel lid 5 respectievelijk 6 bedoeld. Het passeren van de betreffende aanvullende notariële akte dient te geschieden ten overstaan van de Notaris. Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan alle medewerkers van de Notaris om namens Partijen te compareren bij de betreffende aanvullende notariële akte.

17.8. Het is Koper niet toegestaan om gedurende de periode dat de levering van het Verkochte nog voorwaardelijk is, het Verkochte te belasten met een hypotheekrecht en/of andere aanspraken van derden, hoe ook genaamd.

17.9. Bij de terugbetaling van de Koopprijs als bedoeld in lid 3 sub b zal de Gemeente 10% (zegge: tien procent) inhouden op Koopprijs, zulks vanwege de door de Gemeente gemaakte kosten.

18. Bouwrijp maken

18.1. De Koper draagt zorg voor het Bouwrijp maken.

18.2. Archeologische vondsten gedaan bij ontgravingen zullen eigendom worden van de Gemeente.

19. Nutsvoorzieningen, communicatie- en informatie-infrastructuur

19.1. Koper zal, voor eigen rekening en risico, de binnen het Project voorziene parkeerplaatsen, huisaansluitingen (energie, riolering, water en elektriciteit), nutsvoorzieningen (zoals maar niet beperkt tot trafo's), riolering, verlichting, groenvoorzieningen, waterbergingen, gemalen, beschoeiingen, communicatie- en informatie-infrastructuur (telefoon, radio, tv en internet) e.d. (doen) aanleggen, één en ander overeenkomstig de LIOR.

19.2. Al de te realiseren opstallen binnen het Project dienen door of namens Koper blijvend te worden aangesloten op de in lid 1 aangeduide nutsvoorzieningen. Al de te realiseren Woningen dienen door of namens Koper tevens blijvend te worden aangesloten op de in lid 1 aangeduide communicatie- en informatie-infrastructuur.

19.3. Koper is verplicht, indien en voor zover noodzakelijk, medewerking te verlenen ter zake van het vestigen van rechten van opstal ten behoeve van de Gemeente en/of nutsbedrijven met betrekking tot ten aanzien van het Verkochte eventueel aan te brengen voorzieningen als kabels/leidingen, dan wel andersoortige voorzieningen ten behoeve van gas, water, elektra, telecommunicatie etc.

19.4. Het verkrijgen van de voor het Project benodigde aansluiting op het elektriciteitsnet is volledig voor rekening en risico van Koper. Eventuele problematiek rondom netcongestie is volledig voor rekening en risico van Koper. De Gemeente verwijst naar het bepaalde in Bijlage 11.

20. Realisatie Vastgoed

20.1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van het Vastgoed met inachtneming van de in artikel 3 lid 1 genoemde documenten.

20.2. Koper mag uitsluitend na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente afwijken van de in artikel 3 lid 1 genoemde documenten. Indien de Gemeente instemt met een dergelijke afwijking, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden.

20.3. De Koper moet er zorg voor dragen dat de Middeldure Huurwoningen gedurende minimaal vijftien (15) jaar blijven kwalificeren als Middeldure Huurwoningen zoals gedefinieerd in deze Overeenkomst. De termijn van vijftien (15) jaar vangt aan na oplevering van de Middeldure Huurwoningen.

20.4. Het bepaalde in artikel 20.3 houdt geen verbod in voor Koper om de Middeldure Huurwoningen te vervreemden aan een opvolgende eigenaar/belegger die de woningen als Middeldure Huurwoningen verhuurt. De Koper is in dat geval verplicht om de Gemeente vooraf het

concept van de akte van levering te overleggen ter goedkeuring, opdat de Gemeente kan controleren dat het bepaalde in dit artikel hierin is opgenomen.

20.5. De Koper levert bij oplevering van het Project een overzicht van de huurprijzen met onderbouwing aan bij de Gemeente ten aanzien van de Middeldure Huurwoningen die zij verhuurt. De Gemeente toetst de overzichten aan het bepaalde in deze Overeenkomst, opdat de Gemeente kan afleiden dat gemaakte afspraken worden nageleefd.

