

MODEL-KOOPOVEREENKOMST BEHOREND BIJ DE PROJECTOVEREENKOMST SCHUYTGRAAF

CONCEPT TER BESPREKING. AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -OOK GEEN VOORWAARDELIJKE- OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

De ondergetekenden:

1. **De gemeente Arnhem**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom, daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk het college van burgemeester en wethouders op 23 februari 2016 genomen Algemeen mandaat- en volmachtbesluit gemeente Arnhem 2016, documentnr. 2016.0.008.951, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van, hierna te noemen: "**de Gemeente of Verkoper**";

en

2. @@@@ **[naam Koper]**, gevestigd te @@@@ **[adres Koper]**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@@ **[naam ondertekenaar]**, [evt: handelend in zijn hoedanigheid van directeur van @@@@ **[naam Koper]**], hierna te noemen: "**Koper**";

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

nemen het volgende in aanmerking:

1. @@@@ aanleiding overeenkomst; verkoop tbv welk doel/relatie met een al eerder gesloten (project)overeenkomst;

Op is tussen de Gemeente en Koper een Projectovereenkomst gesloten betreffende de ontwikkeling en realisatie van de blokken B en C in veld 22b, gelegen in het plangebied Schuytgraaf, hierna te noemen: "**de Projectovereenkomst**";

2. De ontwikkeling van het sub 1 bedoelde projectgebied, een en ander gesitueerd zoals aangegeven op de tekening welke als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd, hierna verder te noemen: "**het Project**", is dusdanig gevorderd dat de Gemeente en Koper thans de koopovereenkomst aangaan als bedoeld in artikel 1.1 van de Projectovereenkomst.
3. Daartoe is het Bestemmingsplan Schuytgraaf vastgesteld en is er een Exploitatieplan voor Schuytgraaf vastgesteld. Onderhavige overeenkomst geldt tevens als een anterieure overeenkomst over grondexploitatie waarbij het

kostenverhaal van de Gemeente is verdisconteerd in de koopsom, zodat Koper aan de Gemeente geen vergoedingen uit hoofde van het Exploitatieplan is verschuldigd.

4. Partijen wensen hun afspraken omtrent de koop/verkoop thans schriftelijk vast te leggen.

komen overeen als volgt:

Artikel 1 Definities

- 1.1 **Het Plangebied Schuytgraaf:** De in ontwikkeling zijnde woonwijk in het gebied Schuytgraaf te Arnhem.
- 1.2 **Het Project:** Een specifiek voor ontwikkeling aangewezen deel, in dit geval de blokken B en C van veld 22b "Buurt aan de Weide" in het plangebied Schuytgraaf zoals nader gearceerd aangegeven op de als **Bijlage 1** toegevoegde tekening.
- 1.3 **Het Ruimtelijk Raamwerk veld 22b "Buurt aan de Weide" oktober 2015:** In het Ruimtelijk Raamwerk voor veld 22b "Buurt aan de Weide" staan de ontwerprichtlijnen voor de bebouwing en de openbare ruimte. Het dient als inspiratiekader voor de architecten en het beschrijft de uitgangspunten.
- 1.4 **Bouwrijpe grond:** Grond die is aangelegd ten behoeve van de bebouwing en/of overige werken in het plangebied. Daaronder wordt ook verstaan bouwgeschikte grond. De grond is:
- ontdaan van opstallen en funderingen daarvan (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken;
 - ontsloten en bereikbaar vanaf de openbare weg of door middel van een tijdelijke bouwweg;
 - uiterlijk 20 weken na afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning en pas nadat de grond juridisch en feitelijk is geleverd aan Koper, te voorzien van een aansluitmogelijkheid op de grens van het verkochte op het gemeentelijk riool, water en elektra. De periode van 20 weken gaan lopen vanaf het moment dat beide aspecten een feit zijn geworden. Koper kan de aansluitmogelijkheid ook eerder krijgen, een en ander in goed overleg met de bouwcoördinator met als voorwaarde dat hier geen meerkosten voor de Gemeente aan verbonden zijn;
 - uiterlijk 20 weken na afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning en pas nadat de grond juridisch en feitelijk is geleverd aan Koper, te voorzien van aansluiting op grens van het verkochte op stadsverwarming. De periode van 20 weken gaan lopen vanaf het moment dat beide aspecten een feit zijn geworden. Koper kan de aansluitmogelijkheid ook eerder krijgen, een en ander in goed overleg met de bouwcoördinator met als voorwaarde dat hier geen meerkosten voor de Gemeente aan verbonden zijn;
 - ontdaan van bodemverontreiniging zover deze een belemmering vormt voor toekomstige bebouwing en geschikt voor het beoogde gebruik;
 - ontdaan van kabels en leidingen zover deze een belemmering vormen voor toekomstige bebouwing;
 - Koper is zelf verantwoordelijk voor een aansluiting op het netwerk ten behoeve van data-verkeer en voor de aansluitingen vanaf de grens van het verkochte op water, elektra en stadsverwarming.
- 1.5 **Openbare omgeving:** De grond in eigendom van de Gemeente die te zijner tijd een openbaar karakter krijgt.

