

CONCEPT Koopovereenkomst

Locatie voormalige Tellegenschool Wijhe

Onverbindend concept d.d. 7 juni 2022

Deze Koopovereenkomst komt tot stand indien en nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Olst-Wijhe en [de koper] daarmee hebben ingestemd (totstandkomingsvereiste). De overeenkomst dient aan te sluiten op de uitgangspunten van het biedboek en het besluit van het college van burgemeester en wethouder om over te gaan tot gunning. Aanvullend op deze overeenkomst heeft de gemeente het recht om een ontwikkel- en realisatieovereenkomst op te stellen.

Paraaf De koper:

Paraaf Gemeente:

Ondergetekenden:

1. **de gemeente Olst-Wijhe**, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer A.G.J. Strien, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d., hierna te noemen: "**Gemeente**",

en

2. **De koper**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer [nummer], statutair gevestigd te [plaats] (kantoorhoudende aan [adres]), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur namens deze haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder [naam], hierna te noemen: "**Koper**";

Sub 1. en 2. hierna ook samen te noemen: "**Partijen**";

Nemen in overweging:

[overwegingen aanvullen in afstemming projectmanagement]

- a) Om de gemaakte afspraken over verkoop/aankoop vast te leggen gaan de Partijen de onderhavige Koopovereenkomst Speeltuinlocatie De koper aan (hierna te noemen: "**Koopovereenkomst**");
- b) In het vervolg op de koopovereenkomst wordt een Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst opgesteld, waarin (nadere) afspraken worden gemaakt over de voorgenomen ontwikkeling, de planning, de benodigde ruimtelijke procedure(s), het kostenverhaal etc.;
- c) [in ieder geval opnemen wat aanleiding is van de koopovereenkomst en hoe zijn partijen hier gekomen]

Partijen zijn overeenkomen als volgt:

I. Planprocedure, bouwplanontwikkeling/realisatie en bouwrijp maken

1. Ten tijde van het aangaan van deze Koopovereenkomst wordt door De koper, met inachtneming van het een bouwplan ontwikkelt en na verkoop en levering van het Bouwterrein gerealiseerd.
2. Het Bouwplan bestaat uit [aantal] bouwblokken met [bouwprogramma] voorts omvat het plan de bijbehorende tuin/groeninrichting en parkeerplaatsen op eigen terrein (Buitenruimte). Alsmede de inrichting en aansluiting op de omliggende Openbare ruimte.
3. Gemeente en Koper leggen afspraken over de verantwoordelijkheid van realisatie bestemmingsplanwijziging nader vast in een anterieure overeenkomst. Het uitgangspunt is dat de bestemmingsplanwijziging, behoudens de publiekrechtelijke verplichtingen van de Gemeente, voor rekening en risico van de Koper wordt uitgevoerd. De uitgangspunten van de inschrijving die Koper op basis van het openbaar gepubliceerde biedboek (d.d.....) heeft gedaan maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst en zijn het uitgangspunt voor de realisatie van de woningbouw.

Paraaf De koper:

Paraaf Gemeente:

II. Koop

De Gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de Koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de Gemeente: een Perceel grond met opstal gelegen nabij Achter de Hoven te Wijhe.

Het betreft een gedeelte van **circa ** m2** van de percelen kadastraal bekend Gemeente [], sectie [] met de nummers [] en [] (hierna te noemen: **"Het Perceel met opstal met opstal"**).

Het Perceel met opstal is schetsmatig aangegeven met een [kleur] omlijning op de bij deze Koopovereenkomst gevoegde, en door de Partijen geparafeerde, Tekening met het projectnummer [nummer] en het tekeningnummer [kenmerk] van [datum] **laatst gewijzigd op ** 202* (Bijlage *)**. .

