

A. HUIDIGE BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan Maaspoort-Oud Empel (onherroepelijk (2007-10-24)) is vigerend. Volgens dit bestemmingsplan geldt op locatie Gaasterland 10 de functie Maatschappelijke Dienstverlening, met een maximum bebouwingspercentage van 80% en een maximale bouwhoogte van 4,50 meter. Het beoogd toekomstige gebruik is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Er is een juridisch-planologische procedure benodigd om het beoogd toekomstig gebruik inpasbaar te kunnen maken.



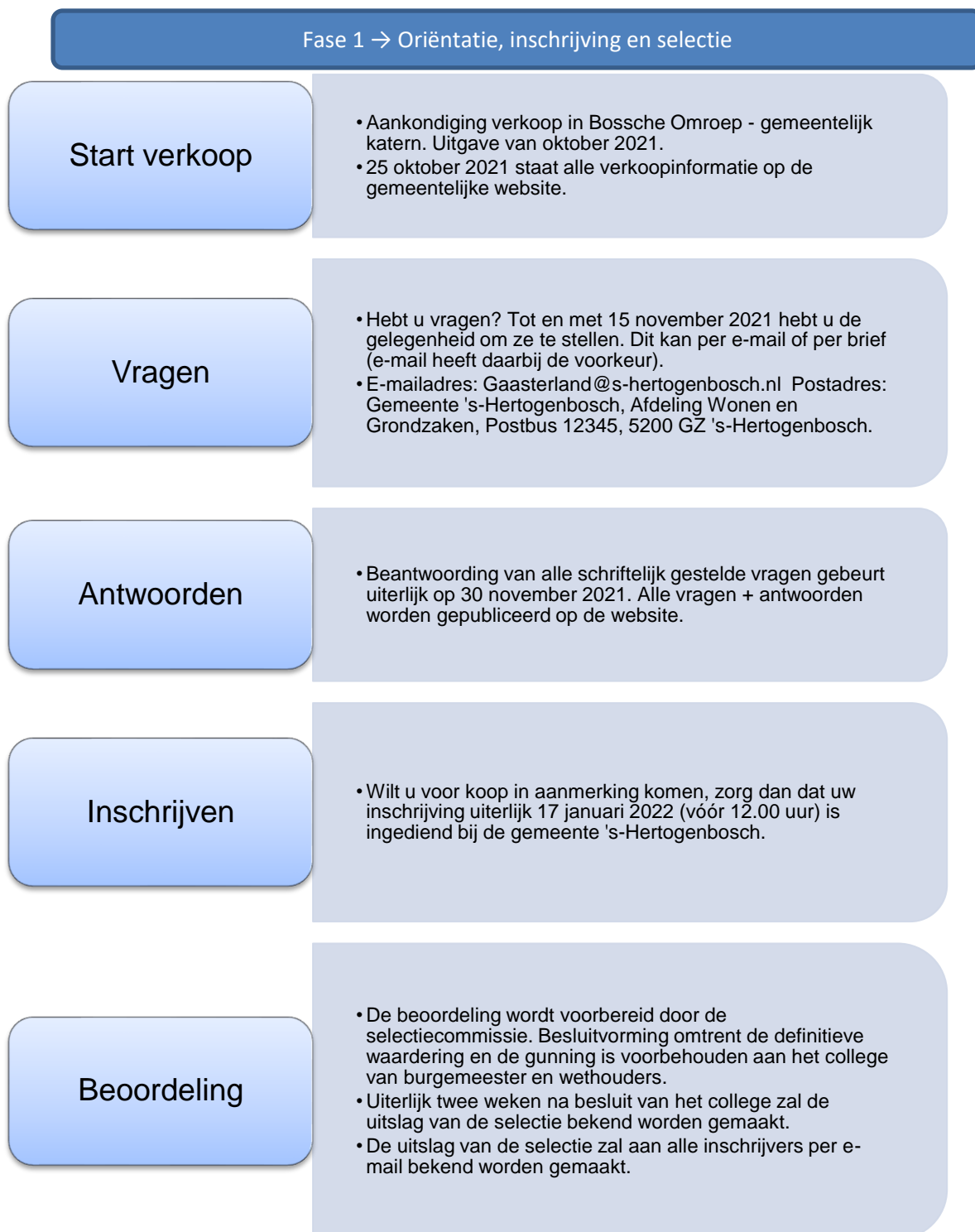
 MAATSCHAPPELIJKE
DIENSTVERLENING

 BESTEMMINGSCODERING
MAXIMALE BOUWHOOGTE
MAXIMAAL
BEBOUWINGSPERCENTAGE

 BOUWGRENS
BOUWVLAK
BESTEMMINGSGRENS

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

B. STAPPEN TOT AAN OPLEVERING



Fase 2 → Reserveringsovereenkomst, haalbaarheidsonderzoek en planologische procedure

Reserveringsovereenkomst

- Aanbieding reserveringsovereenkomst aan koper ter ondertekening.
- Ondertekening door koper binnen vier weken na ontvangst van reserveringsovereenkomst.
- Na ondertekening door koper en gemeente is reserveringsovereenkomst tot stand gekomen. Deze datum geldt als uitgangspunt voor de verdere vervolghandelingen in deze fase.

Waarborgsom

- Binnen twee weken na totstandkoming van reserveringsovereenkomst dient de koper de overeengekomen waarborgsom aan de gemeente 's-Hertogenbosch te hebben voldaan.

Haalbaarheidsonderzoek

- In deze fase wordt ook door partijen gezamenlijk bekeken of de planologische procedure succesvol kan worden doorlopen. Ook de wijze waarop de CPO groep vorm krijgt, dient in deze fase duidelijk te worden. Er dient een stichting of een vereniging te worden opgericht en de statuten dienen aan de gemeente te worden overhandigd.

Fase 3 → Koopovereenkomst en omgevingsvergunning, Levering, Uitvoering en Oplevering



**C. INSCHRIJFFORMULIER VERKOOP LOCATIE CPO GAASTERLAND TE
 'S-HERTOGENBOSCH**

Met dit formulier schrijft u zich in voor koop van het perceel CPO Gaasterland te 's-Hertogenbosch. Wij verzoeken u om dit inschrijfformulier in blokletters en volledig in te vullen.

Met de ondertekening van dit inschrijfformulier verklaart u kennis te hebben genomen van de digitale verkoopinformatie.

Te laat ingediende, onvolledige en/of niet ondertekende inschrijfformulieren worden niet in behandeling genomen.