- 1.6 **Kwaliteitsteam:** Het team dat in opdracht van de Gemeente zorgt voor het stimuleren van het bereiken van optimale integrale kwaliteit voor de totale planvorming (stedenbouw, architectuur en openbare ruimte) van Schuytgraaf (zie **Bijlage 2** "Kwaliteitsteam Schuytgraaf, opzet en werkwijze d.d. november 2015.")

Artikel 2 Het Verkochte, de koopsom, notariële akte van levering en betaling

- 2.1 Verkoper verkoopt aan Koper, die hierbij koopt van Verkoper, de percelen grond bekend als blokken B en C in veld 22b Schuytgraaf te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF, nummer 3675 (ged.), respectievelijk groot ca. @@@@ m² en ca. @@@@ m² (hierna te noemen: **het Verkochte**), dat op de situatietekening, nummer @@@@, gedateerd @@@@, met arcering schetsmatig is aangegeven, welke tekening als **Bijlage 1** bij deze overeenkomst is gevoegd.
- 2.2 De koopsom van het Verkochte bedraagt € @@@@ (zegge: _____ euro), zijnde de definitieve grondprijs (als bedoeld in artikel 3.5 van de Projectovereenkomst, waarvan 10% reeds is betaald c.q. waarvoor een bankgarantie is afgegeven op grond van het bepaalde in artikel 3.2 c.q. artikel 3.3 van de Projectovereenkomst en derhalve een gedeelte ten bedrage van € @@@@ nog is verschuldigd, hierna aangeduid als: "Resterende Koopsom").
- 2.3 De Gemeente verklaart voor wat betreft het Verkochte dat zij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat het Verkochte een bouwterrein is als bedoeld in artikel 11, lid 4 juncto artikel 11 lid 1 onderdeel a, 1°, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat zij omzetbelasting in rekening brengt aan Koper wegens de levering van het Verkochte. De verschuldigde omzetbelasting is niet in voormelde onder 2.2 genoemde koopsom begrepen en bedraagt € @@@@ (zegge: _____ euro).
- 2.4 De notariële akte zal worden verleden ten overstaan van notaris @@@@ te @@@@.
- 2.5 De (Resterende) Koopsom wordt met de op grond van de hierna in lid 6 verschuldigde rentevergoeding door Koper voldaan voor of uiterlijk op het tijdstip van het passeren van de notariële akte. De aktepassering zal uiterlijk op @@@@ plaatsvinden.
- 2.6 Koper is vanaf het moment dat partijen de koopovereenkomst hebben getekend tot het moment van betaling van de (Resterende) Koopsom een rentevergoeding over de (Resterende) Koopsom verschuldigd van 4 % op jaarbasis, welke maandelijks in rekening zal worden gebracht. Het rentebedrag dient maandelijks vooraf op de eerste werkdag van de maand aan Verkoper voldaan te worden door storting op rekeningnummer **NL78BNGH 028.50.00.470 Bank Nederlandse Gemeenten ten name van Gemeente Arnhem en o/v "Rentebetaling blokken B en C veld 22b Buurt aan de Weide in Schuytgraaf"**. De Gemeente zal hiervoor een factuur verzenden.
- 2.7 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de juridische levering, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, omzetbelasting en de kosten van kadastrale inschrijving en inmeting, zijn voor rekening van de Koper. Alle lasten en belastingen die van het Verkochte (zullen) worden geheven, zijn vanaf het tijdstip van risico-overgang voor rekening van de Koper. De verrekening van deze kosten en lasten zal plaatsvinden bij de juridische levering van het Verkochte.

