

MODEL
KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST
Terpstraschool te Loosdrecht

De ondergetekenden:

- I. Gemeente Wijdmeren, gevestigd te Rading 1, 1231 KB Loosdrecht, ingevolge artikel 171 eerste lid van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer M. Verheijen, handelend ter uitvoering van het besluit van de Raad van, hierna te noemen "**de Gemeente**",
- en
- II., statutair gevestigd en kantoorhoudende, te, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door, in zijn/haar hoedanigheid van, hierna te noemen "**de Koper**",

De Gemeente en de Koper hierna in deze Overeenkomst gezamenlijk ook aangeduid als: "**Partijen**".

Nemen het volgende in overweging:

- a. Op 30 oktober 2025 heeft de gemeenteraad van Wijdmeren besloten in te stemmen met de voorgestelde Verkoopkaders (**bijlage 1**) voor de verkoop van de grond gelegen aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 65 te Loosdrecht, kadastraal bekend Gemeente Loosdrecht, sectie C, nummer 4384 (ged.) ter grootte van ca. 4.300 m² met als doel woningbouw binnen het Plangebied (**bijlage 2**) te realiseren en het gemeentelijke monument te renoveren en een maatschappelijke invulling te geven;
- b. De Verkoopkaders betreffen algemene kaders, stedenbouwkundige kaders voor de invulling van het achterterrein, kaders voor het gemeentelijke monument en de van toepassing zijnde beleidsdocumenten, welke als leidende principes aan de Koper zijn meegegeven;
- c. De stedenbouwkundige kaders komen op het volgende neer: een woongebouw met maximaal 4 verspringende bouwlagen op het achterterrein met parkeerplaatsen op eigen terrein. De woningprogrammering is gebaseerd op levensloopbestendige seniorenappartementen tot de NHG grens van EUR 470.000,-- v.o.n. peiljaar 2026 en op het vrije-sector koopsegment in de verhouding van 50%-50%;
- d. Voor de ontwikkeling van het Plangebied heeft de Gemeente een openbare inschrijvingsprocedure doorlopen, waarbij op basis van de door de Gemeente opgestelde Selectieleidraad d.d. (**bijlage 3a**) de Koper als winnaar is geselecteerd;
- e. De Koper heeft op basis van de bovengenoemde Selectieleidraad een Plan (**bijlage 3b**) ingediend en een groundbod uitgebracht en zich middels het Inschrijfformulier akkoord verklaard met deze Selectieleidraad;

- f. De Gemeente heeft het te verkopen perceel grond gegund aan de Koper en Partijen willen ter uitvoering van de definitieve gunning deze koop- en realisatieovereenkomst met elkaar aangaan, waarbij het onderhavige perceel grond inclusief opstallen wordt verkocht met inachtneming van de in deze overeenkomst genoemde bepalingen en bedingen alsmede met inachtneming van de Algemene verkoopbepalingen registergoederen van de gemeente Wijdmeren (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 13 december 2016;
- g. De ontwikkeling en realisatie van het plan van de Koper binnen het Plangebied wordt hierna verder aangeduid als “**de Planontwikkeling**”;
- h. De Gemeente wenst het perceel grond met opstallen te verkopen aan de Koper in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het notarieel transport, waarbij de Koper zijn Plan voor eigen rekening en risico tot ontwikkeling zal brengen binnen de bovengenoemde Verkoopkaders en hiertoe de nodige wijziging van het planologische regime zal doorlopen;
- i. Om deze Planontwikkeling te realiseren behoeft de Koper hierbij de medewerking van de Gemeente voor de toepassing van de planologische procedures;
- j. Op basis van het hiervoor vermelde is de Gemeente bereid medewerking te verlenen aan de voor de beoogde Planontwikkeling door middel van het wijzigen van het Omgevingsplan of door middel van een BOPA;
- k. Partijen wensen door middel van deze overeenkomst uitvoering te geven aan de Planontwikkeling en wensen thans de overeengekomen randvoorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding in de onderhavige koop- en realisatieovereenkomst (hierna: “**de Overeenkomst**”) vast te leggen:

en verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Deze overeenkomst komt niet tot stand (ook niet voorwaardelijk) tot het moment dat het bevoegde orgaan van de gemeente Wijdmeren daartoe heeft besloten.

BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1 Definities en begrippen

In deze Overeenkomst gelden de navolgende definities en begrippen:

Algemene verkoopbepalingen registergoederen

Voorwaarden die de Gemeente hanteert bij de verkoop van onroerende zaken (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 13 december 2016), welke voorwaarden als **bijlage 4** tot de Overeenkomst behoren.

Bouwrijp maken door koper

Het maaiveld bewerken voordat er met bouwen begonnen kan worden zoals, maar niet beperkt tot, verwijdering van begroeiing zoals bomen en struiken en onkruid, oude bouwwerken slopen en afvoeren, voorbelasten, grondophoging, grondverbetering, aanleggen van (bouw)wegen en watergangen, het verleggen of opnemen van eventuele ondergrondse kabels en leidingen, een rioleringssysteem aanleggen, wegcunetten graven en aanvullen met wegfunderingsmateriaal, kabel- en leidingstroken aanleggen ten behoeve van of inclusief nutleidingen, waterpartijen graven en overige terreinen vlak afwerken.

Definitief ontwerp Bouwprogramma

Het door de Koper op te stellen definitief ontwerp dat als onderlegger dient ten behoeve van de publiekrechtelijke procedure voor de wijziging van het Omgevingsplan of voor de BOPA, waarin de functies en bouwmassa's zijn uitgewerkt rekening houdend met de eisen vanuit de omgeving zoals milieueisen en eisen vanuit ecologie, water en archeologie.

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) (bijlage 5)

De technische en kwalitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten waaraan de inrichting van de openbaar toegankelijke ruimte dient te voldoen, te raadplegen op <https://www.wijdemer.nl/lior>, waarvan de versie op de datum van de ondertekening van deze Overeenkomst geldend is. Naast het LIOR zijn ook het Bomenbeleid Wijdemer 2011 -2035, het Handboek Bomen (uitgegeven door het Norminstituut Bomen) en het Mobiliteitsplan Wijdemer 2045 van kracht.

Koopprijs

De prijs voor het Aangekochte en het Verkochte.

Monument

Het voorste deel van het schoolgebouw dat is aangemerkt als gemeentelijk monument.

Omgevingsvergunning

Aanvraag voor het bouwprogramma binnen het Plangebied.

Overeenkomst

Onderhavige Koop- en realisatieovereenkomst met bijlagen.

OW

Omgevingswet

Plangebied

Het gebied, kadastraal bekend: Loosdrecht, sectie C, nr. 4384 (ged) ter grootte van in totaal ca. 4.300 m², zoals nader aangeduid op de tekening die als bijlage 1 is opgenomen in deze Overeenkomst.

Planning

Bijgevoegd overzicht (**bijlage 6**) van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van de beoogde Planontwikkeling, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduredtijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen.

Planontwikkeling

De ontwikkeling van woningbouw, renovatie monumentale deel van het schoolgebouw en inrichting onbebouwde ruimte binnen het Plangebied conform de stedenbouwkundige kaders.

Planschade (voorheen), thans Nadeelcompensatie

De tegemoetkoming krachtens hoofdstuk 15 van de Ow.

Planuitvoering

Het Bouw- en Woonrijp maken van het Plangebied door de Gemeente, het doen laten bebouwen van het gebied en het verhuren van woningen door de Koper.