20.6. De Koper [dan wel de eigenaar/belegger in het geval van artikel 20.4] is gehouden om jaarlijks vóór 1 februari een overzicht van wijzigingen bij de Gemeente aan van de voor dat jaar betreffende huurprijzen, zodat de Gemeente kan afleiden dat gemaakte afspraken worden nageleefd.

20.7. Als de Koper tot vervreemding als bedoeld in artikel 20.4 overgaat, geldt het bepaalde in artikel 34 van deze Overeenkomst.

20.8. Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichtingen in dit artikel verbeurt de Koper wanneer hij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld, na de in die ingebrekestelling vermelde termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding per Middeldure Huurwoning een eenmalige boete van € 25.000,- onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding.

21. Zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding

21.1. Koper verplicht zich om de in akten van levering ten aanzien van de verkoop van de Woningen aan (eind)gebruikers een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding met derdenbeding ten behoeve van de Gemeente op te nemen, zulks overeenkomstig de navolgende bepalingen:

a. *De koper verplicht zich de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen danwel verhuren of anderszins in gebruik te geven, een en ander behoudens het bepaalde in dit artikel.*

b. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*

   (i) *verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*

   (ii) *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;*

c. *Het bepaalde in sub <a> vervalt nadat de koper de Woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister van de gemeente Bergen op Zoom is ingeschreven.*

d. *Het College van Burgemeester en Wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:*

(i) *verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*

(ii) *overlijden van de koper, diens partner;*

(iii) *ontbinding van het huwelijk of samenlevingsverband van de koper;*

(iv) *noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van de koper, diens partner of een van zijn gezinsleden.*

e. *Bij niet nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van EUR 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding.*

f. *Het in sub e genoemde bedrag kan op verzoek van de koper door het College van Burgemeester en Wethouders worden verlaagd indien naar het oordeel van het College van Burgemeester en Wethouders genoegzaam is aangetoond dat de winst die met de verkoop van de Woning is gerealiseerd lager is dan het bedrag van de boete*.

21.2. Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichting uit lid 1 verbeurt Koper indien hij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld, na de in die ingebrekestelling vermelde termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige boete van EUR 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding.

22. Realisatie Openbaar gebied / Woonrijp maken

22.1. Koper draagt voor haar rekening en risico zorg voor het Woonrijp maken van het Plangebied met inachtneming van de in artikel 3 lid 1 genoemde documenten en het door Koper (met inachtneming van de in artikel 3 lid 1 genoemde documenten) te vervaardigen, door de Gemeente goed te keuren Inrichtingsplan.

22.2. Koper neemt bij de verlening van opdrachten voor de in lid 1 bedoelde werkzaamheden – voor zover van toepassing – de aanbestedingsverplichtingen van een aanbestedende dienst uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht, waaronder de Aanbestedingswet 2012 en het alsdan vigerende inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente, in acht.

22.3. Indien uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht, waaronder de Aanbestedingswet 2012, voortvloeit dat de Gemeente als aanbestedende dienst moet fungeren, besteedt Koper de opdracht aan namens de Gemeente, waarbij na aanbesteding een contractsoverneming van de Gemeente door Koper plaatsvindt. Voor de contractsoverneming is geen vergoeding verschuldigd. De aanbesteding van de opdracht voor de uitvoering van de desbetreffende

werkzaamheden geschiedt door de Koper namens de Gemeente en voor rekening en risico van de Koper, zulks met inachtneming van alle relevante (Europese) wet- en regelgeving en het alsdan vigerende inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente. Daartoe verleent de Gemeente aan Koper een onherroepelijke volmacht om de aanbestedingsplichtige werken en/of diensten namens de Gemeente aan te besteden. De Koper garandeert jegens de Gemeente dat de Koper de aanbesteding zal uitvoeren conform voornoemde relevante vigerende (Europese) wet- en regelgeving en alsdan vigerende inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente en dat de Koper de Gemeente ter zake daarvan zal vrijwaren jegens derden.