Artikel 3 Bestemming en gebruik

- 3.1 Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van [\[het Project / Bouwprogramma hier opnemen waarvoor op grond van de Projectovereenkomst een plan is vervaardigd\]](#), een en ander met inachtneming van de geldende publiekrechtelijke regels, waaronder begrepen het bestemmingsplan en exploitatieplan dat voor het plangebied Schuytgraaf van kracht is. Wat hieronder wordt verstaan staat uitsluitend ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders.
- 3.2 Het Verkochte valt binnen een gebied waarvoor door de Gemeente een Ruimtelijk Raamwerk veld 22b "Buurt aan de Weide" is vastgesteld en mag uitsluitend worden gebruikt en ingericht conform dit Ruimtelijk Raamwerk. Een exemplaar van het Ruimtelijk Raamwerk veld 22b "Buurt aan de Weide" is als **Bijlage 3** bij deze overeenkomst gevoegd.
- 3.3 Een ander gebruik dan in lid 1 en lid 2 omschreven is slechts toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming (financiële) voorwaarden kunnen worden verbonden. Bedoelde toestemming staat los van eventueel anderszins vereiste goedkeuringen (vergunningen, vrijstellingen e.d.).
- 3.4 Verkoper staat er voor in dat hij dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt de risico's voortvloeiende uit feiten die aan hem, dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, ter zake van het Verkochte bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden.

Artikel 4 Juridische staat van het Verkochte

- 4.1. De juridische levering van het Verkochte geschiedt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, doch vrij van beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan.
- 4.2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle haar bekende aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijvend en/of voortvloeiend uit de laatste akte van levering. Het uitgevoerde kadastrale onderzoek gaat terug tot 1950 en is als bijlage gevoegd bij deze overeenkomst. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze akte en van het erfdienstbaarhedenonderzoek en aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit deze akte en het erfdienstbaarhedenonderzoek. Koper aanvaardt eveneens de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 5 **Feitelijke levering**

- 5.1 De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na het passeren van de notariële akte van levering, of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen, in de staat waarin het zich op dat moment bevindt, doch vrij van huur, pacht of enig ander gebruik.
- 5.2 Het Verkochte zal door de Gemeente in bouwrijpe staat worden geleverd. Hieronder wordt verstaan grond die is aangelegd ten behoeve van de bebouwing en/of overige werken in het plangebied. Daaronder wordt ook verstaan bouwgeschikt grond. De grond is:
- a. ontdaan van opstallen en funderingen daarvan (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken;
 - b. ontsloten en bereikbaar vanaf de openbare weg of door middel van een tijdelijke bouwweg;
 - c. uiterlijk 20 weken na afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning en pas nadat de grond juridisch en feitelijk is geleverd aan Koper, te voorzien van een aansluitmogelijkheid op de grens van het Verkochte op het gemeentelijk riool, water en elektra. De periode van 20 weken gaan lopen vanaf het moment dat beide aspecten een feit zijn geworden. Koper kan de aansluitmogelijkheid ook eerder krijgen, een en ander in goed overleg met de bouwcoördinator met als voorwaarde dat hier geen meerkosten voor de Gemeente aan verbonden zijn;
 - d. uiterlijk 20 weken na afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning en pas nadat de grond juridisch en feitelijk is geleverd aan Koper, te voorzien van een aansluiting op de grens van het Verkochte op de stadsverwarming. De periode van 20 weken gaan lopen vanaf het moment dat beide aspecten een feit zijn geworden. Koper kan de aansluitmogelijkheid ook eerder krijgen, een en ander in goed overleg met de bouwcoördinator met als voorwaarde dat hier geen meerkosten voor de Gemeente aan verbonden zijn;
 - e. ontdaan van bodemverontreiniging zover deze een belemmering vormt voor de toekomstige bebouwing en geschikt voor het beoogde gebruik;
 - f. ontdaan van kabels en leidingen zover deze een belemmering vormen voor de toekomstige bebouwing;
- en de Koper is zelf verantwoordelijk voor een aansluiting op het netwerk ten behoeve van data-verkeer en voor de aansluitingen vanaf de grens van het Verkochte op water, elektra en stadsverwarming.
- 5.3 Koper dient bij de realisatie van het bouwplan op het Verkochte rekening te houden met de reeds aanwezige en/of nog aan te leggen kabels en leidingen in het Projectbied welke ten dienste zijn van de aanwezige c.q. nog te realiseren functies in het Projectgebied.
- 5.4 Voor de feitelijke levering van het Verkochte zal er schouw plaatsvinden van het Verkochte waarbij vertegenwoordigers van de Gemeente en de Koper aanwezig zullen zijn conform het bepaalde zoals vastgelegd in het Protocol Schouw d.d. 30 november 2015, welk document als **Bijlage 4** bij deze overeenkomst gevoegd.
- 5.5 De Openbare Omgeving wordt door de Gemeente aangelegd en bekostigd. De aanleg van het trottoir direct gelegen aan de verkochte percelen start na de oplevering van de verkochte percelen en pas nadat de Gemeente volledig kan beschikken over het in te richten terrein. De aanleg van de rijbaan en de resterende openbare omgeving is afhankelijk van de planning en voortgang van de resterende bouwgronden.