Uw gegevens

	Inschrijver
Naam groep	
Vertegenwoordigd door	
Daartoe bevoegd krachtens	
Straat + huisnummer	
Postcode / woonplaats	
Tel.nr.	
E-mail	

Met de ondertekening van dit formulier verklaart inschrijver te voldoen aan de navolgende vereisten:

1. niet in staat van faillissement verkeren, noch mag een verzoek of vordering tot faillietverklaring van de deelnemer zijn ingediend overeenkomstig de Faillissementswet;
2. aan hem mag geen surseance van betaling zijn verleend, noch mag hij surseance van betaling hebben aangevraagd;
3. niet bij een rechterlijke beslissing zijn veroordeeld voor een delict dat de beroepsmoraliteit van de deelnemer of een onderneming van de deelnemer in het gedrang brengt;
4. niet bij een onherroepelijk vonnis zijn veroordeeld voor deelneming aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld;
5. ten tijde van het inleveren van het aanmeldingsformulier niet zijn betrokken bij een procedure als bedoeld onder 1 t/m 5 voormeld , dan wel bij een onderzoek voorafgaand aan of in het kader van een dergelijke procedure;
6. ten aanzien van aanvragers die niet onder Nederlands recht vallen gelden de hiervoor bepaalde eisen onverkort, met dien verstande dat deze eisen worden beoordeeld naar het recht dat op deze aanvrager van toepassing is.

Ter onderbouwing van de PROJECTVISIE heeft de inschrijver de navolgende producten bij zijn inschrijving gevoegd:

Producten	Aanwezig (J/N)
Anders, namelijk:	

De gegadigde biedt het navolgende bedrag in EURO's, kosten koper en exclusief belastingen, prijspeil 1 januari 2021:

€ (ZEGGE:)

Verklaring

Ondergetekende verklaart dit inschrijfformulier naar juistheid en volledig te hebben ingevuld. Het indienen van een inschrijvingsformulier houdt in dat de gegadigde onverkort instemt met de bepalingen, voorwaarden en procedure van deze verkoop bij inschrijving, zoals beschreven in de digitale verkoopinformatie.

Ondertekening

<i>Akkoord vertegenwoordiger inschrijving:</i>	
Naam:	
Datum:	
Plaats:	
Handtekening:	
<i>Akkoord mede-inschrijver:</i>	
Naam:	
Datum:	
Plaats:	
Handtekening:	
<i>Akkoord mede-inschrijver:</i>	
Naam:	
Datum:	
Plaats:	
Handtekening:	
<i>Akkoord mede-inschrijver:</i>	
Naam:	
Datum:	
Plaats:	
Handtekening:	
<i>Akkoord mede-inschrijver:</i>	
Naam:	
Datum:	
Plaats:	
Handtekening:	
<i>Akkoord mede-inschrijver:</i>	
Naam:	
Datum:	
Plaats:	
Handtekening:	
<i>Akkoord mede-inschrijver:</i>	
Naam:	
Datum:	
Plaats:	
Handtekening:	

D. CONCEPT RESERVERINGSOVEREENKOMST GAASTERLAND CPO

Partijen

De ondergetekenden:

- a. Gemeente 's-Hertogenbosch, gevestigd te 's-Hertogenbosch, rechtsgeldig vertegenwoordigd door XXXXX, directeur van de sector Stadsontwikkeling van de gemeente,
hierna te noemen: "**de gemeente**"
- b. De Vereniging/Stichting in oprichting "XXXX", ten deze vertegenwoordigd door de deelnemers als vermeld bij de ondertekening, hierna te noemen: "**de vereniging**"

Overwegende dat

1. De vereniging op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) in het project Gaasterland in 's-Hertogenbosch een wooncomplex wil realiseren op de locatie die staat aangeduid op bijlage 1 bij deze overeenkomst;
2. De gemeente bereid is de hiervoor bedoelde locatie te reserveren onder de voorwaarden als vastgelegd in de onderhavige overeenkomst.
3. Deze voorwaarden mede gericht zijn op het aantonen van de haalbaarheid van realisering van het wooncomplex.

Komen overeen

Artikel 1. Begripsomschrijving

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Inschrijving: het inschrijfformulier, inclusief alle bijlagen, van de winnende inschrijving naar aanleiding van de selectieprocedure Locatie Gaasterland.

wooncomplex: circa XX wooneenheden met bijhorende voorzieningen zoals privé buitenruimtes en gemeenschappelijke voorzieningen als een binnenterrein, een gemeenschappelijke ruimte en parkeerplaatsen.

de Vereniging: de nog door de deelnemers op te richten vereniging (een en ander met inachtneming van artikel 5 lid d van deze overeenkomst)

Artikel 2. Uitgangspunten

1. De reservering betreft de gronden als weergegeven op bijlage 1 bij deze overeenkomst.
2. De grondprijs voor deze locatie is gespecificeerd weergegeven op bijlage 2 bij deze overeenkomst.
3. De locatie is bedoeld voor de realisering van circa XX wooneenheden met bijhorende voorzieningen zoals privé buitenruimtes en gemeenschappelijke voorzieningen als een binnenterrein, gemeenschappelijke ruimte en parkeerplaatsen.
4. De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het (nieuwe) bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de overige toepasselijke wet- en regelgeving en de gemeentelijke nota Parkeernormen. De gemeente heeft het recht de reservering te beëindigen, en af te zien van verkoop van de grond, indien de omgevingsvergunning wordt geweigerd omdat deze niet voldoet aan de toepasselijke vereisten en de vereniging niet bereid is om tijdig een gewijzigde vergunning aan te vragen.
5. Bij de ontwikkeling van het bouwplan en de aanvraag omgevingsvergunning is de vereniging gehouden aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in bijlage 3 van de overeenkomst. De Vereniging onderkent, dat bij de uitwerking van het bouwplan rekening gehouden dient te worden met de gerechtvaardigde belangen van kopers van de belendende percelen. Mede om die reden geschiedt uitwerking van het bouwplan in overleg met de gemeente.

Afwijkingen van deze uitgangspunten behoeven de instemming van de gemeente.
Indien partijen hierover geen overeenstemming bereiken heeft de gemeente het recht de reserveringsovereenkomst te beëindigen, mits dit niet in strijd is met redelijkheid en billijkheid.
In geval van beëindiging als hiervoor bedoeld is de gemeente geen schadevergoeding hoe ook genaamd verschuldigd.

Artikel 3 Doelstelling reserveringsovereenkomst

Deze overeenkomst vormt het afsprakenkader voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek binnen de voorwaarden als vastgelegd in deze overeenkomst (in het bijzonder uitgewerkt in artikel 5 van deze overeenkomst).

Het haalbaarheidsonderzoek dient binnen de in deze overeenkomst vastgelegde termijnen te leiden tot concretisering van de planvorming, de groepsvorming, de financiële haalbaarheid en het vervolgtraject.