Aankooptekening en Verkooptekening

Tekeningen met de afbakening van het gekochte en verkochte, zoals weergegeven op **bijlage 7**, zijnde het van de Koper aan te kopen perceel grond en het aan de Koper te verkopen perceel grond, zoals bepaald in artikel 7 van deze Overeenkomst, tegen de tussen Partijen overeengekomen koopprijzen.

Stedenbouwkundige Kaders

De kaders voor de Planontwikkeling in het Plangebied, conform de Stedenbouwkundige Kaders, welke als onderdeel van de Verkoopkaders als bijlage 1 aan deze Overeenkomst zijn gehecht.

Voorlopig ontwerp Bouwprogramma

Het door de Koper op te stellen voorlopig ontwerp om tot een Definitief ontwerp te komen voor het beoogde Planontwikkeling (Bouwplan) dat als onderlegger dient ten behoeve van de publiekrechtelijke procedure voor de wijziging van het Omgevingsplan dan wel voor de BOPA.

Voorzieningen van openbaar nut

De in het Plangebied aan te leggen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en alle overige werken met een openbaar karakter.

Woonrijp maken

Het afwerken van openbare delen van het bouwterrein voor uiteindelijk gebruik door het aanbrengen van voorzieningen op of in maaiveld zoals, maar niet beperkt tot definitieve verhardingen, afwateringssystemen, straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair.

Actualisatie Woonvisie Wijdmeren 2025-2030

De Actualisatie Woonvisie Wijdmeren 2025-2030, welke op 30 oktober 2025 door de Raad van Wijdmeren is vastgesteld (zie voor de woonvisie www.wijdmeren.nl).

I ALGEMEEN

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

1. Het doel van deze Overeenkomst is tussen Partijen vastleggen onder welke voorwaarden en uitgangspunten het Plangebied zal worden ontwikkeld en gerealiseerd.
2. Tevens is het doel van deze Overeenkomst het vastleggen onder welke voorwaarden de verkoop en aankoop van de percelen grond zal plaatsvinden.
3. Daarnaast is het doel van deze Overeenkomst het vastleggen van het daarbij behorende kostenverhaal in de zin van de Omgevingswet.

Artikel 3 Algemene bepalingen

1. De bijlagen bij de Overeenkomst vormen een integraal bestanddeel van de Overeenkomst. Aan de Overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
 - **Bijlage 1:** Verkoopkaders;
 - **Bijlage 2:** Tekening Plangebied
 - **Bijlage 3a:** Selectieleidraad;
 - **Bijlage 3b:** Plan koper
 - **Bijlage 4:** Algemene verkoopbepalingen registergoederen (13 december 2016)
 - **Bijlage 5:** Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)
 - **Bijlage 6:** Planning;
 - **Bijlage 7:** Aankooptekening en Verkooptekening;
 - **Bijlage 8:** Bodemonderzoek d.d. 16 februari 2026 uitgevoerd door ZVS te Eemnes;
 - **Bijlage 9:** Bouwplan Koper/Bouwprogramma;
 - **Bijlage 10:** Asbestinventarisatie d.d. 12 februari 2026 van Safer Places;
 - **Bijlage 11:** Quick Scan Flora en Fauna d.d. 6 november 2023 van MBH Consult B.V.
 - **Bijlage 12:** Verbeterplicht monumentale deel van het schoolgebouw
 - **Bijlage 13:** Planschade/Nadeelcompensatie risico analyse van SAOZ d.d. 5 juni 2026
 - **Bijlage 14:** Raming Kostenverhaalsbijdrage.
2. Verwijzingen in de Overeenkomst naar artikelen en bijlagen zijn verwijzingen naar artikelen van en bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten zijn slechts ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van de Overeenkomst.
3. Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetswijziging.
4. Voor zover er tegenstrijdigheid aanwezig is c.q. bestaat tussen het gestelde in deze Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het gestelde in deze Overeenkomst.
5. Indien een bepaling van deze Overeenkomst ongeldig dan wel onverbindend mocht lijken te zijn, dan blijven Partijen gebonden aan de overige bepalingen van deze Overeenkomst. Partijen verbinden zich hierbij reeds nu voor alsdan de betreffende ongeldige of onverbindende bepalingen te (doen) vervangen door een rechtsgeldige bepaling die, gelet op het doel en de strekking van deze Overeenkomst, zoveel mogelijk met het doel of strekking van de ongeldige of onverbindende bepaling overeenkomt.
6. Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en namens alle Partijen rechtsgeldig is ondertekend.

Artikel 4 Algemene verplichtingen van de Gemeente

1. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om de Omgevingsvergunningaanvraag in behandeling te nemen, alsmede de inspanningsverplichting om te bevorderen dat de Omgevingsvergunningaanvraag en de daarvoor benodigde wijziging van het Omgevingsplan of BOPA op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedures doorlopen.
2. Het bepaalde in dit artikel behelst voor de Gemeente een inspanningsverplichting en laat onverlet de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de Gemeente, in die zin dat daartoe redelijkerwijs nopende ingediende inspraakreacties, zienswijzen, bedenkingen en/of bezwaren, standpunten van andere overheden, dan wel daartoe redelijkerwijs nopende uitspraken van de bestuursrechter, of gewijzigde wet- of regelgeving ertoe kunnen leiden dat de Gemeente besluiten neemt of anderszins handelingen verricht die niet in het voordeel van de uitvoering van voorliggende Overeenkomst zijn. Indien de Gemeente daartoe overgaat, kan de Koper daaraan geen rechten ontlenen. Indien zulks leidt tot één of meer besluiten, die niet in overeenstemming zijn met de inhoud, aard en strekking van deze Overeenkomst, zullen Partijen zich inspannen om te komen tot een situatie die binnen de aldan gewijzigde omstandigheden zoveel mogelijk recht doet aan de inhoud, aard en strekking van deze Overeenkomst.

Artikel 5 Algemene verplichtingen van de Koper

1. De Koper zal voor eigen rekening en risico het te verkopen perceel grond bouw- en woonrijp maken, het Bouwprogramma op de door de gemeente aan de Koper te verkopen perceel grond binnen het Plangebied ontwikkelen en realiseren conform de Verkoopkaders (bijlage 1).
2. De Koper zal de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma ter hand nemen hetgeen onder andere de volgende werkzaamheden omvat die voor rekening en risico van de Koper zijn:
 - a. Medewerking verlenen aan de overdracht van de aankoop en van de verkoop van de onderhavige percelen grond binnen het Plangebied;
 - b. De voetganger/fietspaden door het Plangebied openbaar toegankelijk houden en deze verplichting als een kwalitatieve verplichting opnemen in de notariële akte;
 - c. De bomen aan de noord, zuid en oostzijde van het te verkopen perceel grond ten allen tijden handhaven dan wel na een noodzakelijk kap van deze bomen, bomen herplanten (uitgangspunt van het Bomenbeleidsplan 2012–2035: minimaal 3 bomen her-planten per 4 gekapte bomen binnen de gemeente).
 - d. De Koper zal het Plangebied bebouwen conform het Bouwprogramma;
 - e. De koper treedt in overleg met de gegadigden die de gemeente heeft aangedragen binnen een termijn van twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst. Indien de koper niet binnen een maand tot overeenstemming met een door de gemeente aangedragen gegadigde kan komen, bepalen de koper en de gemeente gezamenlijk het vervolg van de procedure.
Na de termijn van 2 maanden mag de koper zelf geschikte huurders zoeken. De maximale huurprijs voor de eerste 10 jaar na de ingebruikneming dient te zijn afgestemd op de bestemming Maatschappelijke voorzieningen en de hoogte van deze huurprijs behoeft goedkeuring van de gemeente.
 - f. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma zal plaatsvinden met inachtneming van al de toepasselijke wet- en regelgeving.
 - g. Handelen conform alle bepalingen, voorwaarden en uitgangspunten zoals deze in deze Overeenkomst zijn opgenomen.
3. De Koper werkt verder voor eigen rekening en risico het Bouwprogramma nader uit om zodoende alle benodigde vergunningen, ontheffingen en andere besluiten te kunnen aanvragen bij het bevoegd gezag.
4. De Koper verplicht zich tegenover de Gemeente om tijdig en op deugdelijke wijze voor haar rekening de voor de uitvoering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen, ontheffingen dan wel andere van overheidswege noodzakelijke besluiten aan te vragen bij het bevoegd gezag.