Artikel 6 **Over- en ondermaat**

- 6.1 Verschil tussen de grootte van het Verkochte zoals in artikel 2.1 is aangegeven, en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, is mogelijk en wordt niet tussen partijen verrekend, tenzij deze afwijking meer dan 10% bedraagt en het te verrekenen bedrag groter is dan € 1000,--. Indien er verrekening plaatsvindt, worden alle tot het verschil behorende vierkante meters verrekend. Verrekening vindt uitsluitend plaats, indien de verkoop is geschied op basis van een prijs per vierkante meter van het Verkochte. Het te verrekenen bedrag wordt vermeerderd met de verschuldigde belastingen.
- 6.2 Verrekening op grond van het gestelde in lid 1 van dit artikel kan zowel door Koper als door de Gemeente gevorderd worden door schriftelijk aan de wederpartij bekend te maken dat hij tot verrekening wenst over te gaan. Het recht om een verrekeningvordering aanhangig te maken vervalt zes maanden na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving door het Kadaster aan partijen van de resultaten van de inmeting.

Artikel 7 **Risico-overgang en overdracht aanspraken**

Vanaf het tijdstip van feitelijke levering, komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en komt het Verkochte geheel voor zijn risico.

Artikel 8 **Garanties Verkoper**

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

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. vanwege de overheid en/of nutsbedrijven zijn Verkoper tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd;
- c. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- d. aan Verkoper is betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkaveling respectievelijk herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen, en ten aanzien van het Verkochte bestaat geen verplichting om het Verkochte te koop aan te bieden aan de gemeente, de provincie of het rijk op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Artikel 9 Milieu

- 9.1 Betreffende de eventuele verontreiniging van het Verkochte en/of het grondwater in het Verkochte, is in opdracht van de Gemeente een grondwater- en bodemonderzoek uitgevoerd door MWH B.V. Het hiervoor bedoelde onderzoek is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5725). De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport gedateerd 27 juni 2014, projectnummer M14B0155, welke als **Bijlage 5** bij deze overeenkomst is gevoegd. De geldigheidsduur van een dergelijk onderzoek bedraagt 5 jaar. Uit het onderzoek blijkt dat het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik.
- 9.2 Het risico dat na het tijdstip van risico-overgang van het Verkochte blijkt dat nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is geheel voor rekening van Koper, tenzij Koper kan aantonen dat deze verontreiniging aan Verkoper bekend was of redelijkerwijze bekend had moeten zijn. Voor zover blijkt dat de grond of het grondwater ten tijde van de levering verontreinigd is en deze verontreiniging bij Verkoper bekend wordt geacht, maar:
- niet is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de ten tijde van de levering geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak, en/of
 - voor de Koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs aanvaardbaar is te achten,
- dan is het risico van deze verontreiniging geheel voor rekening van Koper.
- 9.3 Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- of septictanks voor het opslaan van vloeistoffen of kelders voor de opslag van vloeibare stoffen, aanwezig.
- 9.4 Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen asbesthoudende materialen aanwezig.