1. De reservering houdt in dat de gemeente de grond niet voor een ander kan reserveren of aan een ander kan verkopen, zolang de reserveringsovereenkomst van kracht is.
2. De gemeente heeft het recht de reservering te beëindigen onder de navolgende omstandigheden:
 - a. indien de vereniging de verschuldigde waarborgsommen niet tijdig voldoet (zie artikel 9 over de hoogte van de waarborgsommen en de momenten waarop deze voldaan dienen te worden).
 - b. indien de vereniging niet uiterlijk binnen de termijn als omschreven in artikel 6 een koopovereenkomst met de gemeente is aangegaan.
 - c. Indien de activiteiten uit het haalbaarheidsonderzoek als bedoeld in artikel 5 niet zijn uitgevoerd c.q. indien uit het haalbaarheidsonderzoek als omschreven in artikel 5 blijkt dat het project niet haalbaar is c.q. wanneer de vereniging zich niet houdt aan de uitgangspunten als vastgelegd in artikel 2 lid 3, 6 of 7.
 - d. indien het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk geen rechtskracht verkrijgt (artikel 4).
3. Gedurende de looptijd van de reserveringsovereenkomst heeft de vereniging het recht de reserveringsovereenkomst te ontbinden.
4. Bij ontbinding op grond van de leden 2 a, b en c of lid 3 van dit artikel vindt geen terugbetaling plaats van betaalde waarborgsommen.
5. Bij ontbinding op grond van lid 2 d vindt terugbetaling plaats van betaalde waarborgsommen.

Artikel 4. Relatie procedure herziening bestemmingsplan en reservering grond

De vereniging is ermee bekend, dat de gemeente voor deze locatie een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Gedurende de looptijd van deze procedure wordt de betrokken locatie gereserveerd voor de vereniging (mede ten behoeve van het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek als beschreven in artikel 5 van deze overeenkomst). Ten aanzien van de vervolgcontractering wordt verwezen naar artikel 6 van deze overeenkomst.

Voorwaarde voor deze reservering is, dat de vereniging zich houdt aan de voorwaarden als vastgelegd in deze overeenkomst.

- a. Partijen onderkennen, dat doorlooptijd en uitkomst van de bestemmingsplanprocedure mede afhankelijk zijn van inspraakreacties, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluitvormingstrajecten en uitkomsten van procedures bij de rechter.
- b. De vereniging aanvaardt en accepteert, dat zij investeert in het haalbaarheidsonderzoek, terwijl de uitkomsten van de bestemmingsplanprocedure niet op voorhand vaststaan. De vereniging aanvaardt dit risico en erkent dat de kosten van voorbereiding niet op de gemeente kunnen worden verhaald.
Anderzijds erkent de gemeente, dat de vereniging de voorbereidingskosten om die reden dient te beperken. Dit gegeven vormt de basis voor de afspraken zoals die zijn vastgelegd in deze overeenkomst.
- c. Het haalbaarheidsonderzoek wordt voor wat betreft de planvorming geïnitieerd door de vereniging, waarbij de gemeente een faciliterende rol vervult op de momenten waarop de vereniging daarom vraagt. Als de gemeente in een voorkomend geval geen medewerking kan of wil verlenen worden de redenen daarvan kenbaar gemaakt aan de vereniging.

Bij het voeren van een procedure tot herziening van het bestemmingsplan geldt het navolgende:

1. De gemeente zal de vereniging periodiek op de hoogte houden van het verloop van de procedure.
2. De gemeente zal zich naar vermogen inspannen om de vereiste planologische maatregelen te nemen, zodat het bestemmingsplan vigerend wordt en de voor het bouwplan vereiste vergunningen zo spoedig mogelijk kunnen worden verleend.
3. Ongeacht het bepaalde onder 2. van dit artikel blijft het gemeentebestuur onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, zodat zij, met inachtneming van alle betrokken belangen en na afweging daarvan, onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen. Dit geldt uitdrukkelijk ook voor de gemeenteraad wanneer het gaat om vaststelling van het bestemmingsplan en het afwegen van de in dat kader ingebrachte zienswijzen.
4. De gemeente heeft het recht de reserveringsovereenkomst te ontbinden en af te zien van verkoop van de grond indien de gemeenteraad niet overgaat tot vaststelling van het bestemmingsplan c.q. wanneer de Raad van State het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk vernietigt.
5. De gemeente is geen schadevergoeding, hoe ook genaamd verschuldigd, en heeft geen verplichting om een vervangende locatie te bieden, indien de reservering wordt beëindigd, c.q. verkoop van de grond niet plaatsvindt, omdat het bestemmingsplan niet of slechts ten dele onherroepelijk wordt c.q., de omgevingsvergunning niet wordt verleend of niet onherroepelijk wordt, dan wel wanneer tijdelijk of definitief geen gebruik kan worden gemaakt van de omgevingsvergunning.
6. Indien de in punt 4/5 bedoelde situatie zich voordoet wordt de waarborgsom teruggestort.

Artikel 5. Uitvoering haalbaarheidsonderzoek

In het kader van het haalbaarheidsonderzoek heeft de vereniging de inspanningsverplichting om de navolgende documenten voor te bereiden c.q. activiteiten uit te voeren en in het voorbereidingstraject af te stemmen met de gemeente:

- a. Voorlopig Ontwerp
 1. Een voorlopig bouwplan (niveau schetsontwerp), passend binnen het, nog vast te stellen, bestemmingsplan en passend binnen de kaders als vastgelegd in deze reserveringsovereenkomst.
 2. Inzicht in het definitieve aantal woningen en de beoogde verkaveling.
 3. Een voorlopig inrichtingsplan voor de onbebouwde ruimte, inclusief inpassing parkeerplaatsen op eigen terrein (niveau schetsontwerp)
 4. Beheersplan voor gemeenschappelijke eigendommen.
- b. Globale projectbegroting en financieringsplan, zodat aangetoond wordt dat het plan realistisch en financierbaar is.
- c. Uitwerking projectdeelname inclusief overeenkomsten met individuele deelnemers.

De vereniging dient aantoonbaar te beschikken over een groep deelnemers (= toekomstige bewoners) die voornemens is het project te gaan uitvoeren én die daartoe financieel in staat is.

Op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst dient overtuigend voldaan te zijn aan de voorwaarden als vermeld onder 5 e. en f.

- d. Oprichting vereniging (uiterlijk binnen 1 maand na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

- e. Een plan van aanpak voor wat betreft de realisering, met bijbehorende planning, waarborgen, zoals afbouwgarantie, en zo mogelijk aangevuld met contracten met partners voor het vervolgtraject, zoals bijvoorbeeld een architect, een ontwikkelaar, een aannemer en een financier.
- f. Tevens dient een regeling uitgewerkt te zijn voor toe- en uittreding van nieuwe leden en dient voorzien te worden in een achtervangconstructie. Deze is van belang omdat de Vereniging ervoor verantwoordelijk is dat alle gronden gelijktijdig worden afgenomen, zodat er geen percelen of perceelsgedeelten in eigendom blijven bij de gemeente.