5. Het is de Koper bekend dat de verschuldigde leges voor het Bouwprogramma voor haar rekening komen.
6. Als op verzoek van de Koper wijzigingen van het Bouwprogramma worden voorgesteld en de Gemeente daaraan haar medewerking verleent zijn alle daaruit voortvloeiende (meer)kosten voor rekening van de Koper.

II Verkoop en Aankoop

Artikel 6 Van toepassing zijnde voorwaarden

1. Op deze verkoop zijn de Algemene verkoopbepalingen registergoederen (hierna te noemen: "Algemene verkoopbepalingen"), bijgevoegd als bijlage 4, van toepassing, behoudens voor zover daarvan in deze Overeenkomst van wordt afgeweken. De artikelen 6.1 en 10 van de Algemene verkoopbepalingen zijn op deze overeenkomst niet van toepassing.
2. De Koper verklaart bekend te zijn met de Algemene verkoopbepalingen en een exemplaar daarvan te hebben ontvangen.

Artikel 7 Het Verkochte en het Aangekochte

1. De Gemeente verkoopt aan de Koper, gelijk de Koper van de Gemeente koopt, de percelen bouwgrond gelegen aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 65 in Loosdrecht, kadastraal bekend: LDT00, sectie C, nr. 4384 (ged) ter grootte van ca. 4.300 m², zoals op de bijlage 6 bij deze Overeenkomst behorende Verkooptekening staat aangegeven.
2. De Koper verkoopt aan de Gemeente, gelijk de Gemeente van de Koper koopt, het perceel grond gelegen aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 65 in Loosdrecht, kadastraal bekend: LDT00, sectie C, nr. 4384 (ged) ter grootte van ca. 550 m², zoals op de bijlage 6 bij deze Overeenkomst behorende Aankooptekening staat aangegeven.

Artikel 8 Koopprijzen

1. De Koopprijs voor het Verkochte bedraagt EUR,-- kosten koper (prijspeil 1 2026) en bijkomende kosten.
2. De Koopprijs voor het Aangekochte bedraagt EUR 1--, kosten koper (prijspeil 1 2026), vermeerderd met de bijkomende kosten.
3. Hierbij geldt dat alle bijkomende kosten, rechten en verschuldigde belastingen met betrekking tot de verkoop en de aankoop, alsmede die met betrekking tot de overdracht voor rekening zijn van de Koper.
4. Tevens is op de Koopprijs van het Verkochte de CPI-index (reeks alle huishoudens) van toepassing vanaf de bovengenoemde prijspeil datum tot aan de datum van de juridische levering.

Artikel 9 Juridische leveringen en betaling koopsommen

- a. De voor de overdracht van het eigendom van het Verkochte vereiste notariële akte van levering zal worden verleden, uiterlijk binnen 3 maanden nadat zowel deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend, de door de Koper benodigde wijziging van het Omgevingsplan/BOPA is afgerond en de door de Koper benodigde Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
- b. De voor de overdracht van het eigendom van het Aangekochte vereiste notariële akte van levering zal worden verleden, uiterlijk binnen 3 maanden nadat zowel deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend, de door de Koper benodigde wijziging van het Omgevingsplan/BOPA is afgerond, de door de Koper benodigde Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en het Aangekochte door de Koper is ingericht als parkeerterrein en aan de Gemeente feitelijk is opgeleverd middels een wederzijds ondertekend proces verbaal van oplevering.
- c. De betaling van de koopsommen vindt plaats zodra de juridische levering is voltooid door de inschrijving van de notariële akten in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is gesteld.

Artikel 10 Notariële akten van levering

1. De voor de overdracht van het eigendom vereiste notariële akten van levering zullen worden verleden ten overstaan van een door de Koper aan te wijzen notaris, of diens plaatsvervanger.
2. De Gemeente staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop/aankoop en eigendomsoverdracht van het Verkochte/Aangekochte bij gelegenheid van de notariële akten van levering.

Artikel 11 Feitelijke leveringen

1. De feitelijke levering van het Verkochte geschiedt gelijktijdig bij ondertekening van de notariële akte van levering, waarmee het Verkochte vanaf dan voor risico van de Koper komt, tenzij de feitelijke ingebruikneming van het Verkochte door de Koper eerder plaatsvindt, in welk geval het risico vanaf het moment van feitelijke ingebruikneming volledig op de Koper over gaat.
2. De feitelijke levering van het Aangekochte geschiedt gelijktijdig bij ondertekening van de notariële akte van levering, waarmee het Aangekochte vanaf dan voor risico van de Gemeente komt, tenzij de feitelijke ingebruikneming van het Aangekochte door de Gemeente eerder plaatsvindt, in welk geval het risico vanaf het moment van feitelijke ingebruikneming volledig op de Gemeente over gaat.

Artikel 12 Aanvaarding rechten en lasten

1. Het Verkochte en het Aangekochte zullen worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en andere zakelijke rechten met alle daarbij behorende rechten en aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend en dienend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. De Gemeente en de Koper hebben kennis gegeven van alle hen bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte(n) tot levering of andere relevante akten en blijkend uit het in opdracht van de Gemeente uitgevoerde erfdienstbaarheden onderzoek d.d. 2026.
3. De Koper en de Gemeente aanvaarden de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk.
4. Daarnaast aanvaarden de Koper en de Gemeente uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die niet kenbaar zijn uit de openbare registers als hiervoor omschreven, voor zover die uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
5. Op het Verkochte en op het Aangekochte rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 13 Staat van het Verkochte en van het Aangekochte

1. Het Verkochte en het Aangekochte worden aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van de datum van het notariële transport, of indien dit eerder is, de datum van de feitelijke ingebruikneming, bevindt. De Koper en de Gemeente aanvaarden uitdrukkelijk ieder gebrek aan het Verkochte en aan het Aangekochte, zowel zichtbaar als onzichtbaar. In geval er sprake is van een gebrek aan het Verkochte dan wel aan het Aangekochte, zullen Partijen in overleg treden om de alsdan ontstane situatie te bespreken.

Artikel 14 Overmaat of ondermaat

1. De grenzen van het Verkochte en van het Aangekochte worden door de Gemeente aangegeven, alvorens de aanwys aan het Kadaster geschiedt.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte en van het Aangekochte zoals vastgesteld na kadastrale uitmeting en de grootte zoals die door de Gemeente is aangegeven in vierkante meters, zal geen aanleiding geven tot verrekening dan wel enig andere vorm van schadevergoeding. Over- of ondermaat biedt geen grond voor ontbinding van de Overeenkomst.