Artikel 10 Waarborgsom

- 10.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper uit hoofde van deze Koopovereenkomst **stemt Koper er mee in dat de op grond van artikel 3.2 van de Projectovereenkomst overeengekomen aanbetaling van 10% van de voorlopige grondprijs als waarborgsom in handen van de Gemeente blijft, zijnde een bedrag van € @@@@, -- (zegge: @@@@ euro) dat de op grond van artikel 3.3 van de Projectovereenkomst afgegeven bankgarantie in handen van de Gemeente blijft.** Deze waarborgsom wordt bij volledige betaling door Koper van hetgeen hij op grond van het bepaalde in artikel 2 ten tijde van de juridische levering is verschuldigd, met de betaling van de volledige koopsom verrekend. Over deze waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed.
- 10.2 Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege aan Verkoper zijn verbeurd.

Artikel 11 Bebouwing

- 11.1 Koper heeft reeds een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de Gemeente ingediend, welke aanvraag op voortvarende wijze door de Gemeente in behandeling is genomen.

- 11.2 Indien de Koper niet binnen twaalf maanden na de juridische levering van het Verkochte is begonnen met het bebouwen daarvan - waaronder niet slechts grondwerk wordt verstaan -, overeenkomstig de hem verleende en onherroepelijk geworden omgevingsvergunning, heeft de Gemeente het recht om het Verkochte terug te kopen tegen de Resterende Koopsom die bij de levering is betaald, verminderd met 10%, zijnde een vergoeding van door de Gemeente gemaakte kosten. Uitsluitend na een gemotiveerd verzoek van de Koper kan de Gemeente - indien zij dat nodig acht - deze termijn verlengen.
- 11.3 Alvorens gebruik te maken van haar recht tot terugkoop als bedoeld in lid 2, stelt de Gemeente de Koper bij aangetekende brief in de gelegenheid alsnog binnen een bepaalde termijn te starten met de bouw. Is de Koper ook na verloop van die termijn niet gestart met de bouwwerkzaamheden, dan bericht de Gemeente Koper binnen 3 weken bij aangetekende brief of de Gemeente overgaat tot terugkoop van het Verkochte. Is dat laatste het geval, dan geeft Koper hierbij de onherroepelijke volmacht aan de Gemeente om in de vorenbedoelde situatie namens Koper al die (rechts-) handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn om het Verkochte juridisch aan de Gemeente te (doen) leveren. Koper verplicht zich hierbij voorts om het Verkochte daarbij geheel ter vrije beschikking van de Gemeente te (doen) stellen, vrij van beperkte rechten, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, kwalitatieve verplichtingen, pacht, huur of gebruik en voor het overige in dezelfde staat als waarin Koper het Verkochte heeft aanvaard, tenzij Koper en Gemeente hierover andere afspraken maken en met de eis dat Koper voor zijn rekening en risico een actueel bodemonderzoek laat opstellen met betrekking tot de bodemgesteldheid van het Verkochte bij overdracht aan de Gemeente.
- 11.4 Indien en nadat de Koper is begonnen met het bebouwen van het Verkochte overeenkomstig de hem verleende omgevingsvergunning, is Koper verplicht de bouwwerkzaamheden in een continue bouwstroom voort te zetten tot het moment dat de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is.
- 11.5 In geval van niet-nakoming van de in lid 4 bedoelde verplichting behoudt de Gemeente tevens het onder lid 2 bedoelde recht tot terugkoop. Bij toepassing daarvan zullen de aan de Koper te vergoeden stichtingskosten van de reeds in aanbouw genomen opstallen bij bindende uitspraak worden vastgesteld door drie deskundigen. De deskundigen worden benoemd door Burgemeester en Wethouders na voorafgaande overeenstemming tussen partijen over die benoeming, dan wel, indien partijen niet tot overeenstemming omtrent de benoeming kunnen geraken, door de rechtbank Arnhem. De kosten samenhangend met deze benoeming en de kosten van de taxatie zijn voor rekening van Koper. Bij terugkoop zoals in dit lid omschreven stelt Koper alle beschikbare (bouw)tekeningen, ontwerpen en technische uitwerkingen kosteloos ter beschikking van de Gemeente.
- 11.6 Alle hiervoor beschreven rechten van de Gemeente laten onverminderd haar recht tot vordering van volledige nakoming van de in dit artikel genoemde verplichtingen alsmede tot vordering van schadevergoeding van de Koper, waaronder begrepen kosten van noodzakelijk gebleken sloop van opstallen.