De hiervoor genoemde uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek dienen aannemelijk te maken, dat:

- er sprake is van een realiseerbaar wooncomplex
- dat past binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en het bepaalde in de onderhavige overeenkomst
- en dat wordt gerealiseerd in cpo-verband en voldoet aan de hieraan verbonden regels

Uiterlijk op het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient het haalbaarheidsonderzoek te zijn afgerond. Afhankelijk van het verloop van de procedure wordt dit moment geconcretiseerd.

Partijen onderkennen, dat het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan niet vaststaat, omdat dit mede afhankelijk is van ingediende beroepen, schorsingsverzoeken en behandeling door de Raad van State.

Gedurende de procedure wordt de planning van de te verrichten activiteiten nader afgestemd tussen partijen.

Artikel 6. Vervolgcontractering

Op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek als beschreven in artikel 5 treden partijen in overleg over het sluiten van een koopovereenkomst. Uiterlijk binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of partijen overeenstemming bereiken over de inhoud van de overeenkomst en de daarin opgenomen voorwaarden.

Voor wat betreft de uitgangspunten die worden uitgewerkt in de koopovereenkomst wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 7.

Indien op voornoemd moment geen overeenstemming is over de koopovereenkomst heeft de gemeente het recht om de samenwerking te beëindigen en de onderhavige reserveringsovereenkomst te ontbinden. In geval van beëindiging/ontbinding als hiervoor bedoeld is de gemeente geen schadevergoeding hoe ook genaamd verschuldigd. De betaalde waarborgsom blijft verschuldigd.

De koopovereenkomst wordt opgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.

Het vooroverleg over de inhoud van de koopovereenkomst gaat reeds van start in het kader van de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek. De gemeente heeft hiertoe een concept opgesteld.

Artikel 7. Onderwerpen vervolgcontractering

Indien partijen op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek besluiten tot het aangaan van een koopovereenkomst worden in de koopovereenkomst de navolgende onderwerpen nader uitgewerkt. Deze lijst is niet uitputtend:

1. Vastleggen en uitwerken resultaten haalbaarheidsonderzoek als bedoeld in artikel 5. Hiermee worden de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek als bedoeld in artikel 5 kaders en uitgangspunten voor de realisering.
2. De koopovereenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de Vereniging. De uit de koopovereenkomst voortvloeiende levering van grond geschiedt aan de Vereniging of (middels een ABC –levering) aan door de Vereniging aan te wijzen partij(en), onder voorwaarde dat de Vereniging aannemelijk maakt dat die partij(en) gericht zijn op realisering van project (voor eigen rekening en risico) en die partijen de woning realiseren voor eigen bewoning. Levering geschiedt aan een andere partij (achternvang) indien aannemelijk wordt gemaakt, dat deze partij zich houdt

aan de uitgangspunten zoals die (in vervolg op de onderhavige overeenkomst) worden vastgelegd in de koopovereenkomst.

3. Koopsom grond, exclusief de ter zake verschuldigde belastingen en kosten koper
4. Vastleggen van afspraken over de wijze van levering van de grond. Uitgangspunten:
 - De gemeente levert de gronden in de huidige staat, d.w.z. met bestaande opstallen.
 - Aan de koopovereenkomst wordt een tekening gehecht met weergave peilhoogtes van kavels en wegen.
 - De gemeente zorgt voor aanleg en inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken).
 - De gemeente geeft een verklaring af, dat de grond geschikt is voor de realisering van woningbouw. De vereniging is verantwoordelijk voor de afvoer van grond (voor zover nodig als gevolg van het bouwplan).
 - De vereniging is verantwoordelijk voor het uitvoeren van een sonderingsonderzoek naar de draagkracht van de grond. De vereniging is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de hieruit voortvloeiende maatregelen.
 - Alle aansluitkosten zijn voor rekening van de vereniging
5. Maken van afspraken over de planning van het vervolgtraject, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:
 - a. Op moment van levering dient de omgevingsvergunning onherroepelijk te zijn en dient de gemeente op basis van de uitspraak van de Raad van State omtrent het bestemmingsplan een besluit te hebben genomen over het doorgaan van het project CPO Locatie Gaasterland.
 - b. In de overeenkomst wordt vastgelegd binnen welke termijn het bouwplan uitgewerkt dient te zijn tot het niveau van een DO, binnen welke termijn de omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden en binnen welke termijn na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning de grond afgenomen dient te worden (acties van de vereniging). Uitgangspunt daarbij is dat levering van de grond plaatsvindt uiterlijk binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Bij overschrijding van deze termijn heeft de gemeente de mogelijkheid de koopsom voor de grond te indexeren en rentedragend te maken.
 - c. In de koopovereenkomst wordt de bouwtijd vastgelegd (maximaal 18 maanden).
6. Vastlegging overige uitgangspunten
 - a. In de koopovereenkomst worden een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding opgenomen
 - b. Voor de instandhouding van de op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen wordt een erfdiensbaarheid gevestigd
 - c. Ten aanzien van duurzaam bouwen wordt in de koopovereenkomst het volgende opgenomen:
 - Ter voorkoming van verontreiniging van oppervlaktewater en/of grondwater worden uitsluitend materialen toegepast die geen vervuiling van het regenwater veroorzaken.
 - Ter voorkoming van roofofbouw en illegale kap wordt uitsluitend duurzaam (zacht- en hard) hout toegepast. In de koopovereenkomst worden de vereisten nader uitgewerkt.

Artikel 8 Planning en overleg

1. Partijen gaan de inspanningsverplichting aan om zich te houden aan de planningsuitgangspunten als vastgelegd in de onderhavige overeenkomst. Afwijkingen behoeven de instemming van beide partijen. Met inachtneming van het gestelde in deze overeenkomst zullen partijen een planning opstellen en periodiek actualiseren. Iedere laatste planning wordt na vaststelling door partijen geacht deel uit te maken van de onderhavige overeenkomst (als bijlage 4).
2. Om de continuïteit te waarborgen zal periodiek overleg gevoerd worden tussen de partijen. Hierin worden de voortgangresultaten besproken. Afspraken in het kader van deze reserveringsovereenkomst worden schriftelijk vastgelegd en aan beide partijen bekend gemaakt.