III. Deze Koopovereenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding

- 1.1. De koopsom bedraagt € [] (zegge: [] euro), exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. De koopsom is vast tot 1 januari 2023. Nadien wordt de koopsom geïndexeerd op basis van de rekentechnische uitgangspunten van het betreffende jaar zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De koopsom is verschuldigd en dient te worden voldaan bij de levering.
- 1.2. De Koper geeft bij de ondertekening van een reserveringsvergoeding van 10% van de koopsom; te weten een bedrag van € [],- (zegge: [] euro). Bij levering en betaling van de koopsom wordt dit bedrag op de koopsom in mindering gebracht bij De koper. Over de reserveringsvergoeding wordt geen rente vergoed.
- 1.3 1.4 Indien de levering niet plaatsvindt wordt de reserveringsvergoeding aan de Koper geretourneerd tenzij de levering om een aan de Koper verwijtbare of voorzienbare reden niet plaatsvindt dan vervalt de reserveringsvergoeding aan de Gemeente.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1. De eigendomsoverdracht van Het Perceel met opstal zal uiterlijk op 31 december 2022 geschieden. De akten van levering van Het Perceel met opstal wordt gepasseerd ten overstaan van een van de notarissen of een waarnemer van hen van [notariskantoor], kantoorhoudende aan de [adres]. Deze notaris is door de Koper aangewezen.
- 2.2. De aflevering van Het Perceel met opstal vindt plaats op de dag van het passeren van de notariële akte van levering. 2.4. Bij overtreding door Koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is Koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de Gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 10 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 2.3. Vanaf de aflevering is Het Perceel met opstal voor rekening en risico van de Koper een ander met in achtneming van het bepaalde in artikel 3b (Bodemgesteldheid).
- 2.4. Op deze overeenkomst zijn de algemene gronduitgifte voorwaarden Olst-Wijhe 2014 van toepassing. De exacte artikelen worden later benoemd.

Paraaf De koper:

Paraaf Gemeente:

Artikel 3a Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1. Het Perceel met opstal zal aan de Koper in eigendom worden overgedragen in [huidige staat] met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.2. De Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden: alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomstitels. De Koper verklaart kennis te zullen nemen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten voordat er geleverd wordt bij de notaris.
- 3.3. Het Perceel met opstal wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in lid 3.1 van dit artikel.
De Koper dient er zelf voor zorg te dragen dat Het Perceel met opstal over voldoende draagvermogen zal beschikken om het Bouwplan te kunnen realiseren.
- 3.4. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, wordt uitgesloten.
- 3.5. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor "bij Koop onder II" opgegeven maat of grootte van Het Perceel met opstal, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

Artikel 3b Bodemgesteldheid/onderzoek

- 3.6. De Gemeente heeft voor wat betreft de feiten en omstandigheden die van belang kunnen zijn voor de vraag of er sprake is van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, in Het Perceel met opstal een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgesteld in het rapport van Bodem Portaal met de titel Verkennend bodemonderzoek Achter de Hoven 37 te Wijhe, nummer BO121OL01 d.d. 23 november 2021. Een exemplaar van het rapport is bij deze Koopovereenkomst gevoegd (**Bijlage x**). De Gemeente verklaart dat haar betreffende de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen niets anders bekend is dan in genoemd rapport staat vermeld.
- 3.7. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van Het Perceel met opstal beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 3.8. De Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport.

Artikel 4 Kosten van overdracht

- 4.1. Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan de koop en verkoop, en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de Koper.
- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van Het Perceel met opstal worden geheven, komen vanaf de datum van levering of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de Koper.