22.4. Met betrekking tot de hierboven onder lid 3. bedoelde aanbesteding geldt dat de Gemeente haar rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de gegunde opdracht in kwestie zal overdragen (conform artikel 6:159 BW) aan de Koper, die deze overdracht zal accepteren. De overdracht zal worden gewaarborgd in de te gunnen overeenkomst, door daarin op te nemen dat de aannemer bij inschrijving wordt geacht bij voorbaat haar medewerking te hebben verleend aan die contractoverneming door de Gemeente aan de Koper.

22.5. De Koper is uitsluitend gerechtigd een aanbesteding als in dit artikel bedoeld te starten nadat de Gemeente de aanbestedingsstukken – waaronder het bestek en de tekeningen – heeft goedgekeurd, welke goedkeuring de Gemeente niet op onredelijke gronden kan weigeren. De aanbestedingsstukken zullen in nauw overleg tussen Partijen worden vastgesteld.

22.6. Partijen zullen elkaar over en weer bijstaan in het geval van een procedure of een klacht naar aanleiding van een gehouden aanbestedingsprocedure.

22.7. De (op)levering van het Openbaar gebied door Koper aan de Gemeente geschiedt op fiscaal zo gunstig mogelijke wijze, bij voorkeur voor EUR 1,-- (zegge: één euro) te verhogen met de alsdan wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

22.8. Eventuele schade – hoe ook genaamd en in welke vorm dan ook – aan het Openbaar gebied verbandhoudende met werkzaamheden door of namens Koper – derhalve inclusief schade veroorzaakt door onderaannemers – zal door Koper op eerste schriftelijke aanzegging van de Gemeente worden hersteld. Blijft Koper – na schriftelijke sommatie van de Gemeente om tot herstel over te gaan – in gebreke, dan is de Gemeente gerechtigd na verloop van een week na dagtekening van de sommatie zelf tot herstel over te (doen) gaan voor rekening van Koper.

22.9. De oplevering van het Openbaar Gebied door Koper aan de Gemeente vindt plaats conform het bepaalde in de LIOR.

22.10. Bij de overdracht van het Openbaar gebied door Koper aan de Gemeente wordt een beroep gedaan op de goedkeuring van onderdeel 2.5.2.3 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nr. 2020-249875. De Gemeente verklaart in dit kader dat zij het Openbaar gebied volledig zal (gaan) gebruiken voor compensatiegerechtigde doeleinden en dat zij volledig recht op compensatie van omzetbelasting uit het BTW-

compensatiefonds zou hebben in het geval de overdracht van het Openbaar gebied, indien wel tegen vergoeding verricht, aan de heffing van omzetbelasting zou zijn onderworpen.

22.11. Levering van het in dit artikel bedoelde Openbaar gebied zal plaatsvinden bij de oplevering van het Openbaar gebied, maar uiterlijk binnen twee (2) jaar na ingebruikname van het Openbaar gebied. Het bepaalde in de LIOR is van toepassing.

23. Bouw- en expeditieterrein

23.1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het benodigde bouw- en expeditieterrein - voor laden en lossen van bouwmaterialen - ten behoeve van de realisatie van bebouwing en inrichting. Indien Koper gebruik wenst te maken van gronden waarover de Gemeente de beschikking heeft, zal de Gemeente daaraan zoveel als redelijkerwijze mogelijk haar civielrechtelijke medewerking verlenen, indien en voor zover de desbetreffende grond in het Plangebied is gelegen.

23.2. Koper dient voor de aanleg en sloop van het bouw- en expeditieterrein de benodigde vergunningen aan te vragen. De Gemeente zal, met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zoveel mogelijk bevorderen dat na de ontvangst van de desbetreffende ontvankelijke aanvragen alle benodigde vergunningen verleend zullen worden, maar gaat dienaangaande geen resultaatsverbintenis aan en maakt voorts een voorbehoud voor in het publiekrechtelijk traject eventueel aanvullend te stellen eisen en randvoorwaarden.