Artikel 9. Financiële afspraken gedurende de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek

1. Gemaakte uren in het kader van deze reserveringsovereenkomst komen voor beide partijen voor eigen rekening.
2. Partijen zijn ieder zelf verantwoordelijk voor door henzelf aangegane financiële verplichtingen naar derden ten behoeve van (het haalbaarheidsonderzoek naar) de realisatie van het wooncomplex.
3. Waarborgsom:

- a. Het aangaan van de onderhavige reserveringsovereenkomst brengt de verplichting met zich mee om een waarborgsom te voldoen ter hoogte van € 30.000,--. Dit bedrag kan in termijnen worden voldaan en zal overeenkomstig deze fasering door de gemeente worden gefactureerd:
 - i. € 10.000,-- dient uiterlijk op XX 2021 te worden voldaan;
 - ii. € 20.000,-- dient uiterlijk te worden voldaan op het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
- b. Bij doorgang van de koop worden betaalde waarborgsommen verrekend met de koopsom.
- c. De hiervoor bedoelde waarborgsommen worden terugbetaald indien realisering niet mogelijk is of kan worden als gevolg van de afloop van de te doorlopen planologische procedure of de procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning c.q. wanneer de gemeente besluit te stoppen met het project.
- d. Indien het project geen doorgang vindt door een besluit van de vereniging om andere redenen (handelen of nalaten in strijd met reserveringsvoorwaarden) dan vervalt de waarborgsom aan de gemeente.

Artikel 10. Totstandkoming en duur overeenkomst

1. Deze overeenkomst komt tot stand na ondertekening door beide partijen (eerst de vereniging en daarna de gemeente) en na tijdige betaling door de vereniging van de waarborgsom.
2. Deze overeenkomst behoudt haar werking tot het moment waarop de vervolgcontractering in de vorm van een koopovereenkomst is geëffectueerd (tenzij de overeenkomst in een eerder stadium wordt beëindigd op grond van het overigens in deze overeenkomst bepaalde).
3. De overeenkomst wordt ontbonden onder de omstandigheden als beschreven in deze overeenkomst en indien tussen partijen geen koopovereenkomst tot stand komt of kan komen op de wijze als beoogd in deze overeenkomst.

Artikel 11. Wijziging en opzegging reserveringsovereenkomst

Indien er sprake is van omstandigheden die naar het oordeel van een der partijen zouden moeten leiden tot herziening, ontbinding of opzegging van deze reserveringsovereenkomst, dan wordt hierover overleg gevoerd tussen de partijen. Wijzigingen en aanvullingen hierop zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk tussen de partijen zijn overeengekomen en ondertekend. Partijen brengen elkaar schriftelijk op de hoogte indien er zich een situatie voordoet die aanleiding geeft tot ontbinding of opzegging van deze reserveringsovereenkomst.

Alvorens tot opzegging over te gaan zal de ene partij de andere partij daarvan schriftelijk in kennis stellen en zullen partijen overleg voeren over de omstandigheid die aanleiding vormt om opzegging van de reserveringsovereenkomst te overwegen. Leidt dit overleg binnen een redelijke termijn niet tot een vruchtbare oplossing dan kan tot opzegging worden overgegaan.

Artikel 12. Overdracht rechten en plichten

De vereniging is niet bevoegd rechten en verplichtingen uit onderhavige overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derde(n) of een derde in haar plaats te stellen.

Bijlagen

Bijlage 1	Situering locatie
Bijlage 2	Opbouw grondprijs
Bijlage 3	Stedenbouwkundige randvoorwaarden en de Inschrijving
Bijlage 4	Planning (nader vast te stellen en te actualiseren)

Ondertekening

.....

Directeur, Gemeente 's-Hertogenbosch

.....

datum, plaats

.....

Namens de vereniging
(zie tekenblad)

.....

datum, plaats

TEKENENBLAD NAMENS DE VERENIGING IN OPRICHTING "Wonen voor gevorderden"

Deelnemers	Woonadres	handtekening

Van alle reeds bekende deelnemers volledige voorletters en woonadres vermelden

E. CONCEPT KOOPVEREENKOMST GAASTERLAND CPO

concept koopovereenkomst

- De koopovereenkomst dient u binnen vier weken na toezending terug te sturen aan de gemeente.
- Ter oriëntatie is een conceptovereenkomst opgesteld. Ten tijde van de verkoop zal deze op maat worden gesneden (mede afhankelijk van de inschrijving). De eindversie kan derhalve afwijken van het concept.
Voor de duidelijkheid is in de tekst van de overeenkomst een aantal malen een toelichting opgenomen.

Ondergetekenden:

1. De gemeente 's-Hertogenbosch, hierna te noemen "**de gemeente**", hierbij vertegenwoordigd door
en
2. naam, adres, geboortedatum, hierna te noemen: "**de koper**"

Komen als volgt overeen:

de gemeente verkoopt aan koper en koper koopt van de gemeente het perceel met de daarop staande bebouwing gelegen aan Gaasterland XXX te 's-Hertogenbosch, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie... nummer tegen € (zegge:.....), kosten koper en exclusief de op het moment van levering verschuldigde BTW (thans 21 %) of OVB prijspeil 1 januari 2021. Indien de levering na 1 januari 2021 plaatsvindt, wordt de koopsom geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI) .

Onder de volgende voorwaarden:

1. Bestemming.

Koper is voornemens de locatie te gaan aanwenden overeenkomstig zijn inschrijving d.d. en in overeenstemming met de digitale verkoopinformatie.
Koper is ermee bekend, dat voor het realiseren van dit project een omgevingsvergunning vereist is. De verschuldigde leges komen voor rekening van koper.

Toelichting: Als u gaat bouwen heeft u te maken met regels die onder meer te maken hebben met veiligheid, gezondheid en de omgeving. Bijvoorbeeld met het bestemmingsplan,, welstandseisen, de bouwverordening en het bouwbesluit. De bebouwing dient aan de regels te voldoen. De kern van de bouwregelgeving staat in de Bouwplanwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bijzonderheden ter zake van de onderhavige locatie zijn vastgelegd in de digitale verkoopinformatie

2. Persoonsgegevens koper.

Tegelijk met het terugzenden of overleggen van deze overeenkomst dient koper statuten en gegevens omtrent vertegenwoordigingsbevoegdheid overlegd te worden.

3. Betaling waarborgsom en koopsom.

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal koper binnen twee weken na totstandkoming van deze koopovereenkomst een waarborgsom ten bedrage van € XXXXX,- storten op de bankrekening bij de Bank Nederlandsche Gemeenten onder nummer 28.50.39.210 ten name van de gemeente 's-Hertogenbosch, onder vermelding van

“waarborgsom locatie Gaasterland”. Deze waarborgsom dient ter verzekering van de nakoming van de verplichtingen gedurende de periode tot aan de juridische levering van de grond.