Paraaf De koper:

Paraaf Gemeente:

- 5.1a. De Koper heeft Het Perceel met opstal gekocht met het oogmerk om het te bebouwen conform een Bouwplan [bouwplan]. Voorts omvat het plan de tuin/groeninrichting met parkeerplaatsen op eigen terrein (Buitenruimte). Tevens betreft het ontwerp de aansluiting op en de aanpassing van de omliggende Openbare ruimte (waaronder de aanleg van parkeerplaatsen).
- 5.1b. Het door de Koper te realiseren, hiervoor genoemd in lid 5.1a. vormt een geheel met het door De Koper te realiseren Bouwplan.
- 5.2. De Koper neemt bovendien de volgende uitgangspunten in acht:
- Vrijkomende grond dient in eerste instantie op het eigen Perceel te worden verwerkt. Eventuele overtollige grond uit de bouwput dient in eerste instantie zonder verrekening aan de Gemeente te worden aangeboden ter deponering op nadere aanwijzing binnen het betreffende bestemmingsplan. De Gemeente heeft geen verplichting de grond af te nemen.
 - Afzet van overtollige grond is voor rekening van de Koper. De kosten voor het vervoer van de grond is voor rekening van de Koper.
 - In geval van grondtransporten dan wel andere werkzaamheden die door de Koper, of door hem ingeschakelde derden, worden uitgevoerd, moet de Koper zorgdragen voor het schoonhouden van de wegen.
 - Gebruik door de Koper van andere gronden dan het geleverde Perceel is niet toegestaan tenzij de Gemeente hierover vooraf toestemming heeft gegeven.
 - In de bodem van Het Perceel met opstal zal voor rekening van de Koper een infiltratievoorziening worden aangelegd. De aangelegde infiltratievoorziening met toebehoren moet worden geduld en als zodanig gehandhaafd. Met deze infiltratievoorziening wordt geborgd dat de regen die valt volledig wordt geborgen en geïnfiltreerd op eigen terrein. Het waterschap Drents Overijsselse Delta hanteert daarvoor een bui van eens 100 jaar. De toetsing wat betreft berging op eigen terrein moet plaats vinden conform NBW norm $T=100+13\%$. Dit betekent dat een bui van eens per 100 jaar op eigen terrein moet worden geborgen.
- 5.3. De Koper verplicht zich het perceel met opstal overeenkomstig het bouwplan te realiseren conform nog een nader vast te stellen bestemmingsplan
- uiterlijk binnen 6 maanden nadat de Koper een onherroepelijk Omgevingsvergunning heeft verkregen zal de Koper een aanvang maken met de bouw conform de onherroepelijk verleende Omgevingsvergunning;
 - de uitvoering van dat Bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen ... werkbare dagen volledig af te ronden conform de verleende vergunning.
- 5.4a. Koper verplicht zich voor de sociale huurwoningen om dat deel van de bebouwing gedurende de eerste 20 jaar uitsluitend te gebruiken en in stand te houden voor de verhuur van [sociale huur (zorg)woningen] of treedt hierover in contact met de in de gemeente Olst-Wijhe toegelaten instelling, SallandWonen. Het Perceel met opstal mag gedurende deze periode niet geheel of gedeeltelijk aan derden (niet zijnde de bewoners) worden verhuurd, doorverkocht (ook niet aan de bewoners), vervreemd met zakelijke gebruiksrechten worden verzwaard of in erfpacht worden uitgegeven. Bepalend voor de termijn van 20 jaar in standhouden als [sociale huur zorgwoning] is de datum waarop en de tijd gedurende de eerste bewoner van de huur zorgwoningen op het adres staat ingeschreven volgens het GBA en/of de Koper als verhuurder van het desbetreffende adres in het register bij de Kamer van Koophandel staat ingeschreven.
- 5.4b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en

wethouders kan op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in sub 5.4a van dit artikellid. In geval van een dergelijke overdracht wordt conform het hiervoor in dit artikellid bepaalde een verzoek gedaan aan het college.

5.4c. Ontheffing kan worden verleend in geval van:

- indien de functie sociale huur(zorg)woningen in stand wordt gehouden door een opvolgende koper/belegger;
- faillissement van de Koper;
- executoriale verkoop door hypotheekhouder ex. artikel 3:268 BW of door andere schuldeisers ingeval van verkoop op grond van rechtelijke machtiging ex artikel 3:174 BW.