Artikel 15 Informatieplicht, onderzoekplicht

1. De Gemeente stelt informatie met betrekking tot het Verkochte, die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van Koper behoort te worden gebracht, voor zover in haar bezit en voor zover niet reeds ter beschikking gesteld, beschikbaar aan de Koper.
De Koper stelt informatie met betrekking tot het Aangekochte, die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de Gemeente behoort te worden gebracht, voor zover in haar bezit en voor zover niet reeds ter beschikking gesteld, beschikbaar aan de Gemeente.
2. De Koper en de Gemeente hebben elk hun eigen onderzoekplicht.

Artikel 16 Kosten en belastingen

1. Alle kosten van de eigendomsoverdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de kadastrale kosten en de verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de verkrijgende partij.
2. De onroerende zaakbelasting en alle verdere zakelijke lasten die van het ver-/gekohte worden geheven, komen met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van de Koper c.q. de Gemeente, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.

Artikel 17 Milieubepaling

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond van het Verkochte, is in 2026 een Verkennend bodemonderzoek verricht. Op basis van de resultaten van dit ZVS te Eemnes opgestelde Verkennend bodemonderzoek d.d. 16 februari 2026, zijnde **bijlage 8** waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu en/of volksgezondheid.
2. Evenmin heeft de Gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de Gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
3. De Gemeente levert op de datum van het notarieel transport, geschikt voor het bestemde gebruik, te weten wonen met gezamenlijke tuin en een maatschappelijke bestemming voor het gemeentelijke monument. Eventuele bodemverontreiniging na de juridische overdracht is voor rekening en risico van de Koper.

III BOUWPLAN KOPER/BOUWPROGRAMMA

Artikel 18 Bouwprogramma (Bijlage 9)

Het volgende Bouwprogramma wordt in het Plangebied gerealiseerd:

- a. 50% tot de NHG grens van EUR 470.000,-- v.o.n. peiljaar 2026;
- b. 50% in het vrije sector koop segment.
- c. Maximaal 350 m2 BVO Maatschappelijke/medische voorzieningen in het Monument, waarbij onder "Maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: welzijn, zorg, onderwijs, cultuur, sport, openbare dienstverlening en andere sociale en openbare doeleinden.
- d. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of bij overtreding van de verplichtingen uit voorgaande artikelleden kan de Gemeente aan de Koper ten behoeve van de Gemeentekas een boete opleggen van EUR 1.000,-- (zegge: duizend euro) per woning per dag zolang de overtreding voortduurt met een maximum van EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) per woning, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de Koper. De boete is verschuldigd indien en nadat de Koper schriftelijk in gebreke is gesteld en de Koper niet binnen 15 werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet-nakoming of overtreding en de niet-nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee maanden is hersteld.

- e. De Koper is gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van de verplichtingen uit voorgaande artikelliden en zal daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en een overzicht overleggen waaruit blijkt dat aan deze verplichtingen is voldaan en voorts alle overige inlichtingen verschaffen die de Gemeente redelijkerwijs nodig heeft om toe te zien op naleving van deze verplichtingen door de Koper. Indien de door de Koper aangeleverde gegevens onvoldoende duidelijk zijn of aanleiding geven tot gerede twijfel is de Koper aanvullend gehouden een goedkeurende accountantsverklaring te verstekken inhoudende dat de Koper aan voornoemde verplichtingen heeft voldaan. De Gemeente zal in beginsel niet vaker dan eens per twee jaren een verzoek om inzage doen, tenzij er gegronde redenen of signalen zijn dat de Koper niet voldoet aan voornoemde verplichtingen.
- f. De verplichtingen van de Koper uit dit artikel worden - voor zover mogelijk - bij deze door de Koper eveneens aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van art. 6:252 BW ten behoeve van de Gemeente en rustende op de gronden in het Plangebied.
Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen die de gronden onder bijzondere titel zullen verkrijgen en zal tevens gelden voor degenen die een zakelijk genotsrecht van de grond dan wel degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond zullen verkrijgen.

Artikel 18a Woningtoewijzing

- 1. Op basis van het doelgroepenbeleid van de gemeente Wijdmeren met een voorrang voor senioren wordt de doorstroming bevorderd. Woningzoekenden van 65 jaar en ouder uit Wijdmeren, die een sociale huurwoning of een koopwoning in Wijdmeren achterlaten, verkrijgen hierbij prioriteit.
- 2. Bij niet nakoming van het gestelde in dit artikel kan de Gemeente aan de Koper ten behoeve van de Gemeentekas een boete opleggen van maximaal EUR 1.000,-- (zegge: duizend euro euro) per woning per dag zolang de niet nakoming voortduurt met een maximum van EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro euro) per woning, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen, onverminderd het recht van Gemeente om nakoming te vorderen.
De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de Koper.
De boete is verschuldigd nadat de Koper schriftelijk in gebreke is gesteld en de Koper niet binnen 15 werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet-nakoming of overtreding en de niet-nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee maanden is hersteld. Indien herstel of nakoming vanwege dwingendrechtelijke bepalingen van huurrecht niet mogelijk is, is de Koper ten behoeven van de Gemeente een gefixeerde boete van EUR 125.000,-- per woning verschuldigd.

Artikel 18b Zelfbewoningsplicht en Anti-speculatiebeding

- 1. In de koop-aannemingsovereenkomsten die de Koper sluit met kopers van een individuele woning of appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, dienen de navolgende clausules te worden opgenomen, teneinde commerciële verhuur van betaalbare koopwoningen te voorkomen en de leefbaarheid in de gemeente Wijdmeren te bewaken.
- 2. De Koper zal uitsluitend met een natuurlijk persoon een koop-aannemingsovereenkomst sluiten ten behoeve van de realisatie van één woning of één appartement met een VON-prijs tot aan de van toepassing zijnde NHG grens, thans EUR 470.000,-- (prijspeil 2026), waarbij het bepaalde in dit artikel van toepassing is.