2. De koopsom en de daarover verschuldigde BTW dient te worden voldaan bij het passeren van de leveringsakte, onder verrekening van de betaalde waarborgsom.

Toelichting: Tegelijk met de ondertekening van de koopovereenkomst, moet er een waarborgsom worden betaald. De waarborgsom vervalt aan de gemeente indien levering van de grond, door een handelen of nalaten van koper, niet binnen de gestelde termijnen plaatsvindt of kan plaatsvinden. De waarborgsom wordt terugbetaald indien het bestemmingsplan geen rechtskracht verkrijgt en er om die reden geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

4.A Ontwikkeling bouwplan, indienen bouw aanvraag.

1. De koper dient, binnen 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst, een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning met het definitief ontwerp in te dienen.
2. De koper is gehouden mee te werken aan een zo gestaag mogelijk verloop van de vergunningsprocedure. Dit houdt onder meer in dat de koper zich bij het aanvragen van de vergunning houdt aan het wettelijk kader en het gestelde in de digitale verkoopinformatie en bovendien ten spoedigste reageert op verzoeken om aanvulling of aanpassing van ingediende stukken.
Koper is ermee bekend, dat de toetsing vooraf geen recht geeft op een omgevingsvergunning, omdat ook aan de overige vereisten om voor een vergunning in aanmerking te komen moet worden voldaan.
3. De gemeente behoudt zich het recht voor de overeenkomst te ontbinden onder de navolgende omstandigheden:
 - a. Indien koper niet voldoet aan de verplichting om binnen 6 maanden na totstandkoming van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
 - b. Indien koper handelt in strijd met de verplichting om mee te werken aan een zo gestaag mogelijk verloop van de vergunningsprocedure.
4. Ingeval van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel vervalt de betaalde waarborgsom aan de gemeente en heeft koper geen recht op schadevergoeding hoe ook genaamd.
5. Bij dreigende overschrijding van de termijnen kan koper gemotiveerd verzoeken om verlenging van de betreffende termijn. De gemeente heeft het recht dit verzoek van de hand te wijzen of om nadere voorwaarden te verbinden aan verlenging van de termijn.

*Toelichting: In de koopovereenkomst is opgenomen dat de koper binnen zes maanden na de totstandkoming van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning moet hebben ingediend. Indien hier niet aan wordt voldaan, dan heeft de gemeente het recht om de koopovereenkomst te ontbinden (tenzij de gemeente op een schriftelijk verzoek van de koper meewerkt aan verlenging van de termijn). In geval van ontbinding is de gemeente geen kosten of schadevergoeding verschuldigd. De betaalde waarborgsom vervalt in dat geval aan de gemeente. Hetzelfde is het geval indien de koper niet voortvarend meewerkt aan de procedure.
Als de verkoop doorgaat wordt de waarborgsom met de koopsom verrekend. Als de grond uiteindelijk niet wordt geleverd dan krijgt de waarborgsom als het ware het karakter van een reserveringsvergoeding.*

4.B Procedure bestemmingsplan

1. Koper is ermee bekend, dat de door de gemeente gewenste invulling van de locatie in strijd is met de vigerende bestemming. Om die reden zal een ruimtelijke procedure opgestart worden. Dit zal gebeuren in de vorm van een uitgebreide afwijkingsprocedure (bouwplangebonden-

procedure) conform artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo danwel een wijziging van het bestemmingsplan.

2. Het bepaalde in het derde, vierde en vijfde lid van artikel 4C is van overeenkomstige toepassing.
3. Indien het bestemmingsplan geen rechtskracht verkrijgt c.q. wanneer geen omgevingsvergunning kan worden verleend c.q. onherroepelijk kan worden, treden partijen in overleg over ontbinding van de koopovereenkomst. De waarborgsom wordt in dat geval door de gemeente gerestitueerd.

4.C Procedure omgevingsvergunning

1. Koper is verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de vergunningen, afwijkingen, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke c.q. het doen van wettelijk vereiste meldingen.

Ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst wordt dit verder uitgewerkt, zodat koper weet wat onder "tijdig" wordt verstaan.
--

2. Koper aanvaardt het risico, dat de voor het te ontwikkelen bouwproject vereiste (omgevings-) vergunningen niet zal kunnen worden verleend, dan wel dat van de ter zake verleende vergunning(en) tijdelijk of definitief geen gebruik zal kunnen worden gemaakt. Indien die situatie zich voordoet wordt de onderhavige overeenkomst ontbonden en wordt de waarborgsom terugbetaald aan koper. De waarborgsom wordt niet terugbetaald indien het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning de koper valt aan te rekenen.
3. De gemeente is geen schadevergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd indien de (omgevings- en sloop)vergunningen niet verleend of niet-onherroepelijk worden, dan wel wanneer van deze vergunningen tijdelijk of definitief geen gebruik kan worden gemaakt. Hetzelfde geldt indien het in artikel 4.B bedoelde bestemmingsplan geen rechtskracht verkrijgt.
4. Het college van burgemeester en wethouders verplicht zich tot het met voortvarendheid voeren van de voor het project noodzakelijke procedures en voorts al het overige te doen waartoe zij in het kader van haar publiekrechtelijke taakuitoefening redelijkerwijs kan worden gehouden. Zij spant zich ervoor in dat de publiekrechtelijke vergunningen, vrijstellingen en ontheffingen, die nodig zijn voor de realisering van het project, door de aanvrager worden verkregen.
5. Het bepaalde in deze overeenkomst laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente en haar organen voor wat betreft de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken.

Het gemeentebestuur blijft dan ook onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, zodat zij, met inachtneming van alle betrokken belangen en na afweging daarvan, onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen.

Alle te volgen procedures moet de gemeente in volle vrijheid en onder gestanddoening van haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden kunnen doorlopen. De gemeente kan dan ook geenszins verzekeren, dat de door koper beoogde bebouwing daadwerkelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

De hieruit voortvloeiende risico's komen geheel voor rekening van koper en kunnen niet op de gemeente worden afgewenteld. In het kader van de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken kan de gemeente dan ook nimmer aansprakelijk worden gesteld voor eventueel vergeefs door koper gemaakte kosten van planvoorbereiding, onderzoekskosten, ontwerpkosten, en andere denkbare kosten.

Bij de uitvoering van de onderhavige overeenkomst is het college van burgemeester en wethouders gehouden zich tot het uiterste in te spannen om de onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken.

Het college van B&W zal voor zover dat formeel in haar macht ligt, de vergunningen die voor de uitvoering van het project nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen afhandelen.