Artikel 12 Niet gesprongen explosieven

- 12.1 Door en voor rekening van de Gemeente is in heel Schuytgraaf onderzoek uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van niet gedetoneerde explosieven uit de Tweede Wereldoorlog.
- 12.2 Koper zal bij eventuele sloop- en bouwwerkzaamheden alle zorgvuldigheid in acht nemen en rekening houden met de eventueel naar aanleiding van het in lid 1 bedoelde explosievenonderzoek aangegeven risico's, randvoorwaarden, aanwijzingen, conclusies en dergelijke.
- 12.3 Indien tijdens de genoemde werkzaamheden daadwerkelijk explosieven worden aangetroffen die moeten worden geruimd, treden partijen op dat moment in overleg om nadere afspraken te maken met betrekking tot onder meer afstemming van de werkzaamheden. De ruimingskosten zijn voor rekening van de Gemeente. Eventuele overige kosten die tengevolge van de ruiming ontstaan, onder andere begrepen in de vertraging van de werkzaamheden etcetera zijn voor rekening van de Koper.

Artikel 13 A-B-C levering

Verkoper zal op verzoek van Koper op de datum van aktepassering als bedoeld in artikel 2 lid 5, het Verkochte leveren aan één of meer door Koper aangewezen personen, mits Koper alle verplichtingen uit deze overeenkomst jegens Verkoper nakomt.

Artikel 14 Opstalrecht/kwalitatieve verplichting kabels, leidingen etc.

- 14.1 Koper is verplicht te gedogen dat eventuele in, op of boven het Verkochte aanwezige leidingen, kabels, draden en andere werken gelegd door de Gemeente, nutsbedrijven of kabelexploitanten, in stand worden gehouden en zo nodig worden onderhouden, vervangen of verwijderd, zulks zonder recht op vergoeding. Schade ontstaan als gevolg van de onderhoudswerkzaamheden komt wel voor vergoeding in aanmerking.
- 14.2 Ter waarborg van de in lid 1 bedoelde gedoogplicht verplicht en verbindt Koper zich in de notariële akte van levering van het Verkochte zijn medewerking te verlenen aan de vestiging van opstalrechten, erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Hierbij wordt in ieder geval bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het Verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diep wortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulke handelingen mag worden verleend. Ter informatie is in **Bijlage 6 en 7** aangegeven welke artikelen in een zogenaamde "Algemene Akte" en in de "Akte vestiging recht van opstal tbv NUON" zullen worden opgenomen.

Artikel 15 Parkeervoorzieningen

Koper dient zorg te dragen, dat op het Verkochte het ingevolge eventuele publiekrechtelijke voorschriften vereiste aantal parkeerplaatsen van als zodanig in stand wordt gehouden.

Artikel 16 Inrichting perceel

Het niet-bebouwde of het niet voor bedrijfsdoeleinden in gebruik zijnde of niet voor parkeerplaatsen bestemde gedeelte van het Verkochte moet worden aangelegd en onderhouden als tuin of plantsoen of HWA-voorzieningen en/of drainagevoorzieningen.