3. De koper, zijnde uitsluitend een natuurlijk persoon, van een woning (hierna te noemen woningkoper) verplicht zich jegens de Gemeente de woning uitsluitend zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen gedurende een termijn van vijf (5) jaar nadat zowel de levering van de woning door de Koper aan de woningkoper heeft plaats gevonden als de woning is voltooid. Voor het zelf bewonen is vereist een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres.
4. In aanvulling op lid 2 van dit artikel is bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de woningkoper toegestaan en is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning.
5. Het is woningkoper niet toegestaan de woning binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht te vestigen of de woning anderszins in gebruik te geven aan een derde.
6. De woningkoper kan van de verplichtingen uit lid 2 van dit artikel ontheffing krijgen van de Gemeente indien zich binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar omstandigheden voordoen die ten tijde van het aangaan van de koop-aannemingsovereenkomst redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van de woningkoper verlangd kan worden dat woningkoper de woning zelf blijft gebruiken of doen gebruiken zoals vermeld in lid 2 van dit artikel. Een verzoek tot ontheffing zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk met opgave van de omstandigheden bij de Gemeente te worden ingediend.
7. Onder de in lid 5 van dit artikel bedoelde omstandigheden wordt onder meer verstaan:
 - overlijden van de woningkoper of zijn/haar echtgeno(o)t(e) dan wel partner of overlijden van een inwonend gezinslid;
 - echtscheiding of verbreking van een duurzaam samenlevingsverband;
 - ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;
 - noodzakelijke wijzigingen van werk/woning of werk/woonklimaat op medische of sociale gronden;
 - indien de woningkoper het vrije beheer over zijn vermogen verliest;
 - verhuur van de woning door de woningkoper gedurende tijdelijk verblijf tot zes (6) maanden met uitloop tot maximaal twaalf (12) maanden, mits dit verblijf wel tijdelijk van aard blijft, van de woningkoper in het buitenland;
 - in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek respectievelijk in geval van verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 174 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
8. Indien de woningkoper na verkregen ontheffing van de Gemeente, zoals genoemd in lid 5 van dit artikel, binnen de in lid 2 genoemde termijn over gaat tot vervreemding aan een opvolgende woningkoper, dan begint voor de opvolgende woningkoper de in lid 2 genoemde niet opnieuw te lopen, maar wordt deze termijn door de opvolgende woningkoper voortgezet.
9. In verband met het gestelde in lid 1 van dit artikel is het woningkoper niet toegestaan om binnen vijf (5) jaar na de datum van levering van de woning aan woningkoper tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de woning aan derden - verlening van een zakelijk gebruiksrecht daaronder begrepen - over te gaan, tenzij de woningkoper hiervoor schriftelijk toestemming heeft verkregen van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichting:
 - vanaf de datum van levering tot en met één (1) jaar nadien is de woningkoper aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 100% van de overwinst;
 - gedurende het tweede jaar na de datum van levering is de woningkoper aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 80% van de overwinst;
 - gedurende het derde jaar na de datum van levering is de woningkoper aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 60% van de overwinst;
 - gedurende het vierde jaar na de datum van levering is de woningkoper aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 40% van de overwinst;

- gedurende het vijfde jaar na de datum van levering is de woningkoper aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 20% van de overwinst.
10. Een verzoek om toestemming zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk bij de Gemeente te worden ingediend.
 11. De in lid 10 van dit artikel genoemde overwinst is gelijk aan het verschil tussen de waarde van de woning bij vervreemding door woningkoper en het totaalbedrag van:
 - de kosten van verkrijging van de woning, vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS eerstgenoemd prijsindexcijfer niet meer hanteert; en
 - kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de woning, mits deze blijken uit door de woningkoper over te leggen nota's van derden. Ontvangen subsidies met betrekking tot verbeteringswerkzaamheden aan de woning worden hierop in mindering gebracht.
 12. De waarde van de woning bij vervreemding is gelijk aan de koopsom die de woningkoper van de opvolgende nieuwe woningkoper ontvangt, tenzij de Gemeente van oordeel is dat de waarde van de woning de koopsom overtreft. De waarde van de woning wordt in dat geval vastgesteld door een door de Gemeente in te schakelen onafhankelijke en gecertificeerde taxateur waarbij het taxatierapport tevens is gevalideerd door een bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) aangesloten validatie-instituut. Mocht de uitkomst van de taxatie lager zijn dan de koopsom, dan wordt de koopsom die de woningkoper van de opvolgende woningkoper ontvangt als waarde van de woning gehanteerd. Gedurende de periode vanaf de ontvangst van het in lid 2 genoemde verzoek tot en met de datum waarop de Gemeente schriftelijk toestemming heeft verleend, wordt de in lid 2 genoemde termijn van rechtswege gestuit.
 13. De kosten van voornoemde taxatie zijn voor rekening van de Gemeente, tenzij uit de taxatie blijkt dat de waarde van de woning de koopsom overtreft. In het geval dat de taxatie uitwijst dat de waarde van de woning de koopsom overtreft, komen de kosten van de taxatie voor rekening van de woningkoper. Blijkt uit de taxatie dat de waarde van de woning gelijk is aan of lager uitvalt dan de koopsom, dan zijn de kosten van de taxatie voor rekening van de Gemeente.
 14. Onder de kosten van verkrijging van de woning worden in ieder geval begrepen: de aanneemsom, de kosten van centrale klimaatinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de rente over vervallen termijnen op grond van de koop-aannemingsovereenkomst, met een maximum van drie procent (3%) van de koopsom, de legeskosten, de notariskosten en de verschuldigde omzetbelasting.
 15. Onder de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de woning worden in ieder geval begrepen: de kosten van tuinaanleg en de kosten van zaken die onderdeel in de zin van artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek ("aard- en nagelvaste verbondenheid") uitmaken van de woning. Ten aanzien van de in dit lid bedoelde kosten zal rekening worden gehouden met een afschrijvingstermijn van 10% per jaar.
 16. Indien de in lid 14 en lid 15 van dit artikel bedoelde kosten niet kunnen worden aangetoond aan de hand van over te leggen nota's, dient de woningkoper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur en is gevalideerd door een bij het NRVT aangesloten validatie-instituut.
 17. Indien de in lid 11 van dit artikel omschreven berekeningswijze leidt tot een negatief bedrag, en er dus geen overwinst is, heeft Koper geen betalingsverplichting zoals genoemd in lid 2 van dit artikel.
 18. Bij gedeeltelijke vervreemding dan wel verlening van een zakelijk gebruiksrecht zal zoveel mogelijk naar rato van de waarde van de verleende en resterende rechten gehandeld worden.
 19. De Gemeente kan, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, vrijstelling verlenen van de betalingsverplichting als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
 20. Een vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval de woningkoper redelijkerwijs genoodzaakt is de woning te vervreemden, wegens de omstandigheden zoals genoemd in lid 7.
 21. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de woning, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiksrecht daarop - binnen een periode van vijf (5) jaar na de datum van levering - dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de verplichtingen uit dit artikel 18b, alsmede onderstaand boetebeding in hun zijn geheel aan elke opvolgende verkrijger of rechthebbende op het zakelijk gebruiksrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen.

22. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel 18b kan door de Gemeente aan de woningkoper die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt een onmiddellijk en zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete worden opgelegd van EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

Artikel 19 Bouwplicht woongebouw en Verbeterplicht monumentale deel van het schoolgebouw

1. De Koper verplicht zich binnen twaalf (12) maanden na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning voor het Bouwprogramma, tegelijk aan te vangen met de bouwwerkzaamheden voor het woongebouw en met de verbetering/renovatie van het monumentale deel van het schoolgebouw conform de in **bijlage 12** van deze overeenkomst opgenomen verbeterplicht. De werkzaamheden dienen voortvarend te worden uitgevoerd zodat de overlast voor de omgeving tot een minimum wordt beperkt.
2. De Koper verplicht zich na aanvang deze werkzaamheden regelmatig voort te zetten en binnen twee (2) jaar na aanvang te voltooien.
3. De Koper is verplicht zich om:
 - De gevels (incl. de hoofdentree) te behouden;
 - de kapconstructie aan de voorzijde te behouden;
 - de tegellambrisering en tegeltableaus in het portaal bij de entree te behouden;
 - de vloertegels in de gang, de inbouwkasten en lambrisering in de lokalen zo veel als mogelijk te behouden, dan wel in overleg met de gemeente aan te passen;
 - de klasdeuren zo veel als mogelijk te behouden, dan wel in overleg met de gemeente aan te passen;
 - de vlizotrap te vervangen door een vaste trap.
4. Indien de Koper in strijd met dit artikel handelt en daarmee niet, niet tijdig of behoorlijk aan zijn verplichting voldoet, zal de Koper voor iedere maand dat hij in gebreke is, telkens een direct zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn aan de Gemeente van EUR 10.000,-- (zegge: tienduizend euro). Een gedeelte van een maand wordt hierbij beschouwd als een gehele maand.