De inspanningsverplichting brengt voorts met zich mee, dat het college van B&W waar mogelijk zal bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden tijdig zullen worden verleend. Zij zal de koper op de hoogte houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures.

Koper erkent, dat het besluit tot het aangaan van de onderhavige overeenkomst wordt genomen door het college van burgemeester en wethouders en erkent, dat het college geen uitspraken kan doen over zaken die de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de raadscommissie, de gemeenteraad en hogere overheden betreffen.

Indien het handelen overeenkomstig publiekrechtelijke verantwoordelijkheden vereist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project, kunnen de gemeente deze handelingen niet kunnen worden verboden of ontzegd, maar dient de gemeente daarbij wel rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van de koper

6. Na ondertekening door Koper en besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders zijn in de onderhavige overeenkomst zowel kostenverhaal als locatie-eisen anderszins verzekerd respectievelijk niet noodzakelijk, hetgeen tot gevolg heeft, dat de gemeente geen exploitatieplan behoeft vast te stellen.

5. Eigendomsoverdracht.

1. De notariële akte van levering dient uiterlijk één maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te zijn verleden bij een door de koper aan te wijzen notaris.
2. De gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht. Het verkochte zal worden geleverd vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van erfdiensbaarheden, lasten, beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen, behoudens hetgeen in de overeenkomst en in deze voorwaarden wordt vermeld. Het verkochte zal worden geleverd vrij van huur, pacht of gebruik door derden.
3. Alle kosten en belastingen van levering zijn voor rekening van de koper.
4. Alle zakelijke lasten en belastingen welke van het verkochte worden geheven zijn vanaf de dag van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.
5. Verschil tussen de in de koopovereenkomst vermelde grootte en de na uitmeting door het kadaster blijvende werkelijke grootte geeft geen aanleiding tot verrekening noch enig ander recht.
6. De gemeente behoudt zich het recht voor de overeenkomst te ontbinden indien koper geen medewerking verleent aan het notarieel transport als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
7. Ingeval van ontbinding als bedoeld in lid 6 van dit artikel vervalt de betaalde waarborgsom aan de gemeente en heeft koper geen recht op schadevergoeding hoe ook genaamd.

Toelichting: Na het sluiten van de koopovereenkomst heeft koper dus zes maanden de tijd om een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen en na het verkrijgen van die onherroepelijke vergunning behoeft de koopsom van de grond pas te worden voldaan (bij aktepassering). De gemeente brengt dus geen rente in rekening. Wel vervalt de waarborgsom aan de gemeente indien de grond niet tijdig wordt afgenomen.

6. Aflevering van het verkochte.

1. Het verkochte wordt afgeleverd in de staat waarin het zich bevindt. Hierbij dient te worden vermeld dat de thans op het perceel aanwezige weg, alsmede de verlichting, voor levering door de gemeente wordt verwijderd.
2. Aflevering van het verkochte geschiedt bij het passeren van de notariële akte van levering.
3. Het in de digitale verkoopinformatie bepaalde ten aanzien van bodemonderzoek, asbest, erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kabels en leidingen wordt geacht hier te zijn herhaald en ingelast.
4. Het eventueel uitgraven en afvoeren van grond of zand uit het verkochte en aanvullen van het verkochte komt voor rekening van de koper waarbij de milieu hygiënische regelgeving moet worden nageleefd..
5. De draagkracht van de bodem en het onderzoek daarnaar komen voor rekening en risico van de koper. Gezien de ligging van de bouwkaavel en het voorkomen van schade aan omliggende woningen e.d. dient een trillingvrije methode van funderen te worden gehanteerd. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid, hoe ook genaamd.
6. De kosten van aansluiting op de riolering en op andere nutsvoorzieningen zijn voor rekening van de koper. Koper dient deze aanvragen voor nutsvoorzieningen zelf tijdig aan te vragen.

Toelichting: De gemeente levert grond die geschikt is voor de beoogde bestemming. De draagkracht van de bodem valt echter binnen de risicosfeer van koper. Ook is koper verantwoordelijk voor afvoer van grond. Ook is het de verantwoordelijkheid van koper om zelf de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering te regelen. De in dat verband verschuldigde kosten komen eveneens voor rekening van koper.

7. Plicht tot bouw en voltooiing

1. Uiterlijk 18 maanden na datum van de eigendomsoverdracht dient de op het verkochte te realiseren bebouwing te worden opgeleverd.
2. Bij niet-nakoming of niet-tijdige nakoming van het bepaalde in lid 1 is de koper, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, als onmiddellijk opeisbare boete een som van € 1000,00 per dag aan de gemeente verschuldigd voor elke dag dat het te realiseren bouwplan later is voltooid is dan de overeengekomen termijn. De boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na de daartoe strekkende mededeling door de gemeente.
3. Van de gehele of gedeeltelijke inning van de verbeurde boete als omschreven in lid 2 van dit artikel kan door de gemeente worden afgezien, indien zich bijzondere omstandigheden voordoen, een en ander ter beoordeling van de gemeente.
4. In verband met het bepaalde in dit artikel is koper gehouden om bij dreigende overschrijding van de bouwtermijn in overleg te treden met de gemeente over verlenging van de bouwtermijn.

Toelichting: aangezien de gemeente de locatie verkoopt ten behoeve van het doel om daar het project te realiseren wordt dit ook in de overeenkomst als verplichting opgenomen. Uitgangspunt is een bouwtijd van maximaal 18 maanden. Natuurlijk kunnen wij ons voorstellen dat er omstandigheden zijn waaronder de bouw vertraagt. Als een dergelijke omstandigheid zich voordoet is het raadzaam om met de gemeente daarover in overleg te treden. Over een verlenging van de termijn kan altijd worden gesproken. Het laten verstrijken van een termijn zonder enig contact met de gemeente achten wij echter niet wenselijk. Om die reden is de boete opgenomen.

8. Riolering.

Omtrent de wijze van aanlevering van vuil- en hemelwater, en de situering van riolering en nutsvoorzieningen, volgt koper de aanwijzingen van de gemeente.

9. Erfdienstbaarheden

1. Ten laste van het bij deze verkochte en ten bate van de aangrenzende gemeentelijke eigendommen wordt gevestigd de erfdienstbaarheid:
 - a. dat de eigenaar van het lijdend erf moet dulden, dat op de gemeentelijke eigendommen bomen worden geplant en in stand gehouden op een afstand van minder dan twee meter uit de erfgrans tussen het verkochte en de gemeentelijke eigendommen;
 - b. dat de eigenaar van het lijdend erf moet dulden dat de takken van de bomen uitsteken boven het lijdend erf en de wortels van de bomen doorgroeien in het lijdend erf."
2. Ten laste van het bij deze verkochte en ten bate van de aangrenzende gemeentelijk eigendommen wordt gevestigd de erfdienstbaarheid, dat de eigenaar en gebruiker van het lijdend erf:
 - a. moeten gedogen, dat de parkeerplaatsen, welke op het lijdend erf moet worden aangelegd ter plaatse als aangegeven op de bij de koopovereenkomst behorende tekening, nimmer mogen worden verwijderd, noch aan hun bestemming als parkeerplaats voor een personenauto's mogen worden onttrokken;
 - b. zich moeten onthouden van al hetgeen het gebruik van dit recht kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van de betreffende parkeerplaatsen, komende de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het lijdend erf.