23.3. Koper legt aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting op volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.

24. Warmtevoorziening

24.1. In het kader van de Bieding heeft Koper een voorstel gedaan voor de realisatie van een warmtevoorziening. Partijen treden hierover in overleg.

25. Parkeren

25.1. Voor wat betreft het parkeren geldt de Bergse Nota Parkeernormering 2025.

VI. OVERIGE BEPALINGEN

26. Zekerheid

26.1. Koper zal uiterlijk binnen zes (6) weken na het sluiten van deze Overeenkomst ter meerdere zekerheidstelling van alle voor Koper uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen een bankgarantie doen stellen ter grootte van EUR 300.000,-- (zegge: driehonderdduizend euro).

26.2. Deze bankgarantie dient:

a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste vier (4) weken nadat Koper ten genoegen van de Gemeente het Openbaar Gebied heeft opgeleverd en geleverd aan de Gemeente;

b. afgegeven te zijn aan Koper door een instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht; en

c. de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd.

26.3. Indien Koper dit wenst, kan hij in plaats van een bankgarantie een waarborgsom van gelijke grootte als de bankgarantie storten bij een nader door de Gemeente aan te wijzen notaris. De waarborgsom wordt op eerste aanzegging van de Gemeente aan de Gemeente betaald.

26.4. De Gemeente heeft het recht deze Overeenkomst te ontbinden, indien Koper niet (tijdig) heeft voldaan aan haar verplichting tot het stellen van zekerheid als omschreven in dit artikel.

27. Wettelijke rente

27.1. Een Partij die niet tijdig voldoet aan haar betalingsverplichtingen en/of verplichting tot medewerking aan het passeren van een notariële akte is over de periode van vertraging de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW, dan wel de wettelijke rente ex artikel 6:119a BW verschuldigd (vertragingsschade in geval van handelsovereenkomst). Indien de vertraging langer voortduurt dan veertien kalenderdagen, is de desbetreffende Partij van rechtswege in verzuim in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.

28. Fiscaliteit

28.1. In het algemeen zullen Partijen streven naar een zo gunstig mogelijk, niet onnodig kostprijsverhogend fiscaal regime bij de uitvoering van de Overeenkomst, eventueel onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Waar nodig zal door Partijen overleg met de fiscale autoriteiten plaatsvinden. Indien een Partij interne dan wel externe kosten moet maken om de andere Partij fiscaal tegemoet te komen, vergoedt laatstgenoemde Partij deze kosten binnen dertig kalenderdagen aan de andere Partij.

29. Kostenverhaal

29.1. De door of vanwege de Gemeente gemaakte kosten in verband met de ontwikkeling en realisatie van het Project op het Verkochte als bedoeld in afdeling 13.6 en 15.1 van de Omgevingswet (voor zover dit de Omgevingsplanwijzing en de Omgevingsvergunningen betreft) maken deel uit van de Koopprijs.

30. Vergoeding van schade (nadeelcompensatie)

30.1. De Koper vergoedt aan de Gemeente alle nadeelcompensatie (inclusief wettelijke rente) als bedoeld in artikel 4:126 lid 2 Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1 lid 1 Ow, voor zover die schade voortvloeit uit aanspraken die betrekking hebben op of verband houden met het Project en het bijbehorende Omgevingsplan, de Omgevingsplanwijziging en/of andere besluiten die betrekking hebben op het Project.