Artikel 20 Inrichting Onbebouwde ruimte binnen het Plangebied

1. De inrichting van de Onbebouwde ruimte en de aanleg van de Voorzieningen van openbaar nut in het Plangebied zal door of namens de Koper plaatsvinden overeenkomstig de hieronder genoemde Planontwikkeling.
2. Het Bouw- en Woonrijp maken van het Plangebied wordt uitgevoerd door en voor rekening van de Koper.

IV PLANONTWIKKELING

Artikel 21 Ruimtelijke en/of publiekrechtelijke kaders en randvoorwaarden

1. De Koper zal bij de ontwikkeling van het Plangebied zich houden aan de volgende (gemeentelijke) randvoorwaarden/uitgangspunten dan wel de volgende documenten:
 - a. Verkoopkaders (bijlage 1);
 - b. Tekening Plangebied (bijlage 2);
 - c. Bouwplan Koper/Bouwprogramma (bijlage 8);
 - d. Het door de Koper benodigde Wijziging van het Omgevingsplan/BOPA en de door de Koper benodigde Omgevingsvergunning;
 - e. De Actualisatie Woonvisie Wijdmeren 2025-2030, welke op 30 oktober 2025 door de Raad van Wijdmeren is vastgesteld (partijen genoegzaam bekend);

- f. Algemene Verordening Ondergrondse Infra (AVOI) Wijdmeren 2024 en de GAD brochure ondergrondse containers (partijen genoegzaam bekend);
- g. Bomenbeleid gemeente Wijdmeren 2011 – 2035 (partijen genoegzaam bekend);
- h. Handboek Bomen (uitgegeven door het Norminstituut Bomen) (partijen genoegzaam bekend);
- i. Mobiliteitsplan Wijdmeren 2045 en de Beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren (partijen genoegzaam bekend);
- j. Nota Klimaatadaptatie 2020-2030 (ambitiedocument, partijen genoegzaam bekend).

Artikel 22 V.O en D.O Bouwplan / kader / ontwerp

1. De Koper dient op de twee te verkopen percelen grond een Bouwplan uit te werken. Dit dient te geschieden conform de fasen VO en DO.
2. Het V.O. en het D.O. van het Bouwplan dienen conform Planning (bijlage 6) aan de Gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd. De Gemeente zal tijdig het V.O. en het D.O. van het Bouwplan beoordelen aan het bepaalde in lid 1. Van de uitkomst daarvan zal zij gemotiveerd mededeling doen aan de Koper.
3. Indien het V.O. en het D.O. van het Bouwplan naar de mening van de Gemeente niet voldoen aan het hierboven gestelde of anderszins van onvoldoende niveau wordt geacht, verzoekt de Gemeente de Koper het V.O. en het D.O. van het Bouwplan aan te passen. Deze procedure kan zich herhalen. Indien een acceptabele variant niet tijdig aangeleverd wordt, wijst de Gemeente het V.O. en het D.O. van het Bouwplan definitief af. Het vervaardigen van de hiervoor genoemde aanpassingen geeft geen recht de tijdsplanning te verruimen.
4. De Koper verbindt zich om geen aanvragen voor een Omgevingsvergunning in te dienen voordat het V.O. en het D.O. van het Bouwplan door de gemeente zijn geaccepteerd.

Artikel 23 Algemeen uitgangspunt

1. Uitgangspunt is dat het bouw- en werkterrein van de Koper binnen het Plangebied wordt ingericht. Mocht dat op enig moment niet mogelijk blijken, dan treden Partijen in overleg om gezamenlijk naar een geschikte locatie te zoeken.
2. Vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden zal de Koper de Gemeente uitnodigen voor een inspectie van de staat waarin het in en direct aan het Plangebied grenzende openbaar gebied zich bevindt. Van de bevindingen wordt proces-verbaal opgemaakt.
3. Schade, die wordt toegebracht aan het in het proces-verbaal omschreven gebied, gedurende de tijd dat ter uitvoering van de Overeenkomst werkzaamheden plaatsvinden door / in opdracht van de Koper, wordt vermoed door of vanwege de Koper te zijn veroorzaakt. De herstelkosten komen voor rekening van de Koper tenzij deze aantoont dat de schade niet door of vanwege hem is veroorzaakt.
Het herstel van de schade in de staat zoals opgenomen in het proces-verbaal moet binnen een redelijke termijn, van tenminste 14 dagen, worden uitgevoerd. Indien de Koper daarin nalatig blijft, is de Gemeente gerechtigd het herstel voor diens rekening te laten uitvoeren.

Artikel 24 Inrichting locatie (algemeen)

1. Voor de start van de werkzaamheden dient de Koper met de afdeling Projecten van de Gemeente te overleggen inzake:
 - a. De bouwplaats-inrichting en de daarvoor te treffen tijdelijke maatregelen;
 - b. De tijdelijke verkeersmaatregelen;
 - c. Het realiseren van tijdelijke parkeerplaatsen voor auto's en fietsen;
 - d. De bescherming van bomen die gehandhaafd blijven;
 - e. Het verleggen van kabels & leidingen, en openbare verlichting;
 - f. Het afkoppelen van hemelwater;
 - g. De hoogtemeting.

2. Algemene uitgangspunten/verplichtingen bij de uitvoering van de werkzaamheden:
 - a. De Koper is verplicht gemeentelijk toezicht op de uitvoering toe te staan.
 - b. Bouwverkeerroute dient in overleg met de Gemeente te worden bepaald.
 - c. Voor nadere bepalingen en bepalingen omtrent de paden en dergelijke dient de Koper zich te houden aan het Bouwprogramma, zoals voorgelegd aan de Gemeente.
 - d. Als in verband met de realisering van het Bouwprogramma grond aan- of afgevoerd dient te worden is dat de verantwoordelijkheid van de Koper. Indien de Koper in verband met de realisering van het Bouwprogramma overtollige grond wenst af te voeren, zijn de kosten daarvan voor zijn rekening, ook indien er als gevolg van het verontreinigd zijn van de grond extra kosten voor de afvoer of stortrechten zijn verschuldigd. De Koper dient bij transport van grond zorg te dragen voor de vereiste vergunningen.
 - e. De Koper is verplicht om voldoende en afdoende maatregelen te treffen, zodat de omliggende wegen te allen tijde veilig toegankelijk zijn voor autoverkeer, overige gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers. De afzettingen en eventuele verkeersomleidingen moeten worden uitgevoerd conform CROW 96b en het handboek Veilig Werken aan de weg Gemeente Wijdmeren.
3. De Koper draagt er zorg voor dat haar bouw kavels het Plangebied netjes aansluiten op het openbaar gebied met inachtneming van de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Wijdmeren (www.wijdmeren.nl/lior, de versie geldend vanaf ondertekening van de Overeenkomst) en het Bomenbeleid Wijdmeren 2011 – 2035.
4. De Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het (laten) treffen van huisaansluitingen op (nuts)voorzieningen ten behoeve van het Plangebied, zoals leidingen en/of kabels voor gas, water, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, dataverkeer, alsmede het (laten) aansluiten hiervan op de Openbare Voorzieningen. De Koper draagt tezamen met de nutsbedrijven zorg voor het plaatsen van trafo- en regelstations en draagt tezamen met de Brandweer Wijdmeren/Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek zorg voor het plaatsen van brandkranen binnen het Plangebied.
5. De rioolhuisaansluitingen dienen te worden aangevraagd en betaald te worden op de wijze zoals in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Wijdmeren (www.wijdmeren.nl/lior, de versie geldend vanaf ondertekening van de Overeenkomst) is beschreven. De Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuur (AVOI) (partijen genoegzaam bekend) is hierop van toepassing.
6. Het verleggen van kabels & leidingen (tracés) ten behoeve van het Bouwprogramma zijn voor rekening en risico van de Koper en is de Koper verantwoordelijk voor de tijdige afstemming met de nutsbedrijven.
7. Voor het rioleringsstelsel wordt gelijktijdig met de aanvraag Omgevingsvergunning een rioleringsplan met berekening opgesteld conform de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Wijdmeren (www.wijdmeren.nl/lior, de versie geldend vanaf ondertekening van de Overeenkomst) (bijlage 7) welke ter goedkeuring dient te worden voorgelegd aan het team Projecten van de Gemeente.
8. Het vloerpeil en het rioleringsplan, en dan met name de hoogteligging dienen op elkaar afgestemd te zijn. De hoogten van wegen en maaiveld dienen dan ook in samenhang hiermee te worden bepaald. Hiertoe overlegt de Gemeente vóór de datum van de ondertekening van deze overeenkomst aan de Koper een Hoogtemeting, welke naderhand als bijlage bij de overeenkomst wordt gevoegd.