10. Bijzondere bepalingen

In verband met de duurzame bescherming van de waterkwaliteit geldt het navolgende.

1. Het is koper verboden producten te gebruiken die een schadelijke emissie naar regenwater veroorzaken.
2. Partijen komen bij deze akte overeen dat de hiervoor onder a. vermelde verplichting van de koper voor zover mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting daarom zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
3. Voor zover nodig verplicht koper zich bovendien krachtens verbintenis ten opzichte van de gerechtigden tot het opleggen van het onder a. en b. gestelde en van deze onder c. gestelde verplichting aan rechtsopvolgers in de eigendom of aan degenen die het verkochte huren of anderszins in gebruik hebben.
4. De koper verplicht zich het bepaalde in dit artikel als kettingbeding op te leggen aan elke opvolgende eigenaar, zulks op straffe van verbeurte van een terstond door de gemeente opeisbare boete (zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist) van dertigduizend euro € 30.000,00 per overtreding.

Slotbepalingen.

11. Ontbinding

Indien de koper in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, dan wel indien executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente gerechtigd deze overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende om deze ontbinding in te roepen.

12. Niet-nakoming overeenkomst

1. Bij niet-nakoming of niet-tijdige nakoming van bijvoorbeeld het bepaalde in artikel 3.1 en/of 5.1 is de gemeente gerechtigd de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding zal geschieden door schriftelijke mededeling aan de koper, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke

tussenkomst vereist is, doch niet dan nadat de gemeente de koper in de gelegenheid heeft gesteld te verklaren waarom hij niet of niet-tijdig voldaan heeft aan het bepaalde in dit artikel. Hierbij zal de gemeente, voor zover zulks naar het oordeel van de gemeente terecht en zinvol is, de koper gedurende een termijn voldoende voor de vereiste nakoming doch nooit langer dan een maand, in de gelegenheid stellen alsnog aan bedoelde verplichtingen te voldoen.

2. In geval van niet-nakoming is de gemeente voorts gerechtigd om de te innen boeten respectievelijk schadevergoeding te verrekenen met de waarborgsom als bedoeld in artikel 3.1 van deze koopovereenkomst.

13. Afstand mogelijkheid ontbinding

In de notariële akte van eigendomsoverdracht doen partijen afstand van elk recht de koopovereenkomst te ontbinden.

14. Invordering boeten

Voor de invordering van de boeten zal aan de grosse van de notariële leveringsakte dezelfde kracht worden toegekend als bedoeld in artikel 430 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

15. Overdracht aan derden

Koper is niet gerechtigd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit onderhavige overeenkomst en/of eventuele uit deze overeenkomst voortvloeiende nadere overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derde(n) of een derde in haar plaats stellen.

16. Vervreemding tijdens en na de bouw

Als kettingbeding annex boetebeding zal in de akte van eigendomsoverdracht door de gemeente van de koper het volgende worden bedongen:

1. Het is koper, behoudens schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, niet toegestaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte over te gaan alvorens de op het verkochte te stichten opstallen zijn voltooid.
2. Onder vervreemding wordt tevens begrepen de vestiging van beperkte rechten - met uitzondering van het recht van hypotheek - of van persoonlijke rechten.
3. Bij niet-nakoming van de hiervoor en in artikel 15 omschreven verplichting verbeurt de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van @@ *<bedrag gelijk aan koopsom waarvoor wordt verkocht>*

17. Verplichting zelfbewoning

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen verhuren of verkopen, één en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.
3. Het bepaalde in leden 1 en 2 is niet langer op koper van toepassing nadat koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie (persoonsgegevens) is ingeschreven.
4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere voorwaarden verbinden.
De ontheffing wordt in ieder geval verleend bij:
 - a. verandering van werkkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs

- verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van koper of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding;
 - d. ontbinding van een door koper bij een notaris vastgelegd(e) samenlevingsovereenkomst/-contract;
 - e. ontbinding van een bij de gemeente geregistreerd partnerschap van koper;
 - f. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van koper of één van zijn gezinsleden;
 - g. verkoop aan naasten van koper of diens partner in de rechte bloedlijn.
5. Bij niet-nakoming van het gestelde in lid 1 van dit artikel en/of wanneer koper twee jaar na de datum van het passeren van de notariële akte van levering van de verkochte grond nog niet op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie is ingeschreven, is de koper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van minimaal € @.000,00 of als dat meer is:
- a. @% van de totale koopsom van de grond indien koper twee jaar na de datum van het passeren van de notariële akte van levering nog niet op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie is ingeschreven of indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het eerste jaar van bewoning;
 - b. @% van de totale koopsom van de grond indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het tweede jaar van bewoning;
 - c. @% van de totale koopsom van de grond indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het derde jaar van bewoning;
 - d. @% van de totale koopsom van de grond indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het vierde jaar van bewoning;
 - e. @% van de totale koopsom van de grond indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het vijfde jaar van bewoning.
6. Bij vervreemding van de woning door koper, ongeacht of het bepaalde in lid 3 van dit artikel van toepassing is of niet, zal koper aan zijn rechtsopvolgers alle uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen dienen op te leggen en deze ten behoeve van de gemeente (doen) aannemen.
7. Bij niet-nakoming van het in lid 6 bepaalde verbeurt koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van @ euro (€ @.000,00).
8. De in lid 5, aanhef, en in lid 7 genoemde boete worden jaarlijks per één januari, voor het eerst per één januari tweeduizend @geïndexeerd op basis van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren Consumenten Prijs Index-cijfers, prijsindex 2015=100 (alle bestedingen). Indien bedoelde indexcijfers niet langer door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gepubliceerd, wijzen burgemeester en wethouders een vergelijkbaar indexcijfer aan, dat bij de berekening van de indexering zal worden gehanteerd.

18. Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien twee of meer (rechts)personen koper zijn, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de uit de koop voortvloeiende verplichtingen.

Overeengekomen en in tweevoud getekend te 's-Hertogenbosch d.d.

de gemeente

de koper

F. TRANSACTIETEKENING

Deze tekening is niet op schaal.