30.2. De Gemeente en Koper sluiten hierbij een schadevergoedingsovereenkomst (zoals bedoeld in artikel 13.3c Ow). De afspraak tussen de Gemeente en de Koper luidt als volgt:

(i) *Met inachtneming van het hieronder bepaalde, vergoedt de Koper aan de Gemeente nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 4:126 lid 2 Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1 lid 1 Ow, voor zover die schade voortvloeit uit aanspraken die betrekking hebben op of verband houden met de Omgevingsplanwijzigingen en/of andere besluiten die betrekking hebben op of verband houden met het door de Koper te ontwikkelen deel van het Project. De Koper verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in lid 1 die door de Gemeente wordt uitgekeerd. De Gemeente zal de Koper bij de behandeling van een aanvraag tot vergoeding van schade betrekken als belanghebbende. Het College van Burgemeester en Wethouders besluit over de aanvraag tot vergoeding van nadeelcompensatie met inachtneming van het daartoe opgestelde advies van (een) door de Gemeente ingeschakelde onafhankelijke deskundige(n)/adviseur(s). De samenhangende kosten komen voor rekening van de Koper. Onder samenhangende kosten wordt verstaan: "De kosten die samenhangen met een aanvraag om nadeelcompensatie, waaronder de redelijke kosten ter voorkoming of beperking van schade, de redelijke kosten voor door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand of andere deskundige bijstand, het griffierecht, de kosten voor het uitbrengen van een advies over de aanvraag om nadeelcompensatie en eventueel toepasselijke wettelijke rente*."

(ii) *De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na ieder apart besluit tot vaststelling en uitkering tot nadeelcompensatie als bedoeld in (i), dit bedrag, te vermeerderen met de samenhangende kosten, schriftelijk aan de Koper mededelen. De Koper zal genoemde bedragen binnen vier (4) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling aan de Gemeente overmaken naar het door de Gemeente opgegeven rekeningnummer (onder vermelding van het in de mededeling genoemde kenmerk). Indien ter zake van aanvragen tot vergoeding van nadeelcompensatie in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, dan zijn de redelijke kosten van een advocaat en eventueel toegewezen proceskosten voor rekening van de Koper. De interne kosten voor bezwaar en beroep zijn voor rekening van de Gemeente.*

(iii) *Het staat de Koper vrij om met diegene die een aanvraag om nadeelcompensatie heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met de Gemeente goed te keuren, minnelijke regeling. Indien met deze derde overeenstemming wordt bereikt, dan zal de Koper het overeengekomen bedrag rechtstreeks voldoen aan de aanvrager als schadevergoeding / nadeelcompensatie. Bij de te sluiten overeenkomst zal in ieder geval worden bedongen dat de betreffende derde afstand doet van haar recht jegens de Gemeente op schadevergoeding / nadeelcompensatie als bedoeld in dit artikel en dat die derde een boete zal verbeuren ter grootte van ten minste het bedrag van de schadevergoeding / nadeelcompensatie indien die derde niettemin schadevergoeding zal vorderen.*"

30.3. De Verordening van de gemeenteraad van Bergen op Zoom inhoudende Verordening nadeelcompensatie Bergen op Zoom 2022 is van toepassing en dient te worden gevolgd.

30.4. Verkoper heeft een risico-analyse laten opstellen en deelt die analyse ter informatie – zonder dat Koper daar enig recht aan kan ontlenen – als Bijlage 12.

31. Leges

31.1. Koper voldoet aan de Gemeente alle uit hoofde van de gemeentelijke regelgeving verschuldigde leges in verband met de realisatie van het Project.

32. BTW

32.1. Wijzigingen in het geldende BTW-tarief zijn voor rekening en risico van Koper.

33. Totstandkomingsvoorbehoud

33.1. Deze Overeenkomst komt eerst tot stand, nadat het College van Burgemeester en Wethouders en – voor zover de Gemeente dat noodzakelijk acht – de Gemeenteraad heeft besloten tot het aangaan daarvan, bij gebreke waarvan de Gemeente niet gebonden is aan de Overeenkomst. In dat geval is de Gemeente niet gehouden tot vergoeding van kosten en/of schade, hoe ook genaamd, aan Koper.

34. Overdracht van rechten en verplichtingen / Kettingbeding / Change of control

34.1. Koper is niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd om aan de toestemming voorwaarden te verbinden.

34.2. Alle verplichtingen van Koper uit hoofde van deze Overeenkomst moeten bij elke vervreeming van binnen het Plangebied gelegen percelen of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de

opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente (derdenbeding).