Artikel 17 Overige voorwaarden

- 17.1 Ten behoeve van de gezamenlijke promotie dient Koper per woning **€ 350,-** (zegge: driehonderdvijftig euro) exclusief BTW aan de Gemeente beschikbaar te stellen. Deze vergoeding per woning is door Koper verschuldigd aan de Gemeente op het moment van levering van de grond. Van het bedrag van € 350,00 exclusief BTW per woning zal de Gemeente de helft besteden aan promotie voor het Plangebied Schuytgraaf algemeen en de andere helft besteden aan promotie specifiek voor veld 22b, waaronder in ieder geval het ontwikkelen van een algemene huisstijl voor veld 22b "Buurt aan de Weide", het ontwikkelen en beheren van een algemene website, het plaatsen van promotieborden en vlaggen in de huisstijl langs de relevante invalswegen, het verzorgen van een flyer en het genereren van publiciteit (redactioneel en middels advertenties) in de lokale media. Deze activiteiten zijn gericht op promotie van veld 22b in zijn geheel en niet op de individuele projecten van de marktpartijen. De Gemeente voert de regie over deze activiteiten en pleegt daarover periodiek overleg met Ontwikkelaar.
- 17.2 Koper verplicht zich om overleg te voeren over het plaatsen van reclameborden op het Verkochte. De plaatsing behoeft schriftelijke toestemming van de Gemeente, onverlet de hiervoor benodigde vergunningen. Hiervoor is Koper verantwoordelijk.
- 17.3 Koper dient de afspraken omtrent het woonrijpmaken tussen NUON en de Gemeente, zoals opgenomen in **Bijlage 8** te aanvaarden. De aanvullende afspraken die met NUON kunnen worden gemaakt door Koper zijn ook voor wat betreft eventuele meerkosten geheel voor rekening en risico van Koper.
- 17.4 Koper verplicht zich het bouwplan zodanig te realiseren dat wordt voldaan aan:
* Kruipruimteloos bouwen, met uitzondering van het gevraagde in artikel 17.3;
* Bouwen met behulp van trillingsarme fundatietechnieken. Hieronder wordt verstaan een techniek die geen schade en overlast aan de omgeving veroorzaakt;
* Hemelwater afvoer (HWA) bovengronds.
- 17.5 De Gemeente voert de bouwcoördinatie in het Plangebied Schuytgraaf en Ontwikkelaar dient derhalve voor de realisatie van het Project zich te wenden tot de bouwcoördinator van Schuytgraaf voor het maken van afspraken over o.a. planning werkzaamheden, de bouwplaatsinrichting. De gegevens van de bouwcoördinator van Schuytgraaf staan vermeldt in het Protocol Schouw.

Artikel 18 Vervreemding tijdens de bouw

- 18.1 Koper mag niet dan met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, aan welke goedkeuring voorwaarden kunnen worden verbonden, tot overdracht in eigendom of economische eigendom van het Verkochte overgaan, dan wel tot het vestigen van beperkte rechten hierop, alvorens de te realiseren bebouwing als genoemd in de koopovereenkomst glas- en

waterdicht is.

18.2 Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is eveneens geen toestemming nodig.

18.3 De in het eerste lid bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend, indien het Koper op grond van de koopovereenkomst is toegestaan zijn recht op levering van de grond over te dragen aan de koper(s) van de door hem op het verkochte te bouwen opstallen (de zgn. A-B-C-levering). Het in dit lid gestelde geldt uitsluitend voor de in het besluit tot uitgifte genoemde wederpartij(en) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

Artikel 19 Boetebeding

Indien Koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van onderhavige Koopovereenkomst:

- a. verbeurt Koper ten gunste van de Gemeente tot het moment van nakoming dan wel eventuele ontbinding als hierna bedoeld onder b. een onmiddellijk opeisbare boete van 0,3% van de koopsom per dag, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van wettelijke rente en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.

en

- b. heeft de Gemeente het recht de koopovereenkomst voor ontbonden te verklaren door middel van een daartoe strekkende kennisgeving bij aangetekende brief aan de Koper. In dat geval verbeurt de Koper een onmiddellijk opeisbaar bedrag gelijk aan 10% van de koopsom, met een minimum van € 10.000,-, als boete en schadevergoeding zonder dat enige nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De Gemeente heeft daarbij het recht en wordt daartoe door de Koper onherroepelijk gemachtigd om dit bedrag te verrekenen met de door hem gestorte waarborgsom als bepaald in de koopovereenkomst.

Artikel 20 Hoofdelijkheid en concernbeding

20.1 Indien in deze overeenkomst en/of de akte van levering ter zake van het Verkochte meer dan één natuurlijke of rechtspersonen als Koper zijn vermeld, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle aan de Koper opgelegde verplichtingen.

20.2 Indien de eigendom van het Verkochte direct of indirect op naam wordt of zal worden gesteld van (een) tot dezelfde ondernemingsgroep als de Koper behorende, c.q. feitelijk of juridisch aan de Koper gelieerde rechtspersoon/rechtspersonen, staat hij er voor in dat alle uit de verkoop voortvloeiende verplichtingen eveneens onverkort door die rechtverkrijgende(n) zullen worden nagekomen.