Indien de Koper Het Perceel met opstal met opstal wil verkopen aan een derde/belegger zal het College niet op onredelijke gronden ontheffing weigeren maar kan aan de ontheffing wel voorwaarden verbinden.

5.5. De sociale huur zorgwoningen worden toegewezen volgens de bepalingen van Passend Toewijzen in de Woningwet en volgens de bepalingen in de Regeling en het Besluit toegelaten instellingen Volkshuisvesting.

5.6. De Koper kan na verloop van 10 jaar aan het college van burgemeester en wethouders verzoeken om het bepaalde in lid 5.4a niet langer van toepassing te verklaren zodat de woningen zonder zorg en/of in de vrije sector huur aangeboden kunnen worden. Het college zal een dergelijk verzoek niet op onredelijke gronden weigeren maar kan daar wel voorwaarden aan verbinden. In geval van verhuur in de vrije sector is een nabetaling op de koopsom van de grond verschuldigd conform het dan geldende grondprijzenbeleid van de gemeente Olst-Wijhe. Het verschil tussen de dan geldende grondprijs voor een sociale huurwoning en de grondprijs die van toepassing is op de prijscategorie waarvoor de Koper de woning verhuurt is als nabetaling verschuldigd. Pas na betaling kan de Koper gebruik maken van de toestemming van het college zoals bedoeld in dit lid.

Artikel 6 Verplichting tot (terug)levering bij niet tijdige bebouwing

6.1. Indien een Koper niet binnen de in artikel 5.3 van deze Koopovereenkomst genoemde termijnen een aanvang heeft gemaakt met de bouw danwel een Bouwplan realiseert dat niet voldoet aan het afgestemde ontwerp (DO) is de Koper verplicht om Het Perceel met opstal (of zonder opstal) aan de partij waarmee de Koper samen het Bouwplan ontwikkelt en realiseert te verkopen en leveren en bij gebreken van medewerking aan deze verkoop/levering, op eerste vordering van het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente terug te leveren aan de Gemeente, tegen de bij de aankoop aan de Gemeente betaalde koopsom, die gelijk is aan de in deze Koopovereenkomst gehanteerde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de Gemeente een gedeelte ter grootte van 10% worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan Het Perceel met opstal en het eventueel daarop gestichte generlei vergoeding van de Gemeente gevorderd kan worden. De uit de (terug)levering eventueel voortvloeiende belastingschade (waaronder hier onder meer dient te worden begrepen Inkomstenbelasting, Vennootschapsbelasting, Omzetbelasting en alle overige mogelijke heffingen van belastingen en/of retributies) is volledig voor rekening van de Koper.

6.2. De Koper die (terug)levert is verplicht op verzoek van en binnen een door het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente te bepalen termijn na de (terug)levering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte Perceel, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de Koper,

die (terug)levert, zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft Het Perceel met opstal niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden (terug)geleverd in de staat waarin het zich bevindt.

- 6.3. Alle kosten zoals vermeld in artikel 4.1 van deze Koopovereenkomst van of in verband met de (terug)levering van Het Perceel met opstal komen geheel voor rekening van de Koper die (terug)levert.

Artikel 7 Kwalitatieve verplichtingen

- 7.1a. Partijen komen overeen dat de hierna in lid 7.2a en 7.2b van dit artikel genoemde verplichtingen rusten op Het Perceel met opstal en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die Het Perceel met opstal in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- 7.1b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 7.2a. De Koper dient te dulden dat ten laste van Het Perceel met opstal en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de Gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de Gemeente en/of de nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in Het Perceel met opstal. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
- 7.2b. De Koper dient te dulden dat de infiltratievoorziening zoals hiervoor bedoeld in artikel 5.2f van deze Koopovereenkomst met toebehoren als zodanig in stand wordt gehouden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen is de Gemeente Olst-Wijhe bevoegd om correcte nakoming van deze verplichtingen te vragen. De Koper is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen, dat deze ook aan bedoelde verplichtingen, inclusief de onderhavige, is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de Gemeente Olst-Wijhe oplegt.