34.3. Het is Koper niet toegestaan om binnen het Plangebied gelegen percelen of een gedeelte daarvan te verkopen en/of leveren aan derden behoudens verkoop en levering aan eindgebruikers.

34.4. Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichting uit lid 2 of lid 3 verbeurt Koper indien hij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld, na de in die ingebrekestelling vermelde termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige boete een eenmalige boete van EUR 500.000,-- (zegge: vijfhonderdduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding

34.5. Het is Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming door de Gemeente door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap over de activiteiten van hun onderneming over te dragen aan één of meer anderen in de zin van de meest recente vigerende versie van de SER-fusiegedragsregels, zulks ongeacht of die regels op de desbetreffende verwerving van toepassing zijn.

34.6. Uitsluitend indien door de change of control de zeggenschap overgaat op een derde ter zake waarvan de Gemeente gegronde vrees heeft voor de schade van de eigen reputatie als gevolg van (publicaties ter zake de) betrokkenheid van deze derde bij strafbare feiten, heeft de Gemeente het recht om de ongedaanmaking van de change of control of anderszins passende maatregelen ter voorkoming van reputatieschade te vorderen, bij gebreke waarvan de Gemeente bevoegd is om de Overeenkomst te ontbinden op voet van artikel 38. De Gemeente is in dat geval gerechtigd de bankgarantie in te roepen (dan wel de waarborgsom te behouden).

35. Faillissement

35.1. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst het faillissement van Koper, dan wel surseance van betaling door of voor Koper wordt aangevraagd, dan wel beslag wordt gelegd op een omvangrijk deel van de goederen van Koper, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens Koper, te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten. De Gemeente is in dat geval gerechtigd de bankgarantie in te roepen (dan wel de waarborgsom te behouden).

36. Boete

36.1. Bij niet (of niet volledige) nakoming en/of overtreding van de verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst, verbeurt Koper aan de Gemeente – na ingebrekestelling en na afloop van

de in de ingebrekestelling gestelde termijn – een onmiddellijk opeisbare boete van EUR 1.000,-- (zegge: duizend euro) voor iedere dag dat de niet nakoming en/of overtreding voortduurt. Deze boete dient door Koper te worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente. De Gemeente heeft het recht naast de boete nakoming en/of schadevergoeding van Koper te vorderen.

37. Onvoorziene omstandigheden

37.1. Indien deze Overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet langer van een Partij mag worden verwacht, treden Partijen op verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst op voor alle Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor iedere Partij aanvaardbare aanpassing van de Overeenkomst leidt, is de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept gerechtigd zich te wenden tot de rechtbank, met het verzoek de Overeenkomst te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op de voet van artikel 6:258 BW.

37.2. De navolgende omstandigheden zijn verdisconteerd in de Koopprijs en kwalificeren derhalve bij voorbaat niet als een onvoorziene omstandigheid:

a. Tegenvallende resultaten of vertraging bij de verkoop van het Vastgoed;

b. Een verslechtering van de marktomstandigheden anderszins.

38. Ontbinding Overeenkomst

38.1. In het geval van een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van Koper is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden indien en zodra de Koper in verzuim verkeerd. De Gemeente is in dat geval gerechtigd de bankgarantie in te roepen (dan wel de waarborgsom te behouden).

39. Opzegging Overeenkomst

39.1. Partijen zijn – behoudens het bepaalde in artikel 38 – niet bevoegd de Overeenkomst door opzegging eenzijdig voortijdig te beëindigen, behoudens indien:

a. op 1 januari 2032 de Omgevingsplanwijziging nog niet Onherroepelijk is; of

b. het recht op opzegging uit deze Overeenkomst voortvloeit; of

c. Voor zover ten gevolge van besluiten van hogere overheden dan wel rechterlijk ingrijpen onherroepelijk komt vast te staan dat de realisatie van essentiële onderdelen van het Project op basis van de documenten zoals genoemd in artikel 3 lid 1 van deze Overeenkomst onmogelijk is.