De Koper verplicht zich om bedoelde rechtverkrijgende(n) de Koopovereenkomst mede te doen ondertekenen, tenzij de Gemeente daarvan ontheffing verleent.

Artikel 21 **Faillissement**

- 21.1 Indien de Koper vóór de datum waarop de notariële akte tot levering passeert in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, is de Gemeente bevoegd deze koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
- 21.2 Indien het Verkochte reeds feitelijk is geleverd op het moment van de ontbinding als bedoeld in lid 1 van dit artikel, verplicht Koper zich hierbij om het Verkochte geheel ter vrije beschikking van de Gemeente te (doen) stellen, vrij van beperkte rechten, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, kwalitatieve verplichtingen, pacht, huur of gebruik en voor het overige voor zover mogelijk in dezelfde staat als waarin Koper het Verkochte heeft aanvaard, tenzij Koper en Gemeente hierover andere afspraken maken.

Artikel 22 **Toepasselijk recht en geschillenregeling**

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

Artikel 23 **Publiekrechtelijke toestemmingen**

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

Artikel 24 **Garantiestelling**

Voor zover op het Verkochte koopwoningen worden gebouwd die zijn bestemd voor de verkoop aan particulieren, is Koper verplicht die woningen te (doen) realiseren respectievelijk verkopen onder de werking

van een garantieregeling die consumentenwaarborgen biedt voor kopers van nieuwbouwwoningen, waaronder in elk geval een afbouwgarantie.

Artikel 25 Kettingbeding

- 25.1 Behoudens schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders moet bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, het bepaalde in artikel 3.1, 14, 15, 16, 17, 18 en 19 alsmede de onderhavige opnameverplichting zelf, woordelijk in de notariële akte van levering worden opgenomen, aan de rechtsopvolger(s) worden opgelegd en ten behoeve van Verkoper worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte van een boete van € 50.000,- door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meerdere partijen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van Verkoper.
- 25.2 Bij niet-nakoming van de verplichting als opgenomen in lid 1, is geen voorafgaande ingebrekestelling nodig en is de overdragende partij(en) aldus direct in verzuim en verbeurt de overdragende partij direct de in lid 1 bedoelde boete.
- 25.3 Het bepaalde in dit artikel is van gelijke toepassing bij een overdracht in economische zin, alsmede bij de vestiging van beperkte zakelijke gebruiksrechten op het Verkochte c.q. de overdracht van die rechten.

Artikel 26 Datum totstandkoming Koopovereenkomst

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

Artikel 27 Verhouding koopovereenkomst en Projectovereenkomst

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

Artikel 28 Bijlagen

- 28.1 De bij deze koopovereenkomst gevoegde, door parafen van partijen gewaarmerkte bijlagen maken onverbreekelijk deel uit van deze koopovereenkomst. Deze bijlagen zijn:
- Bijlage 1:** Situatietekening nummer @@@@
 - Bijlage 2:** Kwaliteitsteam Schuytgraaf opzet en werkwijze d.d. november 2015
 - Bijlage 3:** Ruimtelijk Raamwerk veld 22b "Buurt aan de Weide" oktober 2015

Bijlage 4: Protocol Schouw d.d. 30 november 2015

Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek d.d. 27 juni 2014

Bijlage 6: Concept Algemene Akte veld 22 Schuytgraaf

Bijlage 7: Concept-akte vestiging recht van opstal tbv NUON veld 22 Schuytgraaf

Bijlage 8: Afspraken tussen NUON en de Gemeente incl. bijlagen d.d. 7 mei 2003

28.2 Koper verklaart voor ondertekening van deze overeenkomst in het bezit te zijn gesteld en kennis te hebben genomen van deze bijlagen.

28.3 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Arnhem op:

..... - -

De gemeente Arnhem,

de Burgemeester van de gemeente Arnhem,
namens deze,
mevrouw drs. E.W.M. de Graaf-Peerenboom
Clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed

..... - -

..... **[naam Koper],**

..... **[naam ondertekenaar]**
..... **[evt: functie ondertekenaar]**