Artikel 8 Erfdienstbaarheden/opstalrechten

In de akte van levering zullen, voor zover daaromtrent in deze Koopovereenkomst niet anders is bepaald, de Partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van Het Perceel met opstal; dit betreft in ieder geval de volgende bij lid c en d van dit artikel genoemde verplichtingen.
- c. De Koper is verplicht om op het deel van Het Perceel met opstal waar dit met de Gemeente is overeengekomen, parkeerplaatsen op eigen erf aan te leggen. In de akte van levering zal de verplichting aan de eigenaar/rechtsopvolger worden opgelegd om deze parkeerplaatsen in stand te houden en deze als zodanig te gebruiken.
- d. Buiten Het Perceel met opstal in de omliggende Openbare ruimte worden en/of zijn door de Koper openbare parkeerplaatsen aangelegd conform de gemeentelijke parkeernorm.

Paraaf De koper:

Paraaf Gemeente:

Artikel 9 Kettingbedingen

- 9.1a. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder lid 9.2 van dit artikel bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van Het Perceel met opstal, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder lid 9.2 van dit artikel bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 9.1b. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in sub 9.1a van dit artikellid bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna onder lid 9.2a, 9.2b en 9.2c van dit artikel genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
- 9.2b. Het bepaalde in artikel 3, 5, 6 en 7 van deze Koopovereenkomst.
- 9.2c. De Koper dient de infiltratievoorziening zoals bedoeld in artikel 5.2 van deze Koopovereenkomst in stand te houden, te beheren en zo nodig te vervangen opdat deze blijft voldoen aan de in dat artikellid gestelde norm.

Artikel 10 Niet nakoming, boetebedingen

- 10.1. De termijnen genoemd in artikel 5 zijn fatale termijnen.
- 10.1a Voor de afspraken opgenomen of voortvloeiende uit andere artikelen dan artikel 5 van deze Koopovereenkomst, geldt dat bij dreigende overschrijding van termijnen of indien één van de Partijen voorziet dat een verplichting niet kan worden nagekomen, treden de Partijen met elkaar in overleg. Indien dit overleg niet leidt tot een bevredigende oplossing voor één van de Partijen, treden de navolgende bepalingen uit dit artikel in werking.
- 10.2 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze Koopovereenkomst kunnen de Partijen besluiten de ander een boete op te leggen van 10% van de koopsom met een minimum van € 10.000,- met de bevoegdheid om eventueel meer geleden schade te vorderen. De boete wordt niet opgelegd zolang een Partij niet in verzuim is.
- 10.3. De hiervoor in lid 10.2 van dit artikel genoemde boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van de brief waarin de boete is opgelegd.
- 10.4. Naast de hiervoor in lid 10.2 van dit artikel bedoelde boete kan één van de Partijen een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- per dag bedragen met een maximum van € 25.000,-.
- 10.5. Onverminderd het hiervoor in dit artikel gestelde behouden de Partijen het recht om bij niet tijdig nakoming van enige verplichting uit deze Koopovereenkomst nakoming te vorderen van deze Koopovereenkomst.

Artikel 11 Faillissement en beslag

- 11.1. Indien de Koper voor het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het tekenen van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is

Paraaf De koper:

Paraaf Gemeente:

de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

- 11.2. Indien het onder lid 11.1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd (behoudens de reserveringsvergoeding) voor zover ze het bedrag van de boeten ingevolge deze Koopovereenkomst en de kosten te boven gaan.