39.2. Een opzegging van de Overeenkomst als bedoeld in lid 1 is slechts mogelijk:

a. Nadat Partijen binnen het kader van de Stuurgroep het nodige overleg hebben gepleegd en in dat kader niet gezamenlijk hebben vastgesteld dat een verlenging van de Overeenkomst dan wel een voortzetting van de Overeenkomst onder gewijzigde condities wenselijk c.q. zinvol is;

b. Bij aangetekend schrijven met handtekening retour.

39.3. De Gemeente is niet aansprakelijk voor de eventuele schade (bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, gederfde winst, kosten en rente), hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook, die Koper lijdt als gevolg van een opzegging (door de Gemeente of Koper) van deze Overeenkomst op de voet van lid 1. De Gemeente is evenmin aansprakelijk voor de schade die derden hierdoor lijden.

40. Vergoeding

40.1. Uitsluitend in het in artikel 39 lid 1 sub a. bedoelde geval zal de Koper van de Gemeente een vast en niet te indexeren bedrag ontvangen van EUR 5.000,-- (zegge: vijfduizend euro). Dit bedrag is een vergoeding voor de door Koper reeds opgestelde Ontwerpdocumenten. Partijen komen overeen dat de Gemeente – na betaling van dit bedrag – eigenaar zijn van de Ontwerpdocumenten en het staat de Gemeente vervolgens vrij om deze Ontwerpdocumenten te gebruiken zoals haar goeddunkt. De Koper heeft alsdan geen enkel recht of aanspraak meer – hoe ook genaamd en in welke vorm dan ook – op de Ontwerpdocumenten.

41. Volledigheid

41.1. Deze Overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zoveel nog van toepassing, zijn in deze Overeenkomst verwerkt en daarmee vervallen.

42. Ondeelbaarheid Overeenkomst

42.1. De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

43. Geheimhouding

43.1. Partijen stellen vast dat deze Overeenkomst als vertrouwelijk heeft te gelden. Het is Partijen verboden de inhoud van deze Overeenkomst, hun besluitvorming daarover en de

besluitvorming zoals voorzien in deze Overeenkomst, aan derden bekend te maken of anderszins ter beschikking te stellen, zonder de toestemming van de andere Partijen.

43.2. De verplichting tot geheimhouding als bedoeld in lid 1 is niet van toepassing op:

a. De berichtgeving en de communicatie tussen de organen van één der Partijen;

b. De berichtgeving en de communicatie aan derden waartoe de Gemeente verplicht is krachtens wettelijk voorschrift (waaronder de Wet open overheid);

c. De berichtgeving en de communicatie aan derden waartoe een Partij verplicht is krachtens een rechterlijk gebod;

d. De berichtgeving en de communicatie aan derden welke redelijkerwijs noodzakelijk is in verband met de advisering over- en/of de uitvoering van deze Overeenkomst.

In geval door derden aanspraak op overlegging wordt gemaakt, deelt degene op wie die aanspraak wordt gemaakt, dit vooraf mede aan de andere Partijen.

44. Hoofdelijkheid

44.1. Indien twee of meer (rechts)personen Koper zijn, geldt het volgende:

a. Alle (rechts)personen zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst;

b. Alle (rechts)personen kunnen uitsluitend gezamenlijk de voor Koper uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen.

c. De (rechts)personen dienen één hunner als hun vertegenwoordiger aan te wijzen en de Gemeente hiervan schriftelijk aangetekend op de hoogte te stellen. Van een wijziging van de vertegenwoordiging dient op gelijke wijze kennis te worden gegeven.

45. Geschillenregeling

45.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

45.2. Alle geschillen over de uitleg en/of bij de uitvoering van deze Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, steeds in eerste en enige instantie beslecht door de bevoegde gewone rechter (Rechtbank Zeeland West-Brabant).

46. Integriteit en Bibob

46.1. Op deze Overeenkomst is de Bibob-beleidsregel gemeente Bergen op Zoom 2024 van toepassing. Door ondertekening verklaart Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.

46.2. De Gemeente heeft de bevoegdheid om (de uitvoering) van de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of op te zeggen, zonder gehouden te zijn

tot vergoeding van eventuele schade van Koper en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede wordt gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

b. Sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat in of met de vastgoedtransactie, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;

c. Sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten;

d. Sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;

e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden; of

f. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 4 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

46.3. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

46.4. Gedurende de looptijd van de Overeenkomst is Koper verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in lid 2.

46.5. Koper verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het tweede lid die van toepassing zijn op aan Koper gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan Koper indien zij:

a. direct of indirect leiding geven aan Koper;

b. bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;

c. over Koper zeggenschap hebben;

d. aan Koper vermogen verschaffen;

e. in een zakelijk samenwerkingsverband tot Koper staan;

f. op Koper anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.

46.6. Indien de Gemeente deze Overeenkomst op basis van lid 2 opzegt of ontbindt of op grond van dwaling deze Overeenkomst vernietigt, zal Koper onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren van 10% (zegge: tien procent) van de Koopprijs, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de

Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.

46.7. Koper vrijwaart de Gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de Overeenkomst op grond van dit artikel.

46.8. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat Koper een in lid 2 genoemde handeling heeft verricht of indien Koper ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld, zal Koper zulks onverwijld aan de Gemeente melden.

46.9. Gedurende de looptijd van de Overeenkomst heeft de Gemeente de bevoegdheid om Koper te screenen op het van toepassing zijn van een van de in lid 2 van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Koper nodig heeft, zal Koper hier op eerste verzoek aan voldoen.

46.10. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over Koper om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de Overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, over te gaan indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9 lid 3 Wet Bibob.

47. Slotbepalingen

47.1. Deze Overeenkomst bevat de gehele overeenkomst welke tussen Partijen is gesloten omtrent het onderwerp daarvan.

47.2. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

47.3. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.

47.4. Alle in deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen genoemde bedragen en bijdragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

47.5. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst.

47.6. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door Koper geleden of te lijden schade c.q. gemaakte of te maken kosten in verband met deze Overeenkomst dan wel de beëindiging (daaronder mede verstaan: beëindiging op de voet van artikel 38 of artikel 39), behoudens opzet of grove schuld aan de zijde van de Gemeente.

47.7. Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

48. Bijlagen

48.1. Van deze Overeenkomst maken de navolgende Bijlagen deel uit:

Bijlage	Korte aanduiding
Bijlage 1	Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR).
Bijlage 2	Kaart met de begrenzing van het Plangebied.
Bijlage 3	Planning.
Bijlage 4	Programma van Eisen Stadlander.
Bijlage 5	Stedenbouwkundig Plan.
Bijlage 6	Kaart waarop het Verkochte is weergegeven.
Bijlage 7	Integraal Programma van Eisen van het herijkte focusproject Waterfront.
Bijlage 8	Subsidie(voorwaarden).
Bijlage 9	Rapporten over de milieuhygiënische toestand van het Verkochte.
Bijlage 10	Overzicht van privaatrechtelijke lasten en beperkingen met betrekking tot het Verkochte.
Bijlage 11	Document met informatie over de elektriciteitsaansluiting en netcongestie.
Bijlage 12	Risicoanalyse inzake nadeelcompensatie.

48.2. Indien onderdelen van deze Overeenkomst met een in het eerste lid van dit artikel genoemde bijlage, de later daarin met toepassing van deze Overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

a. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de Bijlage;

b. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;

c. Regel a. gaat voor de regel b.

Restant van de pagina opzettelijk blanco gelaten

Handtekeningenpagina(s) volgt(en)

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Bergen op Zoom op ___ _____ 2026

_____

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM
door: mevrouw drs. M. (Margo) Mulder MSc, Burgemeester

_____

KOPER
door: <*>