V PLANSCHADE/NADEELCOMPENSATIE

Artikel 25 Planschade/Nadeelcompensatie

1. Planschade/Nadeelcompensatie is voor rekening en risico van de Koper.
2. Aanvragen om Planschade/Nadeelcompensatie neemt de Gemeente in behandeling conform artikel 15.1 Ow en titel 4.5 Awb en de vigerende Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in de Verordening nadeelcompensatie Wijdmeren 2022.

3. Nadat het besluit van Gemeente over Planschade/Nadeelcompensatie onherroepelijk is geworden, zal de Koper de door de Gemeente vastgestelde Planschade/Nadeelcompensatie op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden. De Gemeente zal hiertoe een factuur sturen naar de Koper, welke factuur voor de verschuldigdheidsdatum moet zijn voldaan.
4. Bij te late betaling is de Koper aan de Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf de verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van volledige betaling.
5. Het staat de Koper vrij om met degene die een aanvraag om Planschade/Nadeelcompensatie heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komen de Koper en de aanvrager tot overeenstemming dan betaalt de Koper het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan aanvrager en zal de Koper de Gemeente en de eventuele adviescommissie voor nadeelcompensatie hierover informeren. De Koper zal vervolgens de aanvrager opdragen de aanvraag in te trekken.
6. De Gemeente heeft ter indicatie voor eigen rekening en risico een risicoanalyse door SAOZ laten uitvoeren (**bijlage 13**). Deze analyse is aan de Koper ter beschikking gesteld. De Koper is zich ervan bewust dat het uit te keren bedrag aan planschade/nadeelcompensatie hoger kan zijn dan het bedrag dat op basis van de risicoanalyse wordt verwacht.

VI FINANCIËLE BEPALINGEN

Artikel 26 Kostenverhaalsbijdrage, Waarborgsom, Zekerstelling

1. De Koper is verschuldigd een Kostenverhaalsbijdrage van EUR,-.
Deze bijdrage is gebaseerd op de raming van de plankosten ad EUR,-, zoals weergegeven in de berekening in **bijlage 14**;
De Koper dient deze Kostenverhaalsbijdrage aan de Gemeente te voldoen uiterlijk binnen 30 dagen na de verzending door de gemeente van de hiervoor opgestelde factuur. De gemeente zal deze factuur verzenden nadat deze koop/realisatieovereenkomst door beide Partijen is ondertekend.
Bij te late betaling van de hiervoor genoemde bijdrage is de Koper aan de Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf de Verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van volledige betaling.
Indien de Koper opteert voor het betalen van 50% van deze Kostenverhaalsbijdrage, zal tweede deel van 50% door de Koper dienen te worden betaald uiterlijk binnen 30 dagen nadat de BOPA procedure is afgerond en de door de Koper benodigde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Voor dit tweede deel van 50% dient door de Koper een waarborgsom aan de gemeente te worden betaald of bankgarantie aan de gemeente te worden verstrekt, ter hoogte van het niet betaalde deel van de Kostenverhaalsbijdrage
2. De waarborgsom vervalt aan de Gemeente, indien de Koper niet of niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen genoemd in dit artikel van deze overeenkomst en de Koper – na daartoe ingebreke te zijn gesteld – in verzuim is, één en ander onverminderd het recht van de gemeente op verdere schadevergoeding en/of ontbinding van de overeenkomst als bedoeld in artikel 35.
3. Bij het vervallen van de waarborgsom aan de Gemeente is de Koper over de waarborgsom geen omzetbelasting verschuldigd.
4. Indien conform lid 1 van dit artikel door de Koper een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie aan de gemeente wordt vertrekt, dient dit een bank te zijn, die een kredietinstelling is in de zin van de Wet op het financieel toezicht.
5. De waarborgsom/bankgarantie eindigt nadat de Koper aan zijn financiële verplichtingen uit artikel 8 van deze overeenkomst heeft voldaan. Indien de Koper niet aan deze verplichting voldoet is de Gemeente gerechtigd eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst de Overeenkomst te ontbinden door middel van een aangetekend schrijven.

6. Indien de Koper haar verplichtingen niet nakomt, zal de bank op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente onder mededeling dat de Koper in gebreke is gebleven met bovengenoemde verplichtingen en vergezeld van een afschrift van een door de Gemeente aan de Koper gerichte aangetekende brief, waarin de Gemeente de Koper kennis geeft van het voornemen de bankgarantie in te roepen en waarvan de verzenddatum ten minste tien dagen is verstreken, het in de bankgarantie genoemde bedrag direct dienen te voldoen op een door de Gemeente aan te wijzen bankrekening.
7. Indien in het kader van de planontwikkeling een aanpassing van het plan moet plaats vinden, zullen partijen een aanvulling op de Kostenverhaalsbijdrage nader overeenkomen.
Voor zover de werkzaamheden voor de aanpassing van het plan niet zijn voorzien in deze overeenkomst, komen de kosten van deze werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit jo Bijlage IV van het Omgevingsbesluit (de kostensoortenlijst) voor rekening van de Koper.
8. Redenen om een aanvulling op de Kostenverhaalsbijdrage bij de Koper in rekening te brengen zijn onder meer:
 - significante wijzigingen in bouwprogramma (artikel 18);
 - significante wijzigingen op de Stedenbouwkundige kaders (onderdeel van de Verkoopkaders (bijlage 1)) in de periode vanaf de datum van de ondertekening van deze overeenkomst tot aan de datum van het besluit door de Raad van de gemeente inzake de wijziging van het Omgevingsplan;
 - een langere doorlooptijd van het project, waardoor er sprake is van extra plankosten vanwege extra overleg waar de plankostenraming niet in voorzien heeft, voor zover deze niet het gevolg is van een toerekenbaar tekort schieten van het handelen van de gemeente.

VII SCHADE

Artikel 27 Schade

1. In aanvulling op het gestelde in artikel 23 lid 3 geldt het bepaalde in dit artikel 27.
De risico's volgend uit de realisatie van het Bouwprogramma en de daarmee samenhangende kosten komen geheel voor rekening van de Koper.
2. Om na afronding van de werkzaamheden - de omvang van - eventuele schade aan de omliggende bestratingen en ontsluitende wegen vast te kunnen stellen zal voor aanvang van de werkzaamheden op kosten van de Koper een fotoreportage/nulmeting worden gemaakt als de Gemeente dat noodzakelijk vindt. De omvang van deze meting wordt door de Gemeente bepaald, op basis van redelijke gronden.
3. De Koper verleent vrijwaring aan de Gemeente voor eventuele schadevergoedingen voortvloeiend uit de realisatie van het Bouwprogramma voor zichzelf met haar verbonden derden.
4. De Koper aanvaardt aansprakelijkheid voor schade, van welke aard of oorzaak ook, welke ontstaat bij de uitvoering van het Bouwprogramma aan de aangrenzende infrastructuur. De kosten voor het herstel van ontstane schade komen voor rekening van Koper. Schade die de Gemeente lijdt omdat aanvullende maatregelen nodig zijn, is voor rekening van de Koper.
5. De Koper vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken tot schade met betrekking tot belendende percelen en derden en ook voor mogelijke schade die Gemeente lijdt omdat zich een calamiteit of een onvoorziene omstandigheid voor doet.

VIII COMMUNICATIE

Artikel 28 Communicatie

1. Alle informatie omtrent gesprekken en/of onderhandelingen tussen de Gemeente en de Koper wordt door Partijen als vertrouwelijk beschouwd en behandeld.

2. De Koper is na ondertekening van deze Overeenkomst verantwoordelijk voor de communicatie rondom het project. Gemeente zal op de gemeentelijke website informatie opnemen over de voortgang van het project, en verwijzen naar communicatie uitingen van de Koper. De Gemeente informeert daar waar nodig vanuit haar publiekrechtelijke taak de gemeenteraad, belanghebbenden en overige partijen.

IX PLANNING

Artikel 29 Planning

1. De aan deze Overeenkomst gehechte Planning (bijlage 6) is een indicatie van de te volgen processtappen ten behoeve van de uitvoering van Project.
2. De Planning legt op Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

X DIVERSE BEPALINGEN

ARTIKEL 30 Overlegstructuur

1. Voor de begeleiding van de het project en de coördinatie tussen Partijen, zal een overleggroep ingesteld worden.
2. Partijen kunnen gezamenlijk de in lid 1 genoemde overlegstructuur aanpassen en desgewenst de projectcoördinatie namens hen door derden laten uitvoeren, in welk geval ook die derde(n) zitting hebben in de relevante overleggroepen.

Artikel 31 Vertrouwelijkheid

Partijen verplichten zich om al wat bij de uitvoering van de Overeenkomst ter kennis komt en waarvan het vertrouwelijke karakter bekend is of redelijkerwijs kan worden vermoed, op generlei wijze bekend te maken – inclusief via kanalen van sociale media - of voor eigen doeleinden te gebruiken, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of rechterlijke uitspraak tot bekendmaking noopt.

XI SLOTBEPALINGEN

Artikel 32 Gedoogverplichtingen

1. De Koper is verplicht om al hetgeen dat ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven haar eigendom wordt aangebracht, in stand te laten en te gedogen dat vorenbedoelde zaken worden aangebracht en onderhouden door de Gemeente en/of nutsbedrijven.
2. Deze voorzieningen en hun werking mogen niet worden belemmerd door handelen of nalaten van de Koper. Voor zover nodig zullen voor zulke voorzieningen beperkte rechten van opstal worden gevestigd. Voordat tot plaatsing daarvan wordt overgegaan, zal overleg worden gevoerd met de Koper over de voorwaarden waaronder de plaatsing geschiedt en de beperkte rechten worden gevestigd. Bij aanleg van nutsvoorzieningen zal dat geschieden op de voor de Koper minst bezwaarlijke wijze.

Artikel 33 Niet nakoming, boete

1. Indien een Partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld gedurende een termijn van 1 kalendermaand tekortschiet in de nakoming in een of meer van zijn verplichtingen, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming/overmacht, is de nalatige Partij na ommekomst van de gestelde termijn in verzuim en alsdan aansprakelijk voor alle daaruit ontstane schade voor de andere Partij, met kosten en rente.

2. De in gebreke zijnde Partij verbeurt bij niet, niet-tijdige of niet volledige nakoming van het bepaalde in deze Overeenkomst aan de andere Partij een boete ten bedrage van € 1.000,-- per dag voor iedere dag dat hij in verzuim is, met een maximum van € 5.000,-- per niet-nagekomen verplichting.
3. De boete zal verschuldigd zijn onverminderd het recht van de andere Partij nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen.

Artikel 34 Toerekenbare tekortkoming

1. Ingeval één van de Partijen in gebreke is in de nakoming van haar privaatrechtelijke verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere Partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
2. In geval van ontbinding overeenkomstig lid a, is de tekortschietende Partij verplicht om, op eis van de andere Partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken.
3. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de tekortschietende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere Partij opkomende kosten, schaden en interesten.

Artikel 35 Ontbinding

1. De Gemeente is gerechtigd de Overeenkomst tussentijds, onder het stellen van een redelijke termijn en zonder rechtelijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden, indien:
 - De Koper in staat van faillissement geraakt, surséance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding, dan wel anderszins de vrije beschikking verliest over het vermogen;
 - De Omgevingsvergunning niet wordt verleend dan wel niet onherroepelijk wordt;
 - De Koper zonder daarvoor uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente te hebben verkregen, de contractpositie overdraagt.
2. Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal de Koper geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd, noch zal restitutie worden verleend op grond van onverschuldigde betaling of van enige andere rechtsgrond.

Artikel 36 Overdracht contractpositie

Indien en voor zover de Koper haar rechten en verplichtingen die uit deze Overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, heeft zij de vooraangaande schriftelijke instemming van de Gemeente. Aan een zodanige instemming kunnen door de Gemeente voorwaarden worden verbonden, waaronder financiële ter dekking van de proceskosten van een overdracht. De Gemeente zal aan een overdracht geen onredelijke voorwaarden stellen.

Artikel 37 Einde Overeenkomst

Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om de Planontwikkeling te realiseren en eindigt indien op 1 januari 2030 niet aan alle verplichtingen zijn voldaan. Alsdan treden Partijen met elkaar in overleg om nadere afspraken te maken over het vervolg.

Artikel 38 Onvoorziene omstandigheden

Partijen zijn zich ervan bewust dat bij een ontwikkeling als de onderhavige zich onvoorziene c.q. gewijzigde omstandigheden kunnen voordoen welke noodzaken tot overleg tussen partijen. Indien deze Overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene c.q. gewijzigde omstandigheden, welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet van Partijen kan worden verlangd, treden partijen op verzoek van de partij die zich op de onvoorziene c.q. gewijzigde omstandigheid beroept in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst op voor alle Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan en moet worden aangepast en om te bezien welke maatregelen moeten worden genomen.

Partijen komen overeen dat extreem gewijzigde marktomstandigheden (waaronder onder meer begrepen: extreme wijzigingen van prijzen voor gronden en woningen in de markt) geen aanleiding vormen voor een beroep op onvoorziene omstandigheden. Dit risico ligt geheel bij de Koper.

Artikel 39 Geschillen

Eventuele geschillen die voortvloeien uit de Overeenkomst worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Midden Nederland.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Wijdemeren

De Gemeente
namens deze,

De Koper,
namens deze,

.....
Drs. M.L. Verheijen,
Burgemeester

.....