Artikel 12a Ontbindende voorwaarden

- 12.1. Deze Koopovereenkomst wordt zijdens de Gemeente aangegaan onder de opschortende en ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente Olst-Wijhe tot verkoop besluit. Binnen 4 weken na ontvangst van de door de Koper getekende Koopovereenkomst zal Gemeente een ambtelijk voorstel tot besluitvorming aan het college zenden. Deze Koopovereenkomst komt eerst tot stand nadat het college en het bestuur van de Koper daartoe hebben besloten (totstandkomingsvereiste).
- 12.2. Deze Koopovereenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden indien de Koper niet meewerkt aan het notarieel vastleggen c.q. vestigen van de in artikel 7, 8 en 9 van deze Koopovereenkomst bedoelde verplichtingen.
- 12.3 Op deze Koopovereenkomst is de “Beleidsregel bijzondere situaties Wet Bibob Gemeente Olst-Wijhe 2014” van toepassing. De Gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de “indicatorenlijst vastgoedtransacties” van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie.

Artikel 12b Ontbindende voorwaarden

- 12.6 De Koper kan de Koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- Het Perceel met opstal niet conform het bepaalde in artikel 3.1 van deze Koopovereenkomst bouwrijp gemaakt is, en
 - Het Perceel met opstal niet conform het bepaalde in artikel 3.10 van deze Koopovereenkomst functioneel gesaneerd is, en
 - de **Omgevingsvergunning** en overige eventueel noodzakelijke ontheffingen van overheidswege niet binnen 18 maanden na het aangaan van deze Koopovereenkomst onherroepelijk is geworden;
- 12.7 De Gemeente kan de Koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- de Koper niet binnen 2 maanden na vaststelling van het **Bestemmingsplan** een (ontvankelijke) aanvraag voor een **Omgevingsvergunning** heeft ingediend die past binnen het **Bestemmingsplan**;
 - er niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 5 van deze Koopovereenkomst.

Artikel 13 Ondeelbare verbintenissen

Vervallen.

Artikel 14 Overdracht contractpositie [standaardbepaling opnemen]

Paraaf De koper:

Paraaf Gemeente:

Artikel 15 Uitsluiting ontbinding van de Koopovereenkomst

- 15.1. De Partijen komen overeen dat na de ondertekening van de akte van levering de Partijen niet langer het recht hebben op ontbinding van de Koopovereenkomst.
- 15.2. Het in lid 15.1 van dit artikel hiervoor bepaalde laat het recht op vermindering van de koopprijs en het recht op schadevergoeding ten gevolge van een tekortkoming in de nakoming van de Koopovereenkomst onverlet.

Artikel 16 Publiekrechtelijk voorbehoud

- 16.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het Bouwplan.
- 16.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met de Koper de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.
- 16.3 Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de Planning d.d. [datum] (**Bijlage x**), door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen de Partijen goedgekeurde ontwerpresultaten en/of van het tijdschema, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties terzake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 17 Considerans

Het bepaalde onder "*Nemen het volgende in overweging*" maakt onderdeel uit van deze Koopovereenkomst.

Artikel 18 Domicilie keuze, toepasselijk recht

- a. Deze Koopovereenkomst zal berusten en de Partijen kiezen ter zake van deze Koopovereenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.
- b. Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- c. Op deze overeenkomst zijn de algemene gronduitgiftevoorwaarden van de Gemeente Olst-Wijhe 2014 van toepassing. **De volgende bepalingen zijn van toepassing....**

Paraaf De koper:

Paraaf Gemeente:

- d. Bij tegenstrijdigheid tussen hetgeen bepaalt in deze overeenkomst en de algemene gronduitgiftevoorwaarden prevaleert het in deze overeenkomst bepaalde.

Artikel 19 Bijlagen

De hieronder vermelde bijlagen maken een onverbrekelijk deel uit van de Koopovereenkomst:

Op basis van de overeenkomst worden bijlagen toegevoegd. In concept staan al een aantal verwijzingen opgenomen. **Bij moment van ondertekenen aan te vullen.**

Aldus overeengekomen, opgemaakt in drievoud en getekend te Olst-Wijhe:

d.d. _____

d.d. _____

Paraaf De koper:

Paraaf Gemeente: