

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST **(ex artikel 7:900 BW)**

betreffende

**een nadere regeling ter voorkoming van onzekerheid tussen partijen
omtrent een overeenkomst uit maart 2010**

tussen

gemeente Almelo

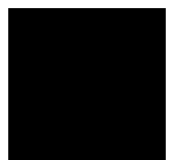
en

Hegeman Ontwikkeling B.V.



INHOUDSOPGAVE

Artikel 1 Definities	4
Artikel 2 Karakter overeenkomst en beëindiging geschil	5
Artikel 3 Algemene uitgangspunten / voorwaarden / planning	5
Artikel 4 Beëindiging van de procedure	11
Artikel 5 Finale kwijting	11
Artikel 6 Overige bepalingen	11
Artikel 7 Nederlands recht en Nederlandse rechter	12
Artikel 8 Bijlagen	13



ONDERGETEKENDEN

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Almelo, zetelende te Almelo aan de Haven Zuidzijde 30 (7607 EW), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder de heer J.M. van Rees, daartoe ingevolge artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet gemachtigd door haar burgemeester, de heer A.J. Gerritsen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Almelo d.d. 1 november 2022 met kenmerk BenW-229538; hierna te noemen: **"de Gemeente"**,

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hegeman Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te Almelo aan de [REDACTED] ([REDACTED]), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED], hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer [REDACTED], hierna te noemen: **"Hegeman"**,

de Gemeente en Hegeman hierna gezamenlijk ook wel aan te duiden als "Partijen".

OVERWEGINGEN:

- I. Partijen in maart 2010 met elkaar een Overeenkomst hebben gesloten omtrent 160 kavels voor woningbouw;
- II. Partijen met elkaar van mening verschillen over welke rechten Hegeman aan deze Overeenkomst zou kunnen ontleen en of die rechten op dit moment nog opeisbaar zijn.

[REDACTED]

III.

[REDACTED]

- IV. De exacte inhoud en omvang van het geschil tussen Partijen zoals hiervoor omschreven blijkt uit de dagvaarding en conclusie van repliek van Hegeman en de conclusie van antwoord en conclusie van dupliek van de Gemeente (hierna: "het Geschil").
- V. In de procedure tussen partijen op 9 december 2020 ten overstaan van de rechtbank Overijssel, zittingsplaats Almelo (zaaknummer: C/08/239907 / HA ZA 19-509) een mondelinge behandeling van de zaak heeft plaatsgevonden. Waarna Partijen, onder voorbehoud van alle rechten en weren, na afloop met elkaar in gesprek zijn getreden over een mogelijke schikking van hun geschil;
- VI. Inmiddels uitgebreide gesprekken, tevens schikkingsonderhandelingen tussen Partijen hebben plaatsgevonden. En Partijen nu afspraken willen maken over de afwikkeling van deze kwestie, daarbij tot overeenstemming zijn gekomen en dat deze Vaststellingsovereenkomst de schriftelijke weergave bevat van de afspraken tussen Partijen op de hieronder beschreven wijze.
- VII. Partijen ter nadere uitvoering van deze Vaststellingsovereenkomst een Verkoopovereenkomst woningbouwterrein aangaan voor de specifieke locaties.

KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST

ARTIKEL 1 DEFINITIES

- 1.1. In deze Overeenkomst hebben de begrippen met een hoofdletter de volgende betekenis:

Bijlage: een aan deze Vaststellingsovereenkomst gehecht document dat integraal en onlosmakelijk deel uit maakt van deze Vaststellingsovereenkomst;

Gemeente: de gemeente Almelo;

Hegeman: Hegeman Ontwikkeling B.V.;

Overeenkomst: de Overeenkomst tussen Partijen van maart 2010, die is aangehecht als **Bijlage 1**;

Vaststellingsovereenkomst: deze vaststellingsovereenkomst inclusief de daarbij behorende Bijlagen

ARTIKEL 2 KARAKTER OVEREENKOMST EN BEEINDIGING GESCHIL

- 2.1. Deze vaststellingsovereenkomst is een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 e.v. BW. Partijen doen onherroepelijk afstand van hun recht om een beroep te doen op een eventuele nietigheid of vernietigbaarheid van deze overeenkomst. Partijen doen onherroepelijk afstand van hun recht om deze vaststellingsovereenkomst te (doen) ontbinden en/of de ontbinding daarvan te (doen) vorderen, behoudens de mogelijkheden daartoe zoals opgenomen in deze vaststellingsovereenkomst.
- 2.2. Aanvullingen en/of afwijkingen op deze vaststellingsovereenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk overeengekomen worden door Partijen, en alleen onder de expliciete vermelding in dat geschrift dat aanvullingen en/of afwijkingen op deze vaststellingsovereenkomst zijn beoogd.
- 2.3. Deze vaststellingsovereenkomst kan voor wat betreft alle daarin genoemde onderwerpen in geen enkel opzicht worden gezien als een gehele of gedeeltelijke erkenning of aanvaarding van aansprakelijkheid, in welke zin dan ook, door Partijen ten opzichte van elkaar of ten opzichte van derden.
- 2.4. Het gestelde in de considerans van deze vaststellingsovereenkomst dient als onlosmakelijk onderdeel van deze vaststellingsovereenkomst beschouwd te worden en maakt daar onverkort deel van uit.
- 2.5. Partijen komen overeen het Geschil te beëindigen, zij het met inachtneming van het volgende, alsmede hetgeen overigens in deze Vaststellingsovereenkomst is bepaald. Partijen komen overeen dat de Overeenkomst die partijen hebben gesloten in maart 2010 komt te vervallen en Partijen hieraan over en weer geen rechten en/of verplichtingen meer kunnen ontleen. Alsmede dat in plaats daarvan Hegeman het recht krijgt om de locaties en daaronder begrepen percelen te kopen met inachtneming van de uitgangspunten c.q. voorwaarden zoals in de Verkoopovereenkomst woningbouwterrein vermeld.
- 2.6. De inhoud en strekking van de Vaststellingsovereenkomst gaat voor op die van de nader tussen partijen overeen te komen en te sluiten Verkoopovereenkomst woningbouwterrein (**Bijlage 2**).

ARTIKEL 3 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN / VOORWAARDEN / PLANNING

Toepasselijkheid

- 3.1. De in dit artikel 3 genoemde uitgangspunten dan wel voorwaarden gelden tenzij anders aangegeven in de Verkoopovereenkomst woningbouwterrein.

Mogelijkheid nabetaling

3.2. Partijen komen hierbij overeen dat als op [REDACTED] om welke reden dan ook één of meerdere van in de Verkoopovereenkomst woningbouwterrein genoemde locaties en percelen nog niet aan Hegeman is geleverd:

- Hegeman dan geen recht meer heeft op de levering van de betreffende locaties en percelen, en;
- Hegeman recht heeft op een door de Gemeente aan haar te betalen schadevergoeding ter hoogte van [REDACTED]

- [REDACTED]

Ingebrekestelling, verzuim en ontbinding

3.3. Een Partij is in verzuim jegens de andere Partij als zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan haar verplichtingen uit hoofde van deze Vaststellingsovereenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen schriftelijk geschieden bij aangetekende brief. Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht (8) dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de andere Partij diens schade ten gevolge van het de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

3.4. Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van acht (8) dagen, is deze verplicht de schade die de andere Partij dientengevolge lijdt te vergoeden en heeft deze laatstgenoemde Partij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

- a. nakoming van deze Vaststellingsovereenkomst te vorderen; of

- b. deze Vaststellingsovereenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren, tenzij sprake is van een tekortkoming die, gezien haar bijzondere aard of haar geringe betekenis, de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 3.5. Ieder der partijen is bevoegd deze Vaststellingsovereenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst bij aangetekende brief geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien voor de levering van één of meerdere Percelen:
- a. met betrekking tot de wederpartij een aanvraag van surseance van betaling of faillissement wordt gedaan;
 - b. de wederpartij surseance van betaling wordt verleend of in staat van faillissement wordt verklaard;
 - c. het vermogen van de wederpartij onder curatele of bewind wordt gesteld;
 - d. een besluit tot ontbinding, liquidatie, beëindiging of het staken van bedrijfsactiviteiten ten aanzien van de wederpartij wordt genomen;
 - e. op een zodanig deel van de goederen van de wederpartij beslag wordt gelegd zodat de wederpartij niet meer zelfstandig in staat is deze Vaststellingsovereenkomst deugdelijk na te komen;
 - f. de wederpartij aan haar crediteuren een onderhands (betalings-)akkoord aanbiedt.
- 3.6. Een Partij is verplicht als zich een situatie als bedoeld in artikel 3.5 sub a. tot en met f. met betrekking tot haar voordoet de andere Partij hierover binnen één (1) week bij aangetekende brief in kennis te stellen. Uitsluitend laatstgenoemde Partij - derhalve niet de Partij op wie de situatie als bedoeld onder a. tot en met f. van toepassing is - kan alsdan deze Vaststellingsovereenkomst geheel of gedeeltelijk ontbinden.
- 3.7. In geval van ontbinding van deze Vaststellingsovereenkomst in onderling overleg zijn de kosten van het opstellen van deze Vaststellingsovereenkomst alsmede de ter uitvoering van deze Vaststellingsovereenkomst verrichte werkzaamheden (inclusief eventuele notariskosten) voor rekening van Partijen gezamenlijk, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze Vaststellingsovereenkomst op grond van een tekortkoming van één van de Partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Integriteit

- 3.8. Op deze Vaststellingsovereenkomst is het Bibob-beleid van de Gemeente van toepassing. Door ondertekening verklaart Hegeman kennis te hebben genomen van dit beleid. Al hetgeen in artikel 3.8 t/m 3.21 is bepaald, is zowel van toepassing op Hegeman als haar bestuur en de aan hen Verbonden Partijen.

3.9. Onder Verbonden Partijen met betrekking tot Hegeman of haar bestuur wordt verstaan:

- alle rechtsvormen en elke persoon, rechtspersoon of vennootschap waarmee die (rechts)persoon of rechtsvorm in een groep verbonden is;
- elke dochtermaatschappij van die persoon of rechtsvorm;
- elke persoon of rechtsvorm waarvan die persoon of rechtsvorm een dochtermaatschappij is en elke andere persoon of rechtsvorm die van de eerstbedoelde persoon of rechtsvorm een dochtermaatschappij is;
- elke directe en indirecte aandeelhouder van de betreffende persoon of rechtsvorm, waaronder in ieder geval, maar niet uitsluitend, de uiteindelijke belanghebbende, begunstigde, aandeelhouder(s) of natuurlijke persoon;

in deze definitie wordt onder "dochtermaatschappij" en "groep" verstaan een dochtermaatschappij respectievelijk groep als bedoeld in de artikelen 2:24a en 2:24b van het Burgerlijk Wetboek; ten aanzien van natuurlijke personen en vennootschappen zijn die artikelen voor zover nodig van overeenkomstige toepassing.

3.10. Hegeman en haar bestuur verklaren dat zij en de met hen Verbonden Partijen ervan doordrongen zijn dat de Gemeente als overheidsinstantie uitsluitend zaken doet met (markt)partijen die integer handelen. Partijen die niet integer zijn of waarover integriteitstwijfels bestaan, worden niet gefaciliteerd door de Gemeente. De Gemeente beoogt dan ook te voorkomen dat zij overeenkomsten aangaat of laat voortbestaan met partijen waarover integriteitstwijfels bestaan. Hegeman en haar bestuur verklaren in dat verband dat ten aanzien van hen en de aan hen Verbonden Partijen geen integriteitstwijfels bestaan. Hegeman en haar bestuur verklaren in dat kader dat zij en de aan hen Verbonden Partijen in de afgelopen vijf jaren, voorafgaand aan de datum van ondertekening van deze overeenkomst:

- niet betrokken te zijn geweest bij het (mede)plegen van strafbare feiten;
- niet strafrechtelijk te zijn veroordeeld;
- geen verdachte te zijn in lopende strafrechtelijke zaken of onderzoeken;
- geen bestuursrechtelijke en/of fiscaalrechtelijke boetes opgelegd te hebben gekregen;
- geen bestuursrechtelijke handhavingsmaatregelen opgelegd te hebben gekregen in de vorm van een last onder bestuursdwang en/of dwangsom – ook niet in andere gemeenten – inzake:
 - drugspanden;
 - drugshandel;
 - bodem- of milieuverontreiniging (drugsafval dumpen);
 - huisjesmelker-praktijken;
 - illegale gokactiviteiten;

- illegale prostitutie;
- zorgfraude;
- uitkeringsfraude;
- fiscale fraude;
- faillissement-fraude;
- vastgoedfraude;
- overtredingen wet wapens en munitie.

- 3.11. Gedurende de looptijd van deze Vaststellingsovereenkomst is Hegeman verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat zij zich onthoudt van gedragingen of activiteiten als bedoeld in artikel 3.10 van deze Vaststellingsovereenkomst.
- 3.12. Gedurende de looptijd van deze Vaststellingsovereenkomst heeft Hegeman een meldplicht, in die zin dat Hegeman verplicht is om onverwijld, schriftelijk, aan de Gemeente te melden, indien zich in haar sfeer zaken voordoen die verband houden met het bepaalde in artikel 3.10 van deze Vaststellingsovereenkomst en/of waarvan Hegeman weet of behoort te weten dat die informatie relevant is voor de Gemeente in het kader van de integriteitseisen die de Gemeente stelt.
- 3.13. Als hard uitgangspunt en randvoorwaarde geldt eveneens dat Hegeman het Bibob- en integriteitsformulier als bedoeld in artikel 7a lid 5 van de Wet Bibob tijdig, volledig en naar waarheid moet invullen en moet aanleveren met de bijbehorende bijlagen, indien de Gemeente Hegeman daartoe verzoekt. De Gemeente vervult hierbij een toetsende, faciliterende en kaderstellende rol.
- 3.14. De Gemeente kan deze Vaststellingsovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of opzeggen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- Hegeman niet naar waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in artikel 3.10 van deze Vaststellingsovereenkomst;
 - Een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in artikel 3.10 van deze Vaststellingsovereenkomst op Hegeman of haar bestuur van toepassing is of wordt;
 - Hegeman het bepaalde in artikel 3.10, 3.11 of 3.12 schendt;
 - Er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - Er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;

- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Hegeman in relatie staat tot strafbare feiten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ten behoeve van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- Hegeman heeft nagelaten of weigert de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- Hegeman heeft nagelaten de vragen die haar door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

- 3.15. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in deze Vaststellingsovereenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 3.16. Verwevenheid en/of een zakelijke samenwerking tussen Hegeman, haar bestuur en/of de aan hen Verbonden Partijen met derden die in relatie staan tot strafbare feiten of daarvan verdacht worden, creëert integriteitstwijfels op grond waarvan de Gemeente deze Vaststellingsovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze kan opschorten, ontbinden of opzeggen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen.
- 3.17. Indien de Gemeente (haar verplichtingen uit) deze Vaststellingsovereenkomst op basis van het bepaalde in artikel 3.8 tot en met 3.21 opschort, ontbindt of opzegt, zal Hegeman, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren ten bedrage van € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro) en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen
- 3.18. Hegeman vrijwaart de Gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, opschorting, ontbinding of opzegging van deze Vaststellingsovereenkomst door de Gemeente op grond van het bepaalde in artikel 3.8 tot en met 3.21.
- 3.19. Indien gedurende de looptijd van deze Vaststellingsovereenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat Hegeman, haar bestuur en/of de aan hen Verbonden Partijen een in het artikel 3.10 genoemde handeling heeft verricht of indien Hegeman ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of zij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgning tegen haar is ingesteld, zal Hegeman zulks onverwijld, schriftelijk, aan de Gemeente melden, op straffe van een dwangsom van € 5.000,00 per dag of dagdeel dat zij ter zake hiervan in verzuim blijft.

- 3.20. Gedurende de looptijd van deze Vaststellingsovereenkomst heeft de Gemeente de bevoegdheid om Hegeman, haar bestuur en de aan hen Verbonden Partijen te (laten) screenen op het van toepassing zijn van één of meerdere van de, in het artikel 3.10 bedoelde omstandigheden. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Hegeman nodig heeft, zal Hegeman hier op eerste verzoek aan voldoen.
- 3.21. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen. De Gemeente is hiertoe niet verplicht. Het gaat hier om een discretionaire bevoegdheid van de Gemeente.

ARTIKEL 4 BEEÏNDING VAN DE PROCEDURE

- 4.1. De bij de rechtbank Overijssel, zittingsplaats Almelo op 20 november 2019 aanhangig gemaakt procedure met zaaknummer C/08/239907 / HA ZA 19-509 wordt – op eenstemmig verzoek van Partijen – geroyeerd binnen een termijn van 5 werkdagen na de totstandkoming van deze Vaststellingsovereenkomst.
- 4.2. Iedere partij draagt haar eigen kosten die zijn/waren gemoeid met het Geschil.

ARTIKEL 5 FINALE KWIJTING

- 5.1. Door ondertekening van deze Vaststellingsovereenkomst verklaren Partijen niets meer, hoe ook genaamd (onder andere inclusief eventuele rente, buitengerechtelijke kosten en proceskosten), van elkaar te vorderen te hebben wat betreft het Geschil, behoudens uitvoering van het bepaalde in deze Vaststellingsovereenkomst.

ARTIKEL 6 OVERIGE BEPALINGEN

- 6.1. Deze Vaststellingsovereenkomst komt tot stand op het moment dat zij namens alle partijen door (een) daartoe bevoegde pers(o)on(en) is ondertekend.
- 6.2. De uit deze Vaststellingsovereenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar, tenzij en voor zover uit deze Vaststellingsovereenkomst anders voortvloeit.
- 6.3. Het is Hegeman niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo haar rechten en/of verplichtingen uit deze Vaststellingsovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd nadere voorwaarden te verbinden aan het verlenen van haar toestemming.

- 6.4. De tussen Partijen overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de akte van levering, met uitzondering van de ontbindende voorwaarden zoals vermeld in artikel 3.8 t/m 3.21.
- 6.5. Deze Vaststellingsovereenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de Locaties 1 tot en met 5 zijn overeengekomen. Eerdere overeenkomsten en afspraken die Partijen hierover hebben gemaakt eindigen per datum van ondertekening van deze Vaststellingsovereenkomst.
- 6.6. De bijlagen bij deze Vaststellingsovereenkomst maken daarvan deel uit en vormen een integraal onlosmakelijk deel van deze Vaststellingsovereenkomst. Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in een Bijlage en het bepaalde in deze Vaststellingsovereenkomst, prevaleert het bepaalde in deze Vaststellingsovereenkomst.
- 6.7. Is of wordt deze Vaststellingsovereenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van deze Vaststellingsovereenkomst zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het geldige of verbindende gedeelte.
- 6.8. Geen bepaling in deze Vaststellingsovereenkomst zal ten nadele van een Partij worden uitgelegd uitsluitend vanwege het feit dat die Partij verantwoordelijk was voor het opstellen van die betreffende bepaling.
- 6.9. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan de titels van artikelen kan geen enkel recht worden ontleend.
- 6.10. Iedere Partij draagt haar eigen kosten die zijn gemoeid met de voorbereiding en totstandkoming van deze Vaststellingsovereenkomst, de onderhandelingen daarover inbegrepen en de eventuele betrokkenheid daarbij van door haar ingeschakelde adviseurs.

ARTIKEL 7 NEDERLANDS RECHT EN NEDERLANDSE RECHTER

- 7.1. Op deze Vaststellingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 7.2. Alle geschillen die naar aanleiding van deze Vaststellingsovereenkomst ontstaan, worden voorgelegd aan de Rechtbank Overijssel, zittingsplaats Almelo.

ARTIKEL 8 BIJLAGEN

- 8.1. De volgende Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij wordt daartoe mede door Partijen gewaarmerkt voor zover zij bij het aangaan van deze Overeenkomst al gereed zijn:

BIJLAGE 1 de Overeenkomst tussen Partijen van maart 2010

BIJLAGE 2 Verkoopovereenkomst woningbouwterrein

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

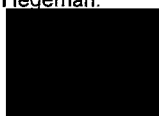
op 23 november 2022



dhr. J.M. van Rees
gemeente Almelo



Hegeman Ontwikkeling B.V.



Bijlage 1
De Overeenkomst tussen Partijen van maart 2010

paraaf Gemeente

paraaf Hegeman:

Gemeente Almelo

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Stadhuisplein 1
7607 EK Almelo

telefoon: (0548) 54 11 11
e-mail: gemeente@almelo.nl
internet: www.almelo.nl

Hegeman Bouwontwikkeling B.V.
T.a.v. de heer [REDACTED]
[REDACTED] ALMELO

VERZONDEN 10 MAART 2010
Datum
9 maart 2010

Uw brief Uw kenmerk

Ons kenmerk
2010/6033

Bijlage(n)

Doorkiesnummer
[REDACTED]

Behandeld door
[REDACTED]

Onderwerp
compensatie bouwvolume

Geachte [REDACTED],

Wij hebben met u in het verleden gesproken over een aantal grondaankopen, te weten de aankoop van de "Vogellocatie", "Kerkstraat" en "Hof van Gulick". Deze gesprekken hebben uiteindelijk tot aankoop van genoemde locatie geleid.

Vanwege het verlies aan bouwvolume dat de vennootschap door onze aankoop niet kan realiseren is met u gesproken over compensatie.

Tegen deze achtergrond willen wij u de mogelijkheid geven om - in het kader van de ontwikkeling van onze woningbouwplannen - 160 woningen te bouwen voor de markt op een nader te bepalen bouwlocatie waarbij wij voornamelijk denken aan Waterrijk. Voorwaarden die wij bij deze compensatie stellen zijn de volgende:

- de typologie van de woningen zal bestaan uit rijwoningen en tweekappers;
- er dient een doorlopende bouwstroom te ontstaan van 10 jaar met een productie van gemiddeld 16 woningen per jaar, een en ander om continuïteit in de leerling-bouwplaatsen te verzekeren;
- als ingangsdatum voor de genoemde periode van 10 jaar geldt 01-01-2014;
- het gemiddelde aantal per jaar te bouwen woningen wordt tot een maximum van 25 per jaar beperkt;
- de eerste kavels worden uitgegeven zodra het bestemmingsplan voor Waterrijk, of voor de gedeeltes die door de vennootschap zullen worden bebouwd, onherroepelijk is geworden;
- de uitgifteprijs voor de bouw kavels wordt altijd marktconform bepaald.

Over de wijze waarop wij de kavels uitgeven zullen wij met u nadere afspraken maken.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo
de secretaris, de burgemeester,
[REDACTED]

Bijlage 2
Verkoopovereenkomst woningbouwterrein

paraaf Hegeman:

VERKOOPOVEREENKOMST WONINGBOUWTERREIN

betreffende

een uitvoeringsregeling ten opzichte van de vaststellingsovereenkomst

tussen

gemeente Almelo

en

Hegeman Ontwikkeling B.V.



VERKOOPOVEREENKOMST WONINGBOUWTERREIN

ONDERGETEKENDEN

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Almelo, zetelende te Almelo aan de Haven Zuidzijde 30 (7607 EW), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder de heer J.M. van Rees, daartoe ingevolge artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet gemachtigd door haar burgemeester, de heer A.J. Gerritsen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Almelo d.d. 1 november 2022 met kenmerk BenW-229538; hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hegeman Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te Almelo aan de [REDACTED] ([REDACTED]), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED] hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer [REDACTED] [REDACTED], hierna te noemen: "**Hegeman**", "**Koper**" of "**Ondergetekende**",

de Gemeente en Hegeman hierna gezamenlijk ook wel aan te duiden als "**Partijen**".

OVERWEGINGEN:

- I. Partijen zijn naast deze Verkoopovereenkomst Woningbouwterrein eveneens een Vaststellingsovereenkomst aangegaan waarin de overwegingen en hoofdlijnen zijn vastgelegd die ook van toepassing zijn op deze overeenkomst;
- II. Voor wat betreft de overwegingen en begrippen wordt verwezen naar de Vaststellingsovereenkomst hierna aangehecht als **Bijlage 1**.

KOMEN OVEREEN:

Hegeman verklaart van de gemeente Almelo aan te kopen de hierna opgesomde bouwterreinen zoals ook opgenomen in het totaaloverzicht hieronder in figuur 1:

Locatie 1

een locatie voor de bouw van circa 21 woningen aan de Heetveldsweg te Almelo, zijnde de onroerende zaak kadastraal bekend gemeente Stad Almelo, sectie B, nummer 10483 (gedeeltelijk), groot ongeveer 3.045 m², tegen een prijs van [REDACTED] exclusief BTW, exclusief kosten koper (zie art. 12), zoals nader is aangegeven op de kadastrale kaart aangehecht als **Bijlage 2**.

Locatie 2

de locatie Smorre voor de bouw van circa 11 woningen aan de Rietveldstraat / Van Campenstraat te Almelo, zijnde de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Stad Almelo, sectie H, nummer 13802, groot ongeveer 1.790 m², tegen een prijs van [REDACTED] exclusief BTW, exclusief kosten koper (zie art. 12), zoals nader is aangegeven op de kadastrale kaart aangehecht als **Bijlage 3**.

Locatie 3

de locatie Weggeler voor de bouw van circa 16 woningen aan de Briljantstraat/Diamantstraat te Almelo, zijnde de onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Ambt Almelo, sectie G, nummers 5157, 5158 en 5165, ter grootte van circa 4.790 m², tegen een prijs van [REDACTED] exclusief BTW, exclusief kosten koper (zie art. 12), zoals nader is aangegeven op de kadastrale kaart aangehecht als **Bijlage 4**.

Locatie 4

een locatie voor de bouw van circa 14 woningen aan de Gravenstraat / Zwaluwenstraat te Almelo, zijnde de onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Stad Almelo, sectie H, nummer 14323 (gedeeltelijk) en nummer 7656 groot ongeveer 1.838 m², tegen een prijs van [REDACTED] exclusief BTW, exclusief kosten koper (zie art. 12), een en ander zoals nader is aangegeven op de kadastrale kaart aangehecht als **Bijlage 5**.

Locatie 4, mogelijk twee extra woningen

[REDACTED] zijn mogelijk twee extra woningen te realiseren. Het betreft eveneens de locatie Gravenstraat / Zwaluwenstraat te Almelo [REDACTED]

[REDACTED] exclusief BTW, exclusief kosten koper (zie art. 12), een en ander zoals nader is aangegeven op de kadastrale kaart aangehecht als **Bijlage 5**.

Locatie 5

een locatie voor de bouw van circa 8 woningen aan de Savornin Lohmanstraat te Almelo, zijnde de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Stad Almelo, sectie A, nummer 7072, groot ongeveer 1.150 m², tegen een prijs van [REDACTED] exclusief BTW, exclusief kosten koper (zie art. 12), zoals nader is aangegeven op de kadastrale kaart aangehecht als **Bijlage 6**.

Aanvullend op bovenstaande 5 locaties hebben Partijen de volgende afspraken gemaakt over 2 andere locaties:

- Locatie 6 - Ary Schefferstraat/Jan Tooropstraat

De Gemeente beoogt de bouw van circa 10 woningen aan de Ary Schefferstraat / Jan Tooropstraat te Almelo mogelijk te maken en hiertoe het bestemmingsplan aan te passen. Het betreft hier de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Stad Almelo, sectie H 8932, groot ongeveer 2.468 m², zoals nader is aangegeven op de kadastrale kaart aangehecht als **Bijlage 7**. Indien het bestemmingsplan voor dan wel op [REDACTED] hiertoe is aangepast, zal Hegeman deze locatie tevens kopen van de Gemeente voor de bouw van circa 10 woningen, tegen een prijs van [REDACTED] exclusief BTW,

exclusief kosten koper (zie art. 12). De uitgangspunten zoals in deze Verkoopovereenkomst opgenomen voor Locatie 1 tot en met 5, zijn dan van toepassing.

- Locatie 7 - Rumerslanden

Woningstichting Sint Joseph Almelo (hierna: STJA) is eigenaar van een te ontwikkelen gebied in de wijk Rumerslanden. De Gemeente is met STJA en haar hoofdontwikkelaar, Nijhuis Bouw B.V. (hierna: Nijhuis), overeengekomen dat de Gemeente het recht heeft tot afname van 29 bouwkvavels in Rumerslanden ten behoeve van Hegeman. Het betreft de 29 bouwkvavels zoals aangeduid in de bijlage aangehecht als **Bijlage 8**. De gemaakte afspraken geven de Gemeente het recht de 29 bouwkvavels zelf af te nemen dan wel een derde hiervoor aan te wijzen. Partijen komen overeen van die laatste mogelijkheid gebruik te maken, inhoudende dat de levering van deze locatie rechtstreeks zal plaatsvinden aan Hegeman, zonder tussenkomst van de Gemeente. Deze levering vindt plaats onder de voorwaarden zoals vastgelegd in de Gemeente, STJA en Nijhuis gemaakte afspraken, welke zijn toegevoegd als **Bijlage 8**. Hegeman verklaard bekend te zijn met deze afspraken en met deze afspraken te hebben ingestemd. Voor hetgeen niet in voornoemde afspraken is vastgelegd, zal waar mogelijk het bepaalde in deze Verkoopovereenkomst gelden.

	Aantal	Kadastraal	m2 verkopen e.h.p.	Bedrag excl. BTW
Locatie 1				
Heetveldsweg	21	ged. B 10483	3.045	
Locatie 2				
GT Rietveldstraat	11	ged. H 13802	1.790	
Locatie 3				
Het Weggeler	16	ged. G 5157 5158	4790	
Locatie 4				
Gravenstraat	14	ged. H 14323 7656	1.838	
Locatie 4 extra				
Gravenstraat	3	ged. H 3773 3772 3771	258	
Locatie 5				
De Savornin Lohmanstraat	8	A 7072	1.150	
Locatie 6				
Ary Schefferstraat	10	ged. H 8932	2.468	
Locatie 7				
Rumerslanden	29	zie bijlage 8		
Totaal	112			

Figuur 1: Totaaloverzicht locaties, kadastrale percelen, m2 en bedragen ex. btw

1. Ondergetekende verklaart:

- a. een exemplaar van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Almelo, hierna te noemen "A.V.", te hebben ontvangen, zie **Bijlage 9**;
- b. ermee bekend te zijn dat de verkoop plaats vindt/tot stand komt:
 - onder voorbehoud van de instemming door het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Almelo; en
 - zodra de Gemeente, nadat het voornemen tot verkoop van iedere locatie gedurende 20 kalenderdagen openbaar kenbaar is gemaakt, schriftelijk heeft herbevestigd dat vaststaat of redelijkerwijs aangenomen mag worden dat koper de enige serieuze gegadigde is voor koop van het verkochte.

2. Levering en betaling

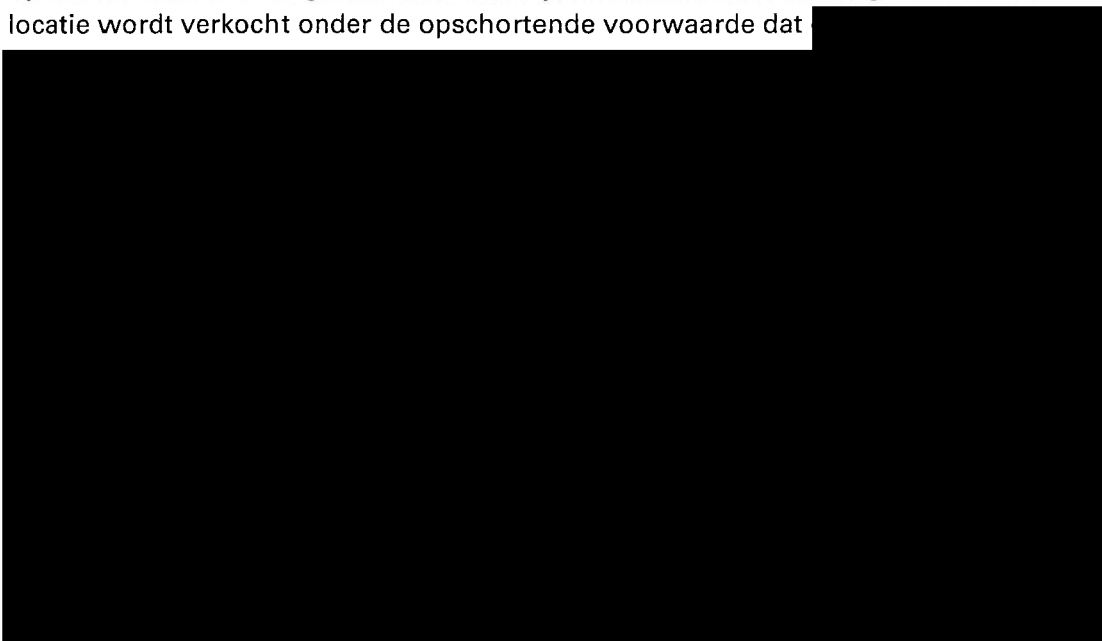
- a. Op deze verkoop zijn van toepassing hoofdstuk 1 van de "A.V." en van hoofdstuk 2 de artikelen 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.7, 2.8, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14 en 2.15.
- b. Voor zover bepalingen uit deze overeenkomst en de Vaststellingsovereenkomst elkaar overlappen en op hetzelfde onderwerp betrekking hebben, gaat de inhoud en strekking van de Vaststellingsovereenkomst voor op onderhavige overeenkomst inclusief de "A.V."
- c. Voor de **levering** geldt, aanvullend en/of in afwijking van het bepaalde in artikel 2.3 van de "A.V.", dat deze zal geschieden per locatie. Een locatie en de daaronder begrepen percelen wordt in één keer in zijn geheel geleverd door de Gemeente aan Hegeman. De voor de overdracht van de locaties 1 tot en met 5 vereiste akte(s) tot levering worden verleden door de notaris nadat Hegeman voor de betreffende locatie een voorverkooppercentage heeft behaald van [REDACTED] doch in ieder geval binnen 12 maanden nadat het bestemmingsplan voor de betreffende locatie onherroepelijk is én eventuele ontbindende voorwaarden terzake de betreffende locatie zijn uitgewerkt.
- d. Voor de **betaling** geldt, aanvullend en/of in afwijking van het bepaalde zoals beschreven in artikel 2.3 van de "A.V."
 - i.) Hegeman is verplicht de koopprijs van de locatie 1 tot en met locatie 5 vermeerderd met de verschuldigde kosten, rechten en belastingen telkens te voldoen vóór ondertekening van de akte tot levering van de betreffende locatie, uiterlijk met valuterig van de dag van ondertekening van de akte, door overmaking van het betreffende bedrag naar de derdengeldrekening van de notaris.
 - ii.) De notaris zal na het passeren van de leveringsakte het verschuldigde bedrag aan de Gemeente overmaken op een door de Gemeente daartoe opgegeven bankrekeningnummer. Echter niet eerder dan nadat de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht van de betreffende locatie heeft plaatsgevonden zonder inschrijvingen die bij het passeren van de leveringsakte niet bekend waren. De Gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de leveringsakte en de betaling, één of enkele werkdagen kunnen verstrijken.
 - iii.) Partijen komen met de notaris overeen dat hij de koopprijs van de betreffende Locatie voor Hegeman (voor het bedrag dat zij blijkt de afrekening onder de notaris heeft gestort) houdt totdat de betreffende locatie niet belast met andere inschrijvingen dan uit deze Vaststellingsovereenkomst blijken door Hegeman zijn

verkregen door inschrijving van een afschrift/uitreksel van deze akte in de openbare registers; vanaf dat moment houdt de notaris de koopprijs van de betreffende Locatie voor de Gemeente (voor het nettobedrag dat zij blijkens de afrekening uit de verkoopopbrengst uitgekeerd krijgt).

iii.) De Gemeente verleent Hegeman kwijting voor de betaling van de koopprijs van de betreffende locatie en van de te verrekenen heffingen en verschuldigde belasting(en) op grond van de storting zoals gemeld in artikel 2, sub d, onder i.

v.) de koopprijs van de Locaties zal met [REDACTED] worden geïndexeerd, voor elke Locatie vanaf het moment dat voor die Locatie het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld en tot het moment van levering van de Locatie aan Hegeman.

- e. Specifiek met betrekking tot Locatie 3 (Briljantstraat/Diamantstraat) geldt dat deze locatie wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat [REDACTED]



3. Voor bestemmingsplannen en vergunningen geldt:

- a. Hegeman is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van vergunningen en eventuele ontheffingen ten aanzien van de realisatie van de bebouwing van de locaties. Hegeman zal daartoe alle vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen, benodigd voor de uitvoering, waaronder de omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen', tijdig en met voortvarendheid aanvragen doch uiterlijk binnen één (1) maand na het onherroepelijk worden van het benodigde bestemmingsplan van de betreffende locatie én een op dát moment bestaand voorverkooppercentage door Hegeman van [REDACTED] Indien Hegeman op het genoemde moment géén melding maakt van een aantoonbaar lager percentage (door overlegging van een lijst met gerealiseerde verkopen of kopieën van alle voor de desbetreffende locatie gesloten verkoopovereenkomsten), mag de Gemeente ervan uitgaan dat het percentage is behaald. Indien Hegeman op het genoemde moment een aantoonbaar lager percentage voorverkoop inzichtelijk maakt, heeft zij gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van het benodigde bestemmingsplan van de betreffende locatie [REDACTED] nog de gelegenheid om het benodigde voorverkooppercentage te behalen en vervolgens de benodigde aanvraag/aanvragen (alsnog) in te dienen dan wel eenzijdig af te zien van realisatie. Alle kosten samenhangende met het aanvragen en verkrijgen ter zake het

bovengenoemde komen voor rekening van Hegeman. De verantwoordelijkheid van Hegeman tot het tijdig aanvragen en verkrijgen van de benodigde vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen geldt onverminderd de inspanningsverplichting van de Gemeente.

- b. De Gemeente draagt naar eigen inzicht en voor eigen rekening zorg voor het opstellen van één of meerdere (ontwerp-)bestemmingsplannen voor alle locaties, alsook alle vereiste documenten en onderzoeken die voor de vaststelling en onderbouwing van voormeld(e) bestemmingsplan(en) noodzakelijk zijn. De Gemeente heeft na het opstellen van de één of meerdere (ontwerp) bestemmingsplannen enkel nog de inspanningsverplichting om te bevorderen dat de benodigde bestemmingsplanprocedure(s), inclusief eventuele tussentijdse noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt/doorlopen en vigerend wordt/worden en verplicht zich ten opzichte van Hegeman om, voor zover dat in haar macht ligt, de omgevingsvergunning(en), die voor de uitvoering van de door Hegeman voorgenomen bebouwing van de locaties nodig is/zijn, na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen redelijke termijn af te handelen. Het bovenstaande geldt evenwel onverminderd de rechten van derden en onder voorbehoud van de benodigde toestemmingen en/of besluiten.
- c. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in artikel 3, onder b, is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordeningsprocedures en andersoortige publiekrechtelijke procedures. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbaar tekortschieten zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht dan wel besluiten neemt, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Vaststellingsovereenkomst of de voortgang van de realisatie van de door Hegeman voorgenomen bebouwing of anderszins ten nadele van Hegeman zullen zijn.

4. Verplichtingen Gemeente

Gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de locaties. Zij hanteert daartoe het "Algemeen Programma van Eisen "Openbare Ruimte", opgenomen in **Bijlage 10**.

5. Verplichtingen Hegeman

Wat betreft de locaties geldt:

- a. Het is Hegeman niet toegestaan om de locaties en/of (gesplitste) percelen geheel of gedeeltelijk zonder schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Almelo in eigendom of economische eigendom aan derden over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven, anders dan de hierna in b. genoemde gevallen. Aan de bedoelde toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting en kettingbeding inclusief boetebeding worden opgenomen in de akte van levering waarbij de betreffende Locatie aan Hegeman wordt overgedragen.

- b. De in sub a genoemde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de vervreemding van (een gedeelte van) de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen Hegeman en een particuliere koper gesloten koopovereenkomst, waarbij navolgende verplichting door Hegeman ten behoeve van de gemeente Almelo aan de betreffende particuliere koper en ten behoeve van de gemeente Almelo als derdenbeding wordt bedongen en aanvaardt:

“Woonplicht en verkoopverbod

- a. *De koper is verplicht om de op de onroerende zaak aanwezige of te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.*
- b. *Het is verboden en niet mogelijk voor de koper om de woning met de daartoe behorende grond aan derden, niet zijnde particulieren, door te verkopen.*
- c. *Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat vijf jaar zijn verstreken sinds de eerste koper de woning is gaan bewonen. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop de eerste koper als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
- d. *Het bepaalde in lid a. en b. is niet van toepassing bij:*
- 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
 - 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);*
 - 3. schriftelijke ontheffing door het college als bedoeld in lid e. van dit artikel.*
- e. *De koper heeft de mogelijkheid om het college schriftelijk en gemotiveerd te verzoeken om ontheffing van het bepaalde in onderhavig artikel. Het college is bevoegd te besluiten of zij instemt met de verzochte ontheffing en kan aan een instemming voorwaarden verbinden.”*
- c. **Planning**
- Hegeman is verplicht om vanaf [REDACTED] jaarlijks gemiddeld [REDACTED] woningen te realiseren, al dan niet verspreid over locatie 1 tot en met locatie 5, waarbij Hegeman éénmalig de mogelijkheid heeft om de Gemeente schriftelijk om uitstel van deze verplichting met maximaal 1 jaar te verzoeken. De desbetreffende (gezamenlijke) overkoepelende planning voor de Locatie 1 tot en met 5 dient hierbij als een uitgangspunt en deze planning is opgenomen in **Bijlage 11**.

6. Aanvaarding locaties en percelen, rechten en lasten

- a. De locaties en percelen worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
- b. De Gemeente heeft kennisgegeven van alle haar bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte(n) tot levering of andere relevante akten middels overhandiging van een kopie van alle laatste akte(n) tot levering of andere relevante akten betreffende de Percelen.

- c. Hegeman aanvaardt de uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte(n) tot levering of andere relevante akten genoemde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.
- d. Eventuele zakelijke lasten met betrekking tot de Percelen, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft (derhalve niet de gebruikerslasten) zullen op en per de dag van ondertekening van de akte van levering worden verrekend, doordat ter zake de Percelen Hegeman het desbetreffende deel aan de Gemeente voldoet.

7. (garantie)verklaring van de Gemeente

De Gemeente verklaart het volgende:

- a. de Gemeente is ten tijde van de levering van de betreffende locatie bevoegd tot levering;
- b. de betreffende locatie is ten tijde van de levering geheel vrij van huur/pacht en/of van huurkoopovereenkomsten;
- c. het is de Gemeente niet bekend dat één of meerdere van de Locaties per de datum van ondertekening van deze overeenkomst ter onteigening zijn aangewezen, er een voornemen tot onteigening van de betreffende Locaties bestaat en/of dat de Locaties zijn betrokken in een landinrichtingsplan;
- d. het is de Gemeente niet bekend dat één of meerdere van de Locaties per de datum van ondertekening van deze overeenkomst zijn opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- e. het is de Gemeente niet bekend dat één of meerdere van de Locaties per de datum van ondertekening van deze overeenkomst is opgenomen in (een lopende adviesaanvraag) voor een aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument en/of beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988 en/of de Gemeentewet;
- f. het is de Gemeente niet bekend dat met betrekking tot één of meerdere van de Locaties een rechtsgeding, bindend advies, arbitrage of mediation aanhangig is;
- g. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht anders dan in deze overeenkomst vermeld;
- h. op één of meerdere van de Locaties rust geen retentierecht;
- i. de verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 6 d. omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.
- j. De in artikel 7 vermelde garanties en bevoegdheidsverklaringen laten onverlet het overige in deze overeenkomst bepaalde.

8. Bodemverontreiniging

- a. Voor zover aan de Gemeente bekend, zijn met betrekking tot de locaties en percelen geen beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming uitgebracht. Evenmin is de Gemeente per de datum van ondertekening van deze overeenkomst bekend met feiten die erop wijzen dat de percelen enige verontreiniging bevatten die ten nadele strekt van het blijktens het hiervoor op de

locaties 1 tot en met 5 beoogde gebruik door Hegeman of die zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Gemeente reikt Hegeman de beschikbare bodeminformatie aan waaruit blijkt dat de te verkopen gronden geschikt zijn voor de beoogde doeleinden, te weten wonen en tuinen. Bodemonderzoeken dienen vooraf beschikbaar te worden gesteld zodat Hegeman kan beoordelen of hier risico's naar voren komen.

- b. Partijen kunnen deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van (een gedeelte van) de Locaties en deze verontreiniging niet aan Partijen bekend is bij het tot stand komen van deze overeenkomst en niet op dat moment op grond van hun bekende feiten bekend had behoeven te zijn, tenzij de verontreiniging van dermate ernstige aard is dat hierop zonder ingrijpende sanering om milieutechnische- en gezondheidsredenen de realisatie van de door Hegeman beoogde bebouwing geen doorgang kan vinden.
- c. Partijen zullen elkaar niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van (een gedeelte van) de Locaties of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade, indien blijkt van verontreiniging van (een gedeelte van) de Locaties.

9. Communicatie en projectteam

- a. Hegeman en de Gemeente zijn samen verantwoordelijk voor alle communicatie richting omwonenden, toekomstige bewoners en andere belanghebbenden omtrent de planvorming, bestemmingsplanwijziging en dergelijke. Onder meer middels het organiseren van informatieavonden, uitbrengen van nieuwsbrieven en dergelijke. Hegeman neemt het initiatief en de Gemeente ondersteunt Hegeman daarbij voor zover Hegeman dat wenselijk acht en daarom verzoekt.
- b. Partijen stellen een vast projectteam samen, bestaande uit per partij twee vaste vertegenwoordigers. Dit projectteam voert op regelmatige basis op vooraf vastgestelde tijden overleg met elkaar. Indien gewenst kan het projectteam besluiten met betrekking tot specifieke onderdelen collega's, dan wel door een partij in te schakelen deskundigen vanwege hun expertise, al dan niet tijdelijk aan het projectteam toe te voegen.

10. Hemelwater

Hegeman, dan wel zijn rechtsopvolgers, verplicht(en) zich:

- a. om het hemelwater op te vangen. Dit kan door infiltratie in de grond of door een afvoer naar de openbare weg. Het plan hiertoe dient ter goedkeuring aan de Gemeente Almelo te worden voorgelegd per Locatie;
- b. de onder a genoemde infiltratie of afvoer op het eigen erf te onderhouden en te handhaven;
- c. Hegeman dient deze verplichting ten behoeve van de gemeente Almelo richting diens kopers/rechtsopvolger(s) als derdenbeding te laten opnemen en aanvaarden.

11. Niet nakoming

Bij niet nakoming of overtreding van enige verplichting uit artikel 10 is de koper, na ingebrekestelling, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van € 100,-- verschuldigd voor iedere dag dat het verbod of overtreding voortduurt.

12. Kosten

Alle kosten wegens de levering van de locaties en de daaronder begrepen percelen, waaronder doch niet uitsluitend begrepen notariskosten, het kadastraal tarief, en overige verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Hegeman.

13. Bijlagen

De volgende Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij wordt daartoe mede door Partijen gewaarmerkt voor zover zij bij het aangaan van deze Overeenkomst al gereed zijn:

- Bijlage 1 Vaststellingsovereenkomst;
- Bijlage 2 Locatie 1 Heetveldsweg;
- Bijlage 3 Locatie 2 Smorre;
- Bijlage 4 Locatie 3 Weggeler;
- Bijlage 5 Locatie 4 Gravenstraat/Zwaluwenstraat;
- Bijlage 6 Locatie 5 Savornin Lohmanstraat;
- Bijlage 7 Locatie 6 Ary Schefferstraat/Jan Tooropstraat;
- Bijlage 8 Locatie 7 Rumerslanden, afspraken Gemeente, STJA en Nijhuis;
- Bijlage 9 Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Almelo 2021;
- Bijlage 10 Algemeen Programma van Eisen "Openbare Ruimte";
- Bijlage 11 Planningen d.d. 20 mei 2022.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Almelo,

op 23 november 2022

gemeente Almelo
dhr. J.M. van Rees

Hegeman Ontwikkeling B.V.
dhr. [redacted]

Voorkeur notaris: [redacted], [redacted] Almelo

Bijlage 1

Vaststellingsovereenkomst

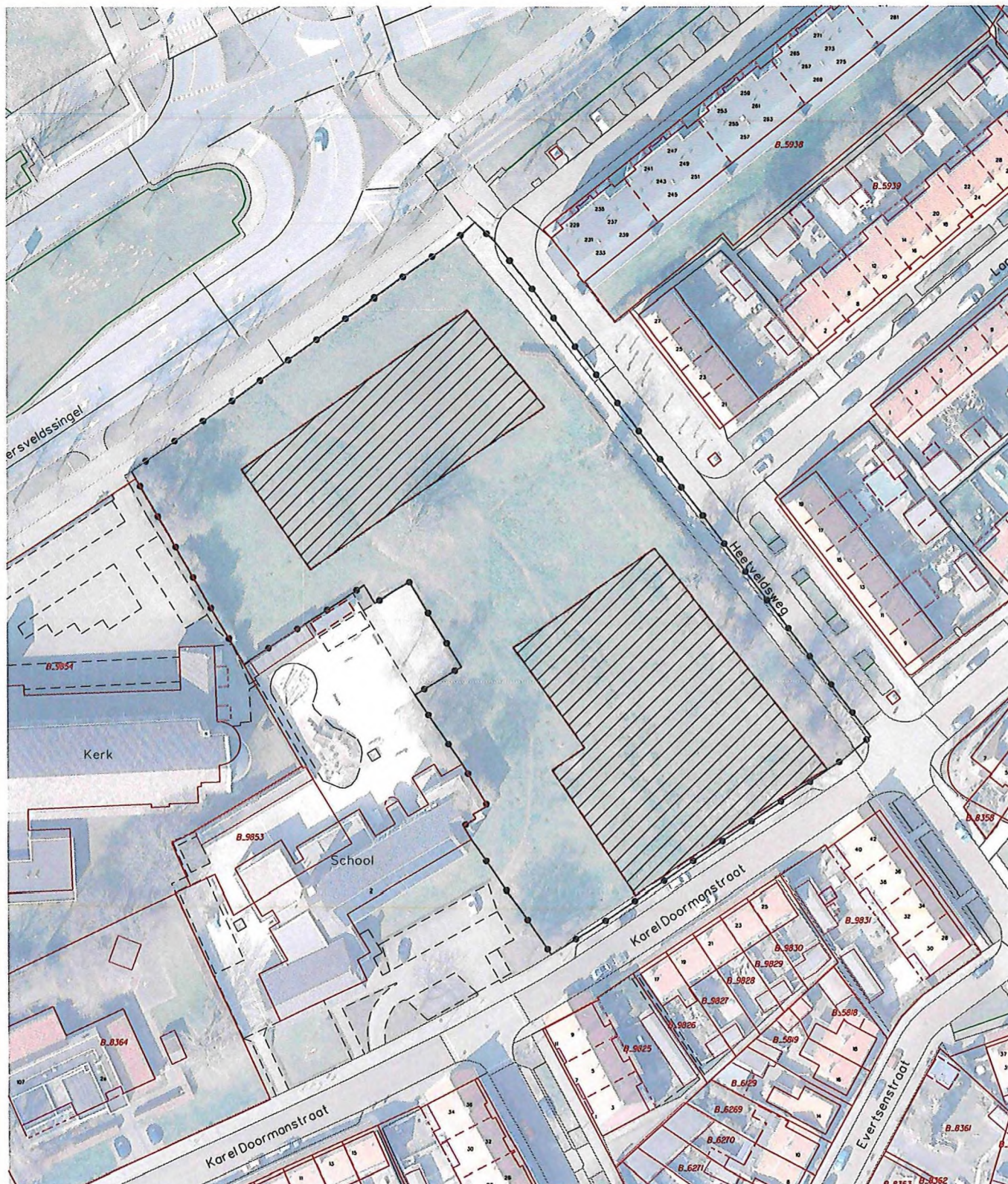
paraaf Gemeente

paraaf Hegeman:

Bijlage 2
Locatie 1 Heetveldsweg

paraaf Gemeente:

paraaf Hegeman:



PLANGEBIED / VERKOOP -concept-

PERCEELNUMMER



Te verkopen aan Hegeman Ontwikkeling B.V.: ca. 3045 m2



Grens plangebied

AMBT ALMELO
SECTIE B

nieuwe nummers
na akkoord



Gemeente
Almelo

Afdeling BV
Team IDW

Geo-informatie

Bestandsnaam: ...OverigeProjecten\wjk13\aan-verkoop\27959_HegemanOntwBV-Heetveldsweg_11maart2022.dgn

Getekend: [Redacted]

Model: verkoop

Datum: 31 mei 2022

Schaal

Formaat

Luchtfoto

Wijknr.

Tekeningnr.

1:1000

A4

2021

13

27959



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend !

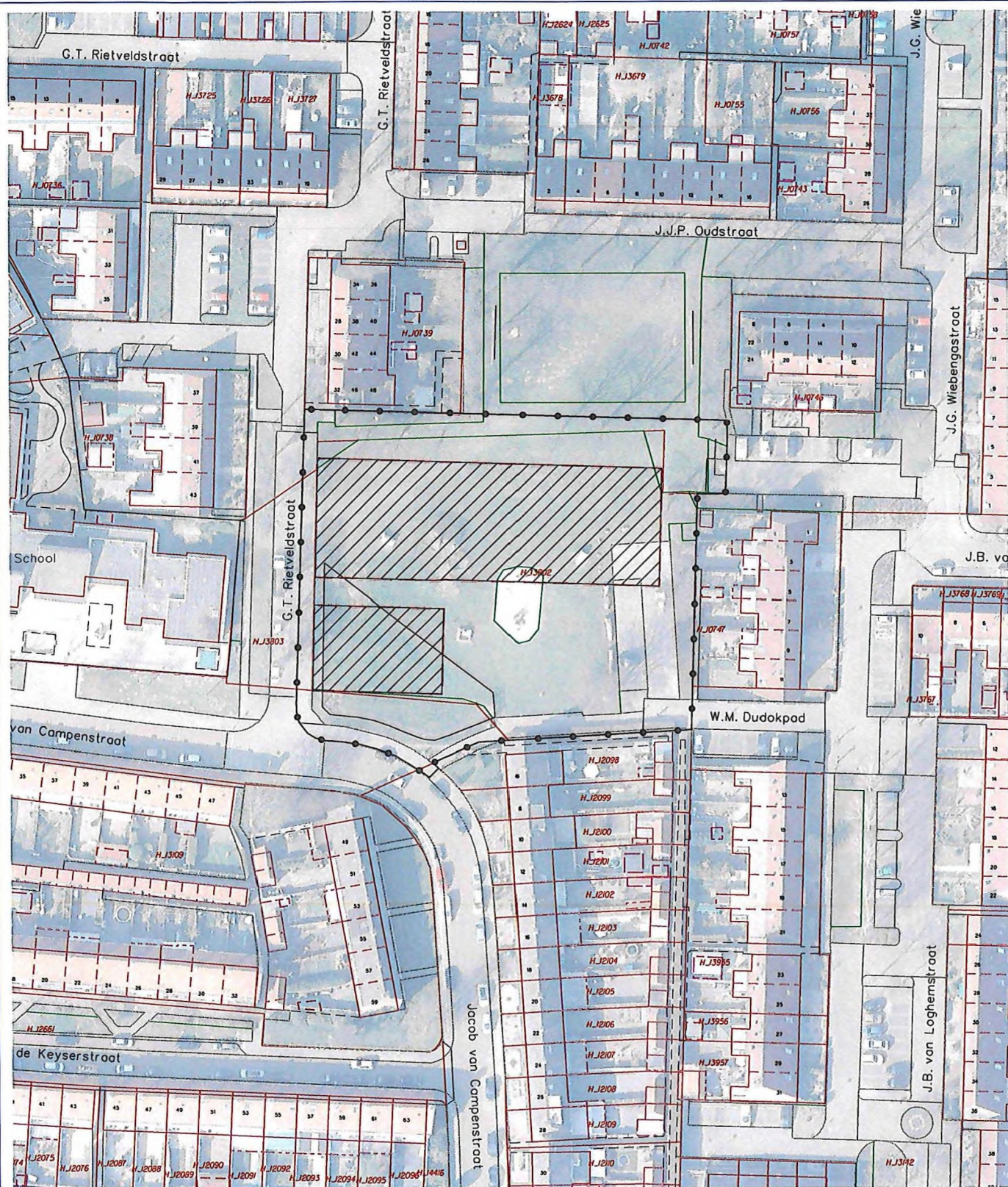
Geo-informatie

Bijlage 3

Locatie 2 Smorre

paraaf Gemeente:

paraaf Hegeman:



PLANGEBIED / VERKOOP -concept-

PERCEELNUMMER

AMBT ALMELO
SECTIE H

nieuwe nummers
na akkoord



Te verkopen aan Hegeman Ontwikkeling B.V.: ca. 1790 m2



Grens plangebied



Afdeling BV
Team IDW
Geo-informatie

Bestandsnaam: ...OverigeProjecten\wijk15aan-verkoop\27957_HegemanOntwBV-Rietveldstraat_11maart2022.dgn

Getekend: [Redacted]

Model: verkoop

Datum: 2 juni 2022

Schaal

Formaat

Luchtfoto

Wijknr.

Tekeningnr.

1:1000

A4

2021

15

27957



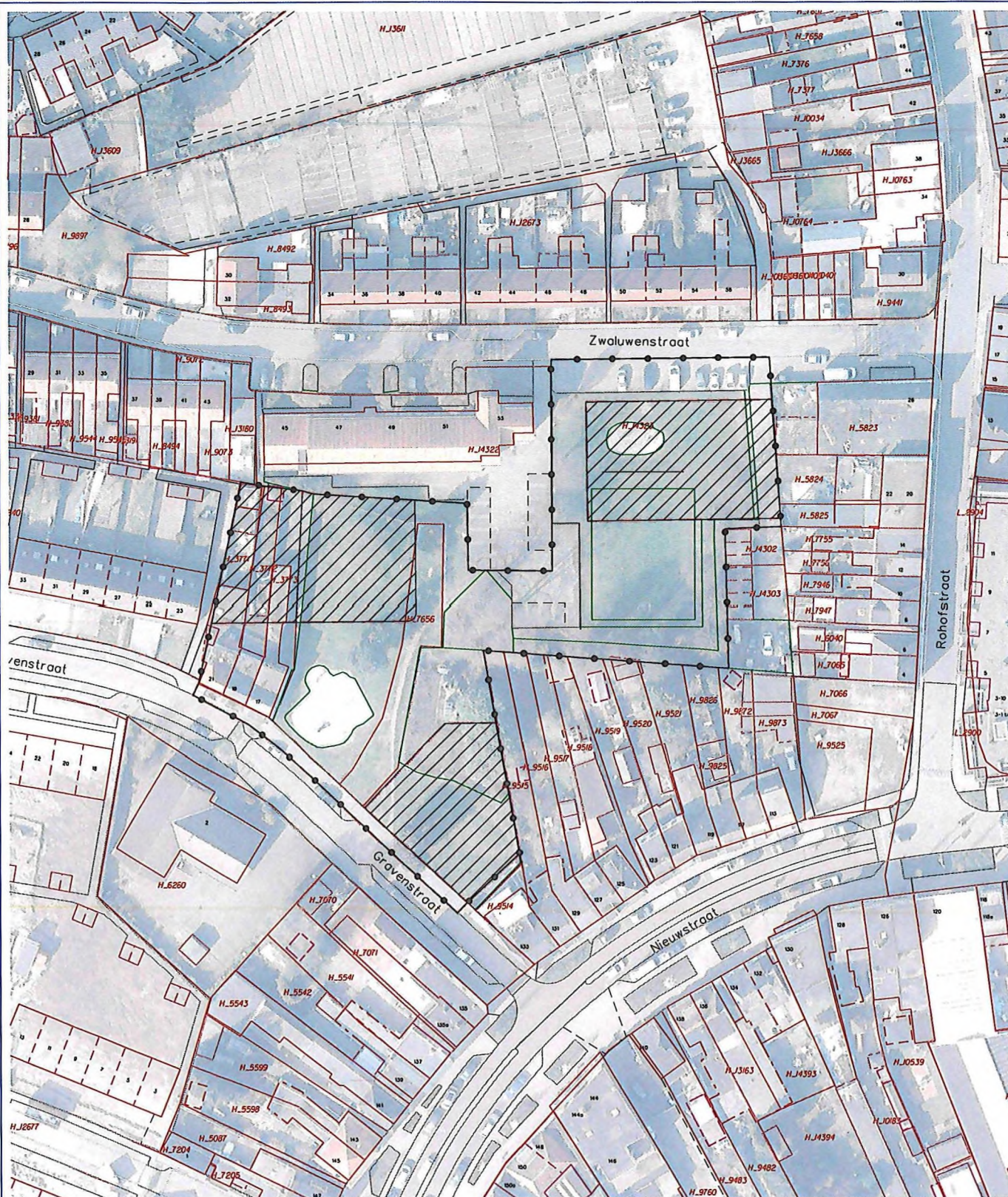
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend !

Geo-informatie

Bijlage 4

Locatie 3 Weggeler

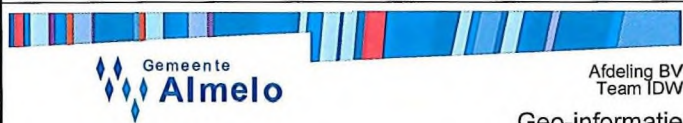
Bijlage 5
Locatie 4 Gravenstraat/Zwaluwenstraat



PLANGEBIED / VERKOOP -concept-

Te verkopen aan Hegeman Ontwikkeling B.V: ca. 2179 m2

Grens plangebied



Afdeling BV
Team IDW
Geo-informatie

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend !

PERCEELNUMMER

AMBT ALMELO
SECTIE H

nieuwe nummers
na akkoord

Bestandsnaam: ...OverigeProjecten\wijk15\aan-verkoop\27956-2_HegerxanOntwBV-Gravenstraat-plus3_24okt2022.dgn

Getekend:	Model: verkoop
---	----------------

Datum: 24 okt. 2022

Schaal	Formaat	Luchtfoto	Wijknr.	Tekeningnr.
1:1000	A4	2021	15	27956

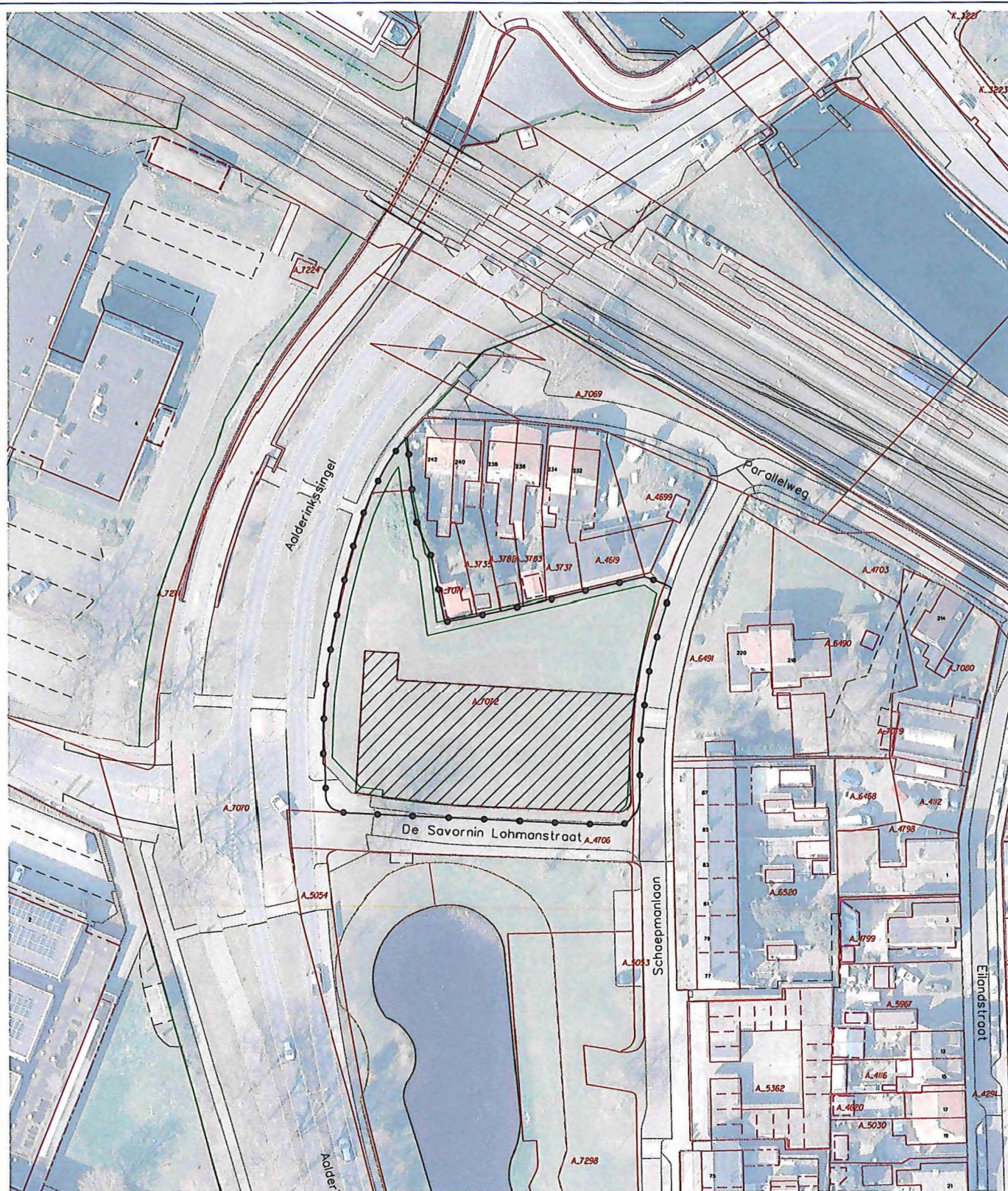


Geo-informatie

Bijlage 6
Locatie 5 Savornin Lohmanstraat

paraaf Gemeente:

paraaf Hegeman:



PLANGEBIED / VERKOOP -concept-

PERCEELNUMMER

AMBT ALMELO
SECTIE A

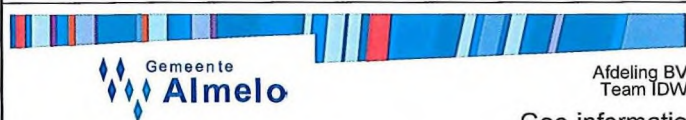
nieuwe nummers
na akkoord



Te verkopen aan Hegeman Ontwikkeling B.V.: ca. 1150 m2



Grens plangebied



Geo-informatie

Bestandsnaam: ...OverigeProjecten\wijk14\aan-verkoop\27960_HegemanOntwBV-Lohmanstraat_11maart2022.dgn

Getekend: Model: verkoop

Datum: 31 mei 2022

Schaal	Formaat	Luchtfoto	Wijknr.	Tekeningnr.
1:1000	A4	2021	14	27960



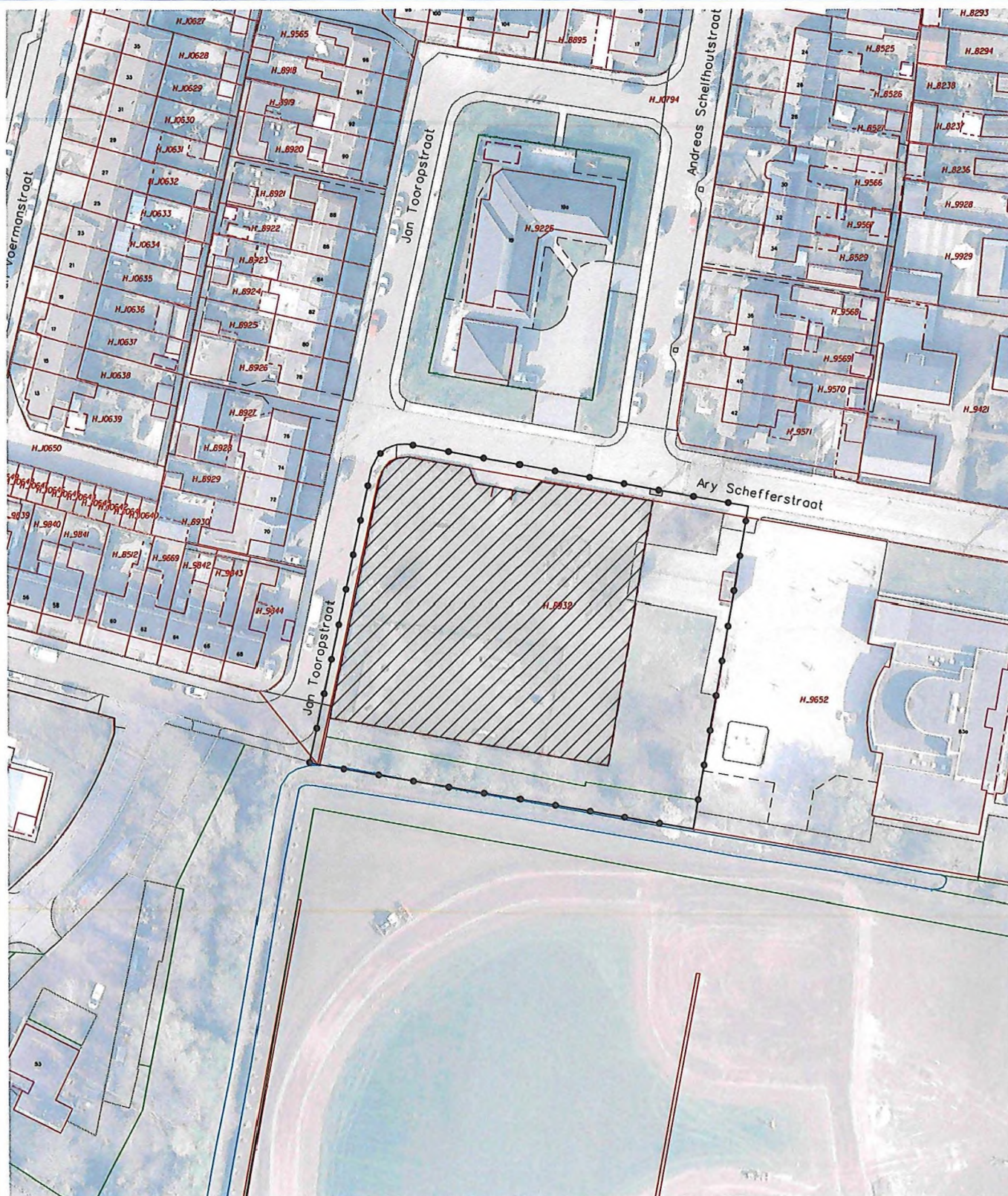
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend !

Geo-informatie

Bijlage 7
Locatie 6 Ary Schefferstraat/Jan Tooropstraat

paraaf Gemeente:

paraaf Hegeman:



PLANGEBIED / VERKOOP -concept-

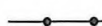
PERCEELNUMMER

AMBT ALMELO
SECTIE H

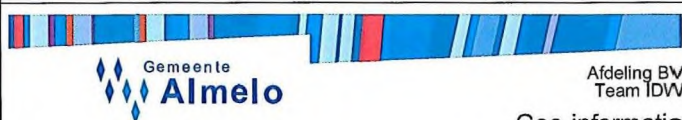
nieuwe nummers
na akkoord



Te verkopen aan Hegeman Ontwikkeling B.V: ca. 2468 m2



Grens plangebied



Bestandsnaam: ...OverigeProjecten/wijk16/aan-verkoop/27958_HegemanOntwBV-Schefferstraat_11maart2022.dgn

Getekend: [Signature]

Model: verkoop

Datum: 31 mei 2022

Schaal

Formaat

Luchtfoto

Wijknr.

Tekeningnr.

1:1000

A4

2021

16

27958



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend !

Geo-informatie

Bijlage 8
Locatie 7 Rumerslanden
Afspraken Gemeente, STJA en Nijhuis

paraaf Gemeente:

paraaf Hegeman:

Gemeente Almelo

Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Datum: 6 oktober 2022

Ons kenmerk:

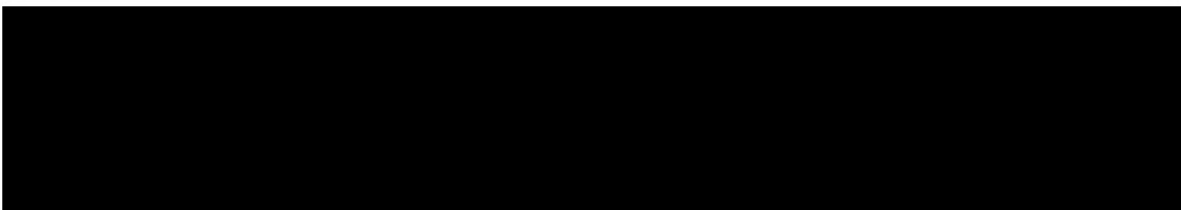
Onderwerp: bouwplanontwikkeling Rumerslanden Almelo Behandeld door:

Beste

De afgelopen periode hebben wij samen een flinke inzet gepleegd om de realisatie van nieuwbouw woningen op de in eigendom van Sint Joseph verblijvende grondstukken in Rumerslanden te Almelo op korte termijn kansrijk te maken. Hierbij hebben wij op uw verzoek ons bereid verklaard ook ca. 30 kavels toe te wijzen aan u dan wel via u aan Hegeman Bouwgroep te Almelo. Onze aanbieding hiertoe heeft u per aparte brief ontvangen. Onze gezamenlijke inspanningen zijn in een goede en open sfeer verlopen, waarvoor onze dank. In deze brief leggen wij graag de afspraken vast, die tussen u en ons nog nodig zijn om de gewenste woningbouw op de thans nog braakliggende grondstukken van Sint Joseph in Rumerslanden ook daadwerkelijk met elkaar te doen realiseren.

Partners in realisatie

Op uw verzoek stellen wij ook bouwvolume beschikbaar aan de door u hiertoe aangewezen partij Hegeman Bouwgroep te Almelo. De betreffende bouwpercelen hebben wij u aangeboden tegen



Deze afspraken liggen verankerd in de grondaanbiedingen die wij zowel u als Nijhuis hebben gedaan. Mocht u hierin omissies zien, dan vernemen wij dat graag op zo kort mogelijke termijn.

Aanvullend stellen wij voor om ten behoeve van de planontwikkeling in Rumerslanden nog de volgende afspraken met uw gemeente vast te leggen. Deze zijn grotendeels reeds eerder tussen u en ons ter sprake geweest.

1. *Stedenbouwkundig onderlegger, rapportages waterhuishouding en parkeren*

Basis voor de verdere planontwikkeling op de grondstukken van Sint Joseph in Rumerslanden is de door IAA uitgewerkte stedenbouwkundige 2D-onderlegger met kenmerk IAA 2021087L 02-2022. Nijhuis heeft opdracht verstrekt voor het vervaardigen van rapportages over de waterhuishouding en het parkeren in aansluiting op het gemeentelijk beleid ter zake. Eventuele afwijkingen van dit beleid of de daarin gestelde normen behoeven deugdelijke onderbouwing alvorens de gemeente, via het college, daarmee in kan stemmen. De rapportages en de goedkeuringen hierop is noodzakelijk om de onderlegger definitief vast te stellen als basis.

Ten aanzien van de waterhuishouding stemt de gemeente in met het realiseren van een overstort van de door Nijhuis aan te leggen wadi's van voldoende capaciteit op het gemeentelijke in de periode 2021 – 2025 te revitaliseren riool als onderdeel van deze revitalisering. Dit onder de voorwaarde dat de gemeente haar instemming kan geven aan de door Nijhuis nog te overleggen rapportage met betrekking tot de waterhuishouding en het ontwerpplan van de wadi's. Indien mogelijk worden de plannings van de revitaliseren van het gemeentelijke riool en de bouwfaserings en daarmee de aanleg van de wadi's ten behoeve van de planontwikkeling zo goed mogelijk nader op elkaar afgestemd. Nijhuis en/of Sint Joseph is aan de gemeente geen bijdrage verschuldigd voor de revitalisering van het gemeentelijke riool.

2. Openbare ruimte

Om het plan conform de onderlegger te kunnen realiseren, is medewerking van de gemeente en Nijhuis nodig aan een beperkte grondruil tussen de gemeente en Nijhuis ter plaatse van de hoek Bevrijdingslaan en Frits ten Brinkstraat. Evenzo zal de gemeente in moeten stemmen met het opnieuw woonrijpmaken door Nijhuis van enkele delen van de ook thans binnen de planontwikkeling gelegen openbare ruimte in eigendom van de gemeente. Toekomstige openbare ruimte overeenkomstig de stedenbouwkundige onderlegger, thans nog privaat eigendom, wordt na woonrijpmaking overgedragen aan de gemeente. Deze grondtransacties vinden plaats om-niet, waarbij de fiscale consequenties van de ruil voor rekening van de daartoe meest gereede partij komen.



3. Anterieure overeenkomst

Nijhuis en de gemeente sluiten een anterieure overeenkomst waarin de uitgangspunten van de planontwikkeling en de samenwerking hiertoe tussen Nijhuis en gemeente worden verankerd. Dit betreft onder meer het vaststellen van de stedenbouwkundige onderlegger en de verdere uitwerking hiervan inclusief beeldkwaliteit, afspraken over het bouw- en woonrijpmaken van nieuw aan te leggen openbare ruimte en de overdracht hiervan aan de gemeente en de rol- of taakverdeling tussen partijen.

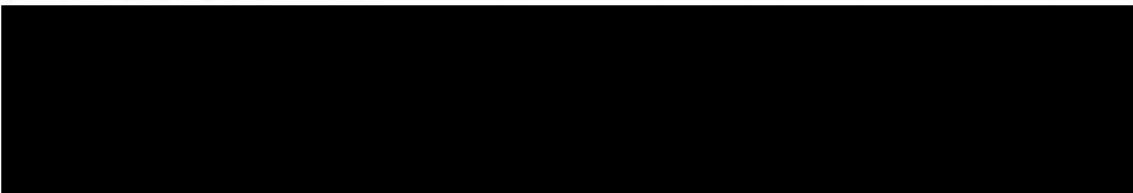
Deze afspraken zullen aansluiten op de tussen gemeente en Sint Joseph hiertoe gemaakte afspraken, waaronder deze in onderhavige brief. Gemeente Almelo en/of Nijhuis kunnen Sint Joseph via deze anterieure overeenkomst niet verder verplichten, in welke vorm dan ook, dan schriftelijk rechtstreeks met Sint Joseph overeengekomen. Sint Joseph is geen partij in de anterieure overeenkomst.

Sint Joseph en gemeente komen overeen dat de kosten verbonden aan de inzet van de gemeente voor de totstandkoming en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan niet verder strekt dan de opgave van [REDACTED] de dato 4 maart, welke opgave is gebaseerd op de legeskosten artikelen 2.8.2 en 2.8.3. Sint Joseph heeft zich jegens Nijhuis bereid verklaard de kosten voor de procedure van € [REDACTED] voor haar rekening te nemen. Nijhuis draagt zorg voor opdracht en bekostiging van de benodigde onderzoeken.

In de anterieure overeenkomst worden in ieder geval ook de volgende afspraken geborgd:

- a. De gemeente stelt geen eisen aan de verkoopprijzen van de te realiseren woningen;

¹ Indien de gemeentelijke legeskosten, als bedoeld in bovengenoemde artikelen, op basis van een Raadbesluit worden verhoogd of verlaagd, betaalt Sint Joseph eveneens dit meerdere of mindere aan de gemeente.

- b. De gemeente stelt geen eisen aan de door Nijhuis en/of Hegeman Bouwgroep aan te zoeken doelgroep(en) voor de woningen anders dan overeenkomstig de voorliggende stedenbouwkundige onderlegger verankerd (derhalve inclusief seniorenwoningen);
- c. De gemeente staat de verkoop van de te realiseren woningen aan een belegger niet toe. Er is sprake van zelfbewoningsplicht door de koper van een nieuwe woning overeenkomstig de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente. Nijhuis en Hegeman worden hierin door de gemeente gelijkelijk behandeld;
- d. 
- e. De gemeente neemt na afronding van de werkzaamheden de door Nijhuis woonrijpgemaakte openbare grondstukken van Nijhuis over onder de voor de gemeente gebruikelijke voorwaarden en garanties. Het ontwerp en de uitvoering behoeven de instemming van de gemeente.
- f. Als ambitieniveau voor de beeldkwaliteit van de te realiseren woningen en woonomgeving wordt aansluiting gezocht bij de kwaliteit van de aanliggende bestaande meer recente woningbouw (ic. nieuwbouw  partijen bekend).
- g. Nijhuis is niet verantwoordelijk voor de woningbouwontwikkeling en realisatie van de woningen door Hegeman, ook niet voor de door Hegeman geboden (beeld-)kwaliteit. De gemeente borgt in deze een gelijke behandeling van de woningbouwplannen van zowel Nijhuis als Hegeman.

4. Tot slot

Indien onverhoopt de tussen Sint Joseph en Nijhuis en de tussen gemeente Almelo en Nijhuis te sluiten overeenkomsten alsnog geen doorgang krijgen, treden gemeente en Sint Joseph terstond na vaststelling hiervan met elkaar in overleg om te bezien of de planontwikkeling binnen de voorliggende afspraken alsnog op korte(re) termijn met een derde-partij kan worden gerealiseerd. Sint Joseph en gemeente spannen zich evenwel in om voor hun deel tot finale overeenstemming met Nijhuis te komen.

Ik vertrouw erop hiermee de (aanvullende) afspraken tussen u en ons correct te hebben verwoord in uw en ons belang en zie uw spoedige reactie dan ook met belangstelling tegemoet.

Hartelijke groet,
Woningstichting Sint Joseph Almelo



Gemeente Almelo

Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Datum: 6 oktober 2022

Onderwerp: aanbidding 29 bouw kavels Rumerslanden Almelo

Ons kenmerk:

Behandeld door:

Beste

Het afgelopen jaar hebben wij samen met u de mogelijkheid verkent van verkoop van 29 bouw kavels op onze thans nog braakliggende locatie in Rumerslanden te Almelo aan de gemeente dan wel aan een door de gemeente aan te wijzen bouwer/ontwikkelaar (ic. Hegeman Bouwgroep Almelo). In deze brief doen wij u op uw verzoek een aanbidding voor de aankoop door de gemeente Almelo van 29 kavels ten behoeve van Hegeman Bouwgroep.

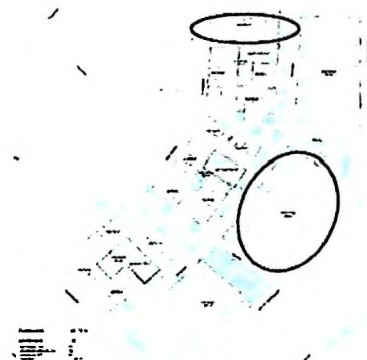
1. De locatie, stedenbouwkundige onderlegger

De beoogde bouw kavels maken deel uit van een mogelijke planontwikkeling op de private grondposities van Sint Joseph globaal gelegen tussen de Gebroeders van Doorenstraat, Frits ten Brinkstraat, Rappersweg/Dominee de Geusstraat en de Verzetslaan te Almelo. In de afgelopen maanden is in samenspraak met u en uw gemeentelijke diensten door Nijhuis Bouw B.V. (hierna: 'Nijhuis') en haar adviseur IAA uit Enschede een stedenbouwkundige onderlegger (hierna: 'onderlegger') voor deze planontwikkeling gemaakt.

De stedenbouwkundige onderlegger biedt ruimte aan het realiseren van totaal 129 grondgebonden woningen waarvan 52 twee-onder-één-kapwoningen en 77 rij- en hoekwoningen inclusief seniorenwoningen en inclusief parkeerkoffers. Zoals door u aangegeven, kan de onderlegger de instemming van uw gemeente verkrijgen onder de voorwaarden dat uw gemeente ook haar instemming kan geven aan de nog te overleggen rapportages van de planeigen waterhuishouding en de parkeervoorzieningen. Eventuele afwijkingen van gemeentelijk beleid hierbij behoeven de goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente.

2. De aan te bieden grondstukken

Indachtig bovenstaande bieden wij u 29 kavels in twee percelen binnen bovenbedoelde planontwikkeling aan. Dit betreft één perceel dat conform de onderlegger ruimte biedt voor de ontwikkeling en realisatie van 20 twee-onder-één-kapwoningen en een perceel met 9 rij- en hoekwoningen inclusief mandelig gebruik/eigendom van wandel- en parkeerfaciliteiten. De locaties staan grofweg aangegeven op bijgaande afbeelding van de stedenbouwkundige onderlegger.



Het perceel voor de 9 rij- en hoekwoningen telt 1.195 m² netto en het tweede perceel 5.258 m², totaal derhalve netto 6.453 m². Het aandeel in het mandelig uit te geven terrein voor de rij- en hoekwoningen bedraagt aanvullend het 9/77^e deel van de voor de openbaar toegankelijke toegangspaden en de parkeerverhardingen (ic. parkeerkofters) bestemde grondstukken van totaal 3.325 m². Dit betreft een generieke toerekeningsmethodiek gebaseerd op een verdeling van parkeer- en wandelruimte in mandeligheid. Toepassen van een andere methodiek is bespreekbaar mits afgerond voor tijdstip start verkoopproces eerste woning.

De toedeling van de bouwpercelen is gebaseerd op de mogelijkheid om zelfstandige bouwlocaties te realiseren waardoor bouwers elkaar bij de realisatie zo min mogelijk hinderen. Wij vertrouwen erop dat u en Hegeman Bouwgroep zich hierin kunnen vinden.

3. Koopsom, betaling, levering

De koopsom voor de 6.453 m² grond en het 9/77 aandeel in het mandelig perceel van 3.325 m² bedraagt [REDACTED]

[REDACTED] Onder- en overmaat is met Sint Joseph niet verrekenbaar. Levering geschiedt eerstens in de btw-sfeer.

Het totale bouwplan wordt in drie fases uitgevoerd en opgeleverd conform het schetsontwerp in de bijlage. Levering van (delen van de) percelen vindt plaats na betaling van (het evenredig aandeel van) de koopsom. De woningen voor Hegeman Bouwgroep bevinden zich in fase 2 (twintig stuks) en fase 3 (negen stuks) van het bouwplan. De levering kan geschieden in maximaal twee termijnen: de eerste termijn (fase 2) ter grootte van ca. 2/3e deel van het totaal uiterlijk per [REDACTED] en de tweede termijn (fase 3) ter grootte van ca. 1/3e deel van het totaal uiterlijk per [REDACTED]. Bij de definitieve vaststelling van de omvang van de te leveren percelen per termijn wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij een logische toedeling op basis van de stedenbouwkundige onderlegger. Prijspeil koopsom is 1 januari 2023, waarna indexatie van toepassing is op basis van [REDACTED]

Indien voornoemde termijn(en) op verzoek van Hegeman Bouwgroep of Nijhuis om moverende redenen in de tijd moeten worden opgeschoven, en Sint Joseph () hiermee in kan stemmen, wordt de hiervoor bedoelde index verhoogd van () vanaf tijdstip verschuldigd zijn van de betreffende termijn. Betaling van de laatste termijnen en indexeringen vinden echter uiterlijk () plaats.

In beginsel verkoopt (levert) Sint Joseph de gehele grond aan Nijhuis, waarbij Nijhuis de grond doorlevert (verkoopt) aan de gemeente danwel Hegeman Bouwgroep volgens de afspraken in deze aanbiedingsbrief.

Sint Joseph is in beginsel bereid mee te werken aan een zogenoemde AB(C)D-akte indien alle partijen dit wenselijk achten. Hierbij is A=Sint Joseph, B=Nijhuis, C=Gemeente en D=Hegeman Bouwgroep. Uit de akte zal wel moeten blijken dat jegens A op generlei wijze aanspraak is te maken in welke vorm dan ook tenzij vooraf expliciet nader overeengekomen.

4. Proces

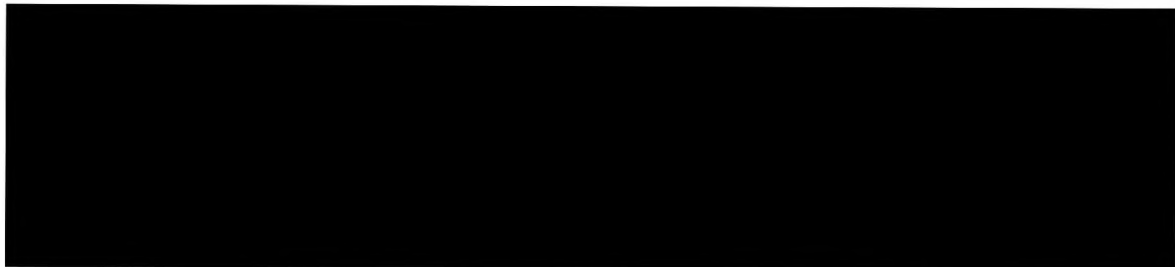
Ongeacht de aan u of Hegeman Bouwgroep te verkopen percelen moet de directe omgeving verder bouw- en/of opnieuw woonrijp gemaakt worden. Hiervoor zullen in overleg met de gemeente ontwerpplannen worden uitgewerkt en gerealiseerd. Na woonrijpmaking zullen de openbare ruimten aan de gemeente worden opgeleverd en (terug) overgedragen. Ook de in mandeligheid uit te geven gronden zullen moeten worden ontworpen, aangelegd en door de betreffende ontwikkelaars aan de kopers worden opgeleverd. Nijhuis zal de hiertoe benodigde activiteiten voor haar rekening nemen en zorgdragen voor de realisatie overeenkomstig een met partijen nader af te stemmen planning. De hieraan verbonden kosten worden ()

5. Bouw- en woonrijpmaken, bijdragen

Nijhuis draagt conform bovenstaand proces zorg voor het bouw- en/of woonrijpmaken van de niet voor woningbouw bestemde grondstukken conform stedenbouwkundige onderlegger en nader uit te werken ontwerpplannen. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de bestaande openbare ruimte waaronder begrepen de openbare wegen, groen en trottoirs/wandelpaden. Hierbij maken gemeente en Nijhuis respect ievelijke Hegeman afspraken over de afhandeling van eventuele schades aan de openbare ruimte als gevolg van de bouwactiviteiten.



¹ Niet zijnde de openbare ruimte die geen onderdeel is van de private planontwikkeling (oa. de bestaande wegen en aanliggende openbare wandelpaden)



Betaling zal geschieden pro rato voortgang van het werk dan wel ineens achteraf als Nijhuis hieraan de voorkeur geeft. Nijhuis overlegt alle benodigde onderleggers om de juistheid van de gevraagde bijdrage  te onderbouwen.

De volgende diensten/leveringen komen voor verrekening in aanmerking: kosten stedenbouwkundig plan, kosten onderzoeken benodigd voor de te doorlopen bestemmingsplanprocedure inclusief gemeentelijke kosten, overige kosten voortvloeiende uit de anterieure overeenkomst, kosten voor ontwerp, realisatie, tijdelijk beheer en nazorg(garanties) van het bouw- en woonrijpmaken van het plangebied en overige aan derden betaalde kosten die redelijkerwijs aan het ontwerp, de planprocedure en het bouw- en woonrijpmaken zijn toe te rekenen. Er wordt geen rente over betalingen toegerekend.

6. Levering grond (on)geschikt voor beoogd doel

Sint Joseph levert het verkochte op basis van grond dat geschikt is voor het beoogde doel: wonen met tuin. Als uit een door Nijhuis op te dragen bodemonderzoek voor tijdstip levering alsnog blijkt, dat de grond niet of niet overal geschikt is voor dit beoogd doel, dan treden Sint Joseph en Nijhuis en eventueel de gemeente respectievelijk Hegeman Bouwgroep in overleg hoe en voor wiens rekening dit doel voor die delen alsnog is te realiseren. Dit is eveneens van toepassing bij bovenmatige aanwezigheid van asbestdelen in het verkochte als gevolg van de eerdere sloop van asbesthoudende daken. Sint Joseph heeft het recht van verkoop af te zien voor het geheel dan wel voor alleen die delen waar de grond in huidige staat niet aan het beoogde doel voldoet, indien zij van mening is dat de consequenties van het alsnog moeten voldoen aan de gestelde voorwaarde in redelijkheid niet van haar verlangd kan worden. Bij een gedeeltelijke ontbinding van de verkoop wordt de verkoopsom



Indien uit onderzoek blijkt, dat afvoer en/of stort van de grond buiten het plangebied aan nadere regels gebonden zullen zijn, dan is dit voor rekening en risico van Nijhuis als onderdeel van de kosten voor de tussen partijen te verrekenen bouw- en/of woonrijpmaken.

7. Nadere voorwaarden, goedkeuring

De verkoop geschiedt onder de (opschortende) voorwaarde dat het op de onderlegger gebaseerde bestemmingsplan onherroepelijk is. Voorafgaand zal er een anterieure overeenkomst tussen gemeente en Nijhuis gesloten moeten zijn waar Sint Joseph geen onderdeel van uitmaakt. Ook zullen de tussen de gemeente Almelo en Sint Joseph nader te maken afspraken over de verkoop en bouwontwikkeling van het gebied gefinaliseerd moeten zijn.

De verkoop geschiedt voorts onder de voorwaarde dat de Raad van Commissarissen van Sint Joseph [REDACTED] haar instemming hieraan geeft. Evenzo behoeft de verkoop aan Nijhuis deze voorafgaande goedkeuring.

Namens de gemeente Almelo moet het College van Burgemeester en Wethouders en voorts de Raad van de gemeente haar instemming geven aan die onderdelen uit de overeenkomsten die publiek en/of privaatrechtelijk benodigd zijn om uitvoering aan de afspraken te kunnen geven.

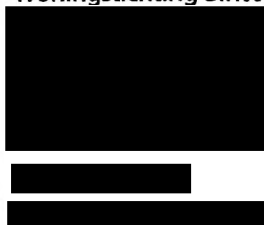
8. Diverse afspraken

- a. Koper is zelf verantwoordelijk voor het ontwerp en de ontwikkeling en realisatie van de op de kavels te realiseren woningen. Hierbij is aansluiting vereist op de omliggend te realiseren woningen op basis van het stedenbouwkundig plan en de tussen gemeente, koper en Nijhuis nader overeen te komen beeldkwaliteit. Het in goed overleg met partijen vaststellen van de voorgestane beeldkwaliteit valt onder de coördinatietaak van Nijhuis.
- b. Nijhuis is jegens koper niet verantwoordelijk voor het niet of niet tijdig woonrijpmaken van openbare ruimte indien de gemeente de bij haar in eigendom zijnde grondstukken hiertoe niet of niet tijdig beschikbaar stelt.

Deze aanbieding doen wij gestand tot uiterlijk 1 december 2022.

Ik vertrouw erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. Uw spoedige reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,
Woningstichting Sint Joseph Almelo



Bijlage: Schetsontwerp met fasering

RUMERSLANDEN
ALMELO
SCHETSONTWERP



Bijlage 9
Algemene Verkoopvoorwaarden
van de Gemeente Almelo 2021

paraaf Gemeente:

paraaf Hegeman:

**ALGEMENE VOORWAARDEN
VERKOOP ONROERENDE ZAKEN DOOR DE
GEMEENTE ALMELO
2021**

Vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo op 15 december 2020 en van toepassing met ingang van 1 januari 2021.

Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel op 22 december 2020 onder nummer 08214858.

Inleiding

In dit document staan de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Almelo.

De Algemene Verkoopvoorwaarden zijn meestal van toepassing als u een onroerende zaak koopt van de gemeente Almelo. De afspraken die van toepassing zijn op de koop, waaronder die uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden, worden vastgelegd in een koopovereenkomst.

Het kan zijn dat niet alle artikelen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn. Daarom staat in de koopovereenkomst altijd aangegeven welke artikelen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

De koopovereenkomst wordt door de gemeente Almelo opgesteld. Vervolgens ontvangt u de koopovereenkomst en wordt u gevraagd om deze te ondertekenen indien u akkoord bent. Daarna wordt de koopovereenkomst voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders voor het nemen van een besluit tot verkoop. Wordt er besloten in te stemmen met de verkoop, dan is de koop tot stand gekomen.

De ondertekende koopovereenkomst wordt daarna naar u en de notaris verzonden. Bij de notaris wordt de koopprijs betaald en wordt het eigendom van de onroerende zaak aan u overgedragen via de akte van levering.

Als het college van burgemeester en wethouders besluit om niet in te stemmen met de koopovereenkomst, dan wordt er geen koopovereenkomst met u gesloten. Het gevolg hiervan is dat de onroerende zaak niet aan u verkocht. De reden hiervoor zal altijd aan u worden uitgelegd.

Wij vinden het belangrijk dat u de Algemene Verkoopwaarden begrijpt. Op de volgende pagina vindt u daarom een korte uitleg van enkele belangrijke begrippen. Daarnaast helpen wij u graag persoonlijk verder als u vragen heeft of als er iets onduidelijk is. U kunt dan contact opnemen met de eenheid Financiën, team Vastgoed, via het telefoonnummer 0546 - 54 11 11.

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1	Geldigheid	4
Artikel 1.2	Toepasselijkheid	4
Artikel 1.3	Definities	4

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2.1	Toepasselijkheid	6
Artikel 2.2	Tekening	6
Artikel 2.3	Overdracht, betaling koopsom en aanvaarding	6
Artikel 2.4	Staat van aflevering	6
Artikel 2.5	Eerdere ingebruikneming	7
Artikel 2.6	Lasten, baten en belastingen	7
Artikel 2.7	Meting en terreingrenzen	7
Artikel 2.8	Gedoogplicht nutsvoorzieningen en erfdienstbaarheden	8
Artikel 2.9	Over- en ondermaat	8
Artikel 2.10	Onderhoud van onbebouwde terreinen	9
Artikel 2.11	Bodemkwaliteit en milieu	9
Artikel 2.12	Faillissement en beslag	10
Artikel 2.13	Hoofdelijkheid	10
Artikel 2.14	Geschillenregeling	10
Artikel 2.15	Tekortkoming in de nakoming en boetebepaling	10
Artikel 2.16	Overdracht van rechten	11
Artikel 2.17	Privaatrechtelijke rechtshandeling	11
Artikel 2.18	Termijnen	11

Hoofdstuk 3 Overige bepalingen

Artikel 3.1	Toepasselijkheid	12
Artikel 3.2	Bouwrijpe staat	12
Artikel 3.3	Bebouwing	12
Artikel 3.4	Woonplicht en verkoopverbod	13
Artikel 3.5	Opritten en riolering	13
Artikel 3.6	Verbod tot verkoop aan consument	14
Artikel 3.7	Recht van eerste koop	14
Artikel 3.8	ABC-bepaling	14
Artikel 3.9	Voorwaarde van omgevingsvergunning	15
Artikel 3.10	Voorwaarde van financiering	15
Artikel 3.11	Waarborgsom	15
Artikel 3.12	Splitsingsverbod	16
Artikel 3.13	Kettingbeding	16

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Geldigheid

De Algemene Verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar koper(s), waarin ze uitdrukkelijk geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekkelijk geheel.

Artikel 1.2 Toepasselijkheid

De bepalingen in dit hoofdstuk zijn altijd van toepassing, tenzij toepassing van dit hoofdstuk geheel of gedeeltelijk expliciet in de koopovereenkomst wordt uitgesloten.

Artikel 1.3 Definities

Bepaalde begrippen die worden gebruikt in deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn hieronder nader uitgelegd. Deze definities kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt zonder dat de betekenis verloren gaat.

Aflevering:

de feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak.

Algemene Verkoopvoorwaarden:

de voorwaarden van de gemeente zoals omschreven in dit document.

BW:

het Burgerlijk Wetboek.

Het college:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.

Eigendomsoverdracht:

de juridische overdracht van het eigendom van de onroerende zaak. Dit gebeurt door het inschrijven van de notariële akte in de openbare registers (het Kadaster) na het passeren daarvan.

De gemeente:

de gemeente Almelo.

Gemeentelijk besluit tot verkoop:

het besluit van het college waarmee wordt ingestemd met verkoop van de onroerende zaak door de gemeente aan de koper onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst.

Ingebruikneming:

het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt. Het gaat hierbij om het moment waarop de koper bijvoorbeeld:

- de onroerende zaak betreft/intrekt of laat betrekken/intrekken;
- feitelijke werkzaamheden in of op de onroerende zaak uitvoert of laat uitvoeren;
- een afrastering om de onroerende zaak zet of laat zetten.

Er is in ieder geval sprake van ingebruikneming door de koper zodra de grenzen in het terrein zijn aangewezen aan de koper. Onder ingebruikneming wordt niet verstaan het uitvoeren van een onderzoek, zoals een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek.

Koopovereenkomst:

de schriftelijke verklaring tussen de gemeente en de koper, waarin de afspraken zijn vastgelegd over de verkoop van de onroerende zaak.

Koopsom:

het bedrag dat de koper dient te betalen voor de onroerende zaak, zoals vermeld en nader omschreven in de koopovereenkomst.

Koper:

de natuurlijke persoon of rechtspersoon die in de koopovereenkomst staat vermeld als koper. Dit is de partij aan wie de gemeente de onroerende zaak verkoopt.

Notariële akte:

de voor de overdracht vereiste akte van levering.

Onroerende zaak:

de grond en de eventueel zich daarop bevindende opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen.

Partij:

de gemeente of de koper.

Partijen:

de gemeente en de koper samen.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 2.1 Toepasselijkheid

De bepalingen in dit hoofdstuk zijn altijd van toepassing, tenzij toepassing van dit hoofdstuk geheel of gedeeltelijk expliciet in de koopovereenkomst wordt uitgesloten.

Artikel 2.2 Tekening

Van elke koopovereenkomst maakt een tekening deel uit. Hierop staat de onroerende zaak aangegeven. Op de tekening staat in ieder geval de kadastrale aanduiding en de globale perceeloppervlakte in vierkante meters. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.

Artikel 2.3 Overdracht, betaling koopsom en aanvaarding

- a. De koper is verplicht om binnen 2 maanden na het gemeentelijk besluit tot verkoop mee te werken aan het passeren van de notariële akte. Daarbij is de koper verplicht om de koopsom te voldoen aan de notaris, uiterlijk op de dag voorafgaand aan de dag waarop het passeren van de notariële akte zal plaatsvinden. De termijn van 2 maanden kan door het college worden verlengd wanneer daar naar het oordeel van het college reden toe is. Het college kan aan deze verlenging voorwaarden verbinden.
- b. Wanneer de koper de verplichting zoals bedoeld onder lid a. niet nakomt, dan is de koper in verzuim. De koper is dan over de koopsom, vanaf de datum van verzuim tot de datum van betaling van de koopsom, een boete verschuldigd. Deze boete wordt berekend op grond van een in de koopovereenkomst opgenomen rentepercentage van de koopsom, na aftrek van de eventueel betaalde waarborgsom.
- c. Indien niet binnen 3 maanden na afloop van de in lid a. vermelde termijn – al dan niet door het college verlengd – medewerking wordt verleend aan het passeren van de notariële akte en de betaling van de koopsom, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden zonder dat nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
- d. De ondertekening van de notariële akte vindt plaats bij een notaris die gevestigd is in Almelo en wordt - eventueel - aangewezen door de koper in de koopovereenkomst. Indien de koper geen notaris aanwijst, dan zal de notaris worden aangewezen door de gemeente.
- e. De gemeente zal de koper in de notariële akte kwijting verlenen voor betaling van de door koper verschuldigde bedragen. De notariële akte zal niet eerder worden ondertekend dan nadat de notaris de koopsom en eventueel verschuldigde rente, kosten, boetes, rechten en belastingen heeft ontvangen van of namens de koper.
- f. De koper aanvaardt de onroerende zaak bij ondertekening van de akte van levering. Vanaf dat moment is het risico van de onroerende zaak voor de koper, heeft de koper het genot van de onroerende zaak en is de koper bevoegd om over de onroerende zaak te beschikken.
- g. De gemeente staat er voor in dat zij het recht heeft om het eigendom van de onroerende zaak over te dragen aan de koper.

Artikel 2.4 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak zal op de datum van het passeren van de notariële akte, of als dat eerder is op de datum van ingebruikneming zoals bedoeld in artikel 2.5, worden afgeleverd door de gemeente en aanvaardt door de koper, in de staat waarin het zich op dat moment bevindt.

- b. De gemeente zal de onroerende zaak leveren:
 - 1. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere beperkte rechten;
 - 2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten; en
 - 3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen,met uitzondering van die lasten en beperkingen die zijn opgenomen in de koopovereenkomst en daarmee uitdrukkelijk door de koper zijn aanvaard.

Artikel 2.5 Eerdere ingebruikneming

Het college kan toestaan dat de onroerende zaak voor de eigendomsoverdracht al in gebruik wordt genomen door de koper. Vindt ingebruikneming plaats zonder toestemming van het college, dan zal de koper dit gebruik op eerste aanzegging van het college beëindigen. Wanneer het college toestemming verleent aan de eerdere ingebruikneming, of wanneer de eerdere ingebruikneming niet beëindigd hoeft te worden omdat het college de koper geen aanzegging daartoe doet, zijn daar in ieder geval de volgende voorwaarden aan verbonden:

- 1. de koopsom moet bij voorschot worden voldaan door de koper. Indien aan deze voorwaarde niet wordt voldaan dient de koper, los van de koopsom, een boete te betalen voor de eerdere ingebruikneming, berekend op grond van een in de koopovereenkomst aangegeven rentepercentage van de koopsom na aftrek van de eventueel betaalde waarborgsom. Deze boete wordt voldaan bij notarieel transport en is verschuldigd over de periode vanaf de datum van ingebruikname tot de datum waarop de notariële akte passeert en wordt niet verrekend met de koopsom en/of andere door de koper verschuldigde kosten en/of boetes;
- 2. eventuele gevolgen van het door de eerdere ingebruikname verschuldigd zijn van omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de koper; en
- 3. het risico van de onroerende zaak is vanaf het moment van de eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper en de koper aanvaardt de onroerende zaak in de staat waarin deze zich op dat moment bevindt.

Artikel 2.6 Lasten, baten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en levering van de onroerende zaak, waaronder begrepen de verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lopende baten, lasten en belastingen welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar, volgend op de datum van het passeren van de notariële akte, voor rekening van de koper.
- c. Voor zover kosten, rechten en/of belastingen zijn voldaan voorafgaand aan de eigendomsoverdracht, worden deze verrekend bij notarieel transport.

Artikel 2.7 Meting en terreingrenzen

- a. Voordat de onroerende zaak feitelijk in gebruik wordt genomen, zal de gemeente, voor zover nodig, de onroerende zaak kadastraal afsplitsen voor rekening van de koper en worden de grenzen door en voor rekening van de gemeente met ijzeren buizen en/of piketten in het terrein uitgezet en aan de koper aangewezen (indien koper aanwezig is). De koper is verantwoordelijk voor de instandhouding van de aangewezen grenzen. Een tweede aanwijzing van de grenzen van de onroerende zaak door de gemeente vindt tevens voor rekening van de gemeente plaats. De kosten die de gemeente maakt indien zij vaker dan twee keer de grenzen moet aangeven, worden in rekening gebracht bij de koper, welke kosten de koper aan de gemeente moet voldoen op eerste verzoek van de gemeente.

- b. De koper is verplicht bij het plaatsen of doen plaatsen van bouwwerken zich te houden aan de aangewezen grenzen en dient met de gemeente te overleggen over de juiste plaatsing van het bouwwerk binnen de grenzen van de onroerende zaak, voordat tot plaatsing wordt overgegaan.
- c. De vaststelling van de definitieve grenzen vindt plaats door het Kadaster na het passeren van de notariële akte. Voor zover de gemeente de hiervoor benodigde opdracht geeft aan het Kadaster, machtigt de koper de gemeente daartoe. Indien de koper de kadastrale opmeting wil laten uitvoeren voorafgaand aan de eigendomsoverdracht, dan komen de kosten daarvan voor rekening van de koper.

Artikel 2.8 Gedoogplicht nutsvoorzieningen en erfdienstbaarheden

- a. Koper is verplicht te gedogen dat de diverse nutsbedrijven op, in of onder de onroerende zaak eventuele nutsvoorzieningen hebben, houden, inspecteren, onderhouden en/of vernieuwen.
- b. Ten aanzien van de onder lid a. bedoelde nutsvoorzieningen geldt dat op, in of boven (het gedeelte van) de onroerende zaak waar de nutsvoorziening(en) is (zijn) gelegen:
 - 1. geen bouwwerken mogen worden opgericht;
 - 2. geen gesloten wegdek mag worden aangebracht;
 - 3. geen ontgrondingen mogen worden verricht;
 - 4. geen bomen of diep wortelende struiken mogen worden geplant; en
 - 5. aan derden geen toestemming tot bovenstaande handelingen mag worden verleend.
- c. Het vermelde in lid a. en b. is van overeenkomstige toepassing op openbare voorzieningen niet zijnde nutsvoorzieningen, welke openbare voorzieningen, indien aanwezig, nader worden omschreven in de koopovereenkomst.
- d. Ten behoeve en ten laste van de onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst te vermelden naastgelegen onroerende zaak, zullen worden gevestigd en aangenomen alle erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die onroerende zaken na voltooiing van de opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
- e. Het vermelde in lid d. kan onder ander gelden voor de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter geen verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 2.9 Over- en ondermaat

- a. Een verschil tussen de in de koopovereenkomst aangegeven oppervlakte van de onroerende zaak en de werkelijke oppervlakte van de onroerende zaak op basis van opmeting door het Kadaster, wordt alleen verrekend als dit verschil meer bedraagt dan 5% van eerstgenoemde oppervlakte en het te verrekenen bedrag minimaal € 500,- exclusief omzetbelasting bedraagt.
- b. Het te verrekenen bedrag wordt berekend op basis van de (gemiddelde) prijs per vierkante meter waarvoor de onroerende zaak is verkocht.
- c. Een verrekening zal alleen plaatsvinden indien daartoe door de koper of de gemeente binnen 3 maanden na de datum van kennisgeving van het Kadaster over de opmeting, schriftelijk toe wordt verzocht.
- d. Indien op basis van het bepaalde in dit artikel tot verrekening moet worden overgegaan, zal de gemeente de koper binnen 2 maanden een factuur doen toekomen (bij overmaat) dan wel tot terugbetaling overgaan (bij ondermaat).

Artikel 2.10 Onderhoud van onbebouwde terreinen

Zolang de onroerende zaak niet is bebouwd, zal de onroerende zaak door de koper in een ordelijke staat worden onderhouden.

Artikel 2.11 Bodemkwaliteit en milieu

- a. In opdracht en voor rekening van de gemeente is/wordt voor het passeren van de notariële akte een onderzoek uitgevoerd omtrent de aanwezigheid van niet aanvaardbare of voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke stoffen in de bodem van de onroerende zaak. Op basis van de uitslag van dit bodemonderzoek zal moeten blijken dat de bodem van de onroerende zaak geschikt is voor het doel waarvoor zij wordt verkocht. De conclusies van het bodemonderzoek worden vermeld in de koopovereenkomst (indien reeds bekend) en de koper heeft recht op inzage van de rapportage van het bodemonderzoek.
- b. Als voor het passeren van de notariële akte, of voor de ingebruikneming van de onroerende zaak zoals bepaald in artikel 2.5, blijkt dat er voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard aanwezig zijn in de bodem van de onroerende zaak, met als gevolg dat niet kan worden verklaard dat de bodem van de onroerende zaak geschikt is voor het voorgenomen gebruik en van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij zonder sanering de onroerende zaak aanvaardt, dan heeft iedere partij eenzijdig het recht de koopovereenkomst schriftelijk te ontbinden en komt de onroerende zaak weer ter vrije beschikking van de gemeente, zonder enige gehoudenheid tot schadevergoeding aan de koper.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden (in ieder geval) niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken en/of de aanwezigheid van omstandigheden die de draagkracht van de onroerende zaak beïnvloeden.
- d. Het feit dat uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik, geeft geen garantie dat de kwaliteit van de bodem zodanig is dat deze als schone grond kan worden afgevoerd. De koper moet er voor eigen rekening en risico voor zorgen dat grondafvoer en/of verwerking van de grond uit de onroerende zaak op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en conform de geldende wet- en regelgeving plaatsvindt.
- e. Vanaf het moment van risico overgang van de onroerende zaak zoals bepaald in artikel 2.3, lid f, of vanaf de eerdere ingebruikneming van de onroerende zaak zoals bepaald in artikel 2.5, gaat tevens het volledige risico voor wat betreft bodemverontreiniging over naar de koper. De koper vrijwaart derhalve de gemeente van iedere aansprakelijkheid in het kader van eventuele, na risico overgang van de onroerende zaak, gebleken bodemverontreiniging. De gemeente is niet aansprakelijk voor, en niet gehouden tot, sanering van een na risico overgang gebleken bodemverontreiniging, tenzij de koper aantoont dat deze bodemverontreiniging reeds op het moment van de risico overgang in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de op dat moment geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van (ernstige) bodemverontreiniging met een urgentie om te saneren, alles behoudens het onder lid f. bepaalde.
- f. De koper zal de gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad kunnen aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten die de koper moet maken, als gevolg van een wijziging van de bestemming van de onroerende zaak naar een meer gevoelige bestemming, waardoor (aanvullende) sanering noodzakelijk is.

Artikel 2.12 Faillissement en beslag

- a. Als voorafgaand aan het passeren van de notariële akte:
 1. de koper in staat van faillissement wordt verklaard;
 2. de koper surséance van betaling heeft gekregen;
 3. de schuldsanering als bedoeld in de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp) op koper van toepassing wordt verklaard;
 4. de koper komt te overlijden; en/of
 5. executoriaal beslag wordt gelegd op één of meerdere roerende en/of onroerende zaken van de koper en/of op vorderingen die de koper (op een derde) heeft of rechtstreeks zal verkrijgen uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding,dan is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
- b. Als het bepaalde onder lid a. van toepassing is, worden de gedeelten van de koopsom die al zijn betaald, terugbetaald aan de koper, voor zover deze hoger zijn dan het bedrag aan kosten en boeten die de koper op basis van de koopovereenkomst verschuldigd is.
- c. Als ontbinding op basis van dit artikel plaatsvindt en de ingebruikneming al heeft plaatsgevonden, dan is de koper of de rechtsopvolger van koper, verplicht de onroerende zaak zo spoedig mogelijk weer in het bezit van de gemeente te stellen. Dit dient te gebeuren, zoveel als mogelijk in de staat waarin de onroerende zaak zich bevond bij de ingebruikneming. Als de gemeente kosten moet maken om de onroerende zaak terug in haar bezit te krijgen in de staat waarin het zich bevond bij de ingebruikneming, dan is de gemeente bevoegd deze kosten te verrekenen met de terugbetaling aan koper zoals bedoeld onder lid b. van dit artikel, dan wel in rekening te brengen bij de koper of de rechtsopvolger van koper, waarna koper deze zal voldoen aan de gemeente.

Artikel 2.13 Hoofdelijkheid

Als in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, dan zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.14 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde artikelen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder ook begrepen geschillen die slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, als minnelijk overleg tussen partijen niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank Overijssel, locatie Almelo.

Artikel 2.15 Tekortkoming in de nakoming en boetebepaling

- a. Bij niet nakoming van een verplichting die voortvloeit uit de koopovereenkomst en/of een daarin van toepassing verklaarde verplichting uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente, na ingebrekestelling en bij het uitblijven van de nakoming door koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, een direct opeisbare boete van twintig procent (20%) van de koopsom.
- b. Het bepaalde in lid a. is niet van toepassing indien ten aanzien van de niet nakoming van een bepaalde verplichting een andere boeteregeling geldt, in welk geval die boeteregeling van toepassing is.

- c. Naast het bepaalde onder lid a. en lid b. behoudt de gemeente het recht om bovenop de boete een schadevergoeding te vorderen.
- d. Naast het bepaalde onder lid a. en lid b. behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en de daarbij behorende Algemene Verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming dan wel ontbinding te vorderen.

Artikel 2.16 Overdracht van rechten

Het is verboden en niet mogelijk voor de koper om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college, rechten en/of plichten uit de koopovereenkomst en eventueel daarmee samenhangende overeenkomsten, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Als het college instemt met een overdracht aan derden, dan is het college bevoegd om aan deze instemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 2.17 Privaatrechtelijke rechtshandeling

Het aangaan van de koopovereenkomst door de gemeente is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Dit betekent dat de koper hier geen rechten aan kan ontlelen in het kader van de verkrijging van een omgevingsvergunning en/of planologische besluiten.

Artikel 2.18 Termijnen

De Algemene Termijnenwet is van toepassing op de termijnen die zijn opgenomen in de koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

HOOFDSTUK 3 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 3.1 Toepasselijkheid

Een bepaling uit dit hoofdstuk is van toepassing indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

- a. De onroerende zaak wordt door de gemeente in bouwrijpe staat aan de koper geleverd.
- b. Onder bouwrijpe staat wordt verstaan, grond:
 1. waar nodig opgehoogd en ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten;
 2. waarbij het direct aangrenzende openbare gebied voorzien is van of geschikt is voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen;
 3. met aansluitingsmogelijkheden in het direct aangrenzende openbare gebied voor het riool (overeenkomstig artikel 3.5 lid b.) en de afvoer van vuilwater en hemelwater; en
 4. bereikbaar en te ontsluiten vanaf het direct aangrenzende openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of feitelijke levering verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van de koper behoren te komen.
- c. De koper is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van alle benodigde huisaansluitingen en dient hiervoor dan ook voor eigen rekening en risico opdracht te geven aan de diverse nutsbedrijven en de gemeente.
- d. De gemeente is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor de draagkracht of de waterdoorlatendheid van de onroerende zaak of de daarop van invloed zijnde omstandigheden.

Artikel 3.3 Bebouwing

- a. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.
- b. Binnen een half jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet met de bebouwing van de onroerende zaak zijn gestart en binnen anderhalf jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn.
- c. Wanneer de koper voorziet dat (één van) de in lid b. bedoelde termijnen niet wordt gehaald, moet de koper dit schriftelijk melden bij de gemeente en kan de koper de gemeente daarbij gemotiveerd verzoeken om een verlenging. Het college is bevoegd te besluiten of zij instemt met het verzoek tot verlenging en kan aan een instemming voorwaarden verbinden.
- d. Zolang niet is voldaan aan de in lid b. vermelde verplichting mag en kan de koper (delen van) de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van het college verkopen, in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met andere beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten of anderszins in gebruik geven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- e. Het bepaalde in lid d. geldt niet wanneer artikel 3.8 van toepassing is, voor het vestigen van het recht van hypotheek, of in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.

- f. Als aan één van de in lid b. genoemde termijnen niet is voldaan, is de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,- (zegge: honderd euro) voor iedere dag dat de desbetreffende termijn wordt overschreden. Het voormelde geldt onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming te vorderen.
- g. Als de bebouwing uiterlijk 6 maanden na verloop van de in lid b. genoemde termijnen niet voltooid en gebruiksklaar is, kan de koper verplicht worden om de onroerende zaak zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat en vrij op naam aan de gemeente te koop aan te bieden tegen de in de koopovereenkomst genoemde prijs, zonder vergoeding voor eventueel reeds uitgevoerde werkzaamheden en/of gerealiseerde opstallen en zonder vergoeding van kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht of de tijdelijke financiering.

Artikel 3.4 Woonplicht en verkoopverbod

- a. De koper is verplicht om de op de onroerende zaak aanwezige of te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
- b. Het is verboden en niet mogelijk voor de koper om de woning met de daartoe behorende grond aan derden door te verkopen.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de koper de woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Het bepaalde in lid a. en b. is niet van toepassing bij:
 - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 - 3. overlijden van de koper of (één van) zijn gezinsleden;
 - 4. schriftelijke ontheffing door het college als bedoeld in lid e. van dit artikel.
- e. De koper heeft de mogelijkheid om het college schriftelijk en gemotiveerd te verzoeken om ontheffing van het bepaalde in onderhavig artikel. Het college is bevoegd te besluiten of zij instemt met de verzochte ontheffing en kan aan een instemming voorwaarden verbinden. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - 1. verandering van werkkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - 2. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract of van een geregistreerd partnerschap;
 - 3. beëindiging van de samenwoning, blijkend uit het bevolkingsregister; of
 - 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden.

Artikel 3.5 Opritten en riolering

- a. Bij de koopsom zijn inbegrepen de kosten voor het maken van één eventueel benodigde oprit tot een nader in de koopovereenkomst te specificeren breedte, mits de oprit gelegen is op openbare grond.

- b. Door de gemeente wordt de aansluiting op de riolering aangelegd vanaf het hoofdriool tot aan de grens van de onroerende zaak. De plaats van de aansluiting wordt bepaald door de gemeente. De kosten van deze aanleg, zoals vermeld in de koopovereenkomst, gelden bij een aansluiting met een diameter tot 125 mm. Bij een aansluiting, afwijkend van de standaardaansluiting, zullen de extra kosten in rekening worden gebracht bij de koper. Het verschuldigde bedrag dient door de koper te worden voldaan bij het passeren van de notariële akte. Indien de koper, om welke reden dan ook, gebruik wenst te maken van een andere aansluiting dan de hiervoor bedoelde en indien de gemeente hiertegen geen bezwaren heeft, zijn de eventueel daaruit voortvloeiende (extra) kosten voor rekening van de koper.

Artikel 3.6 Verbod tot verkoop aan de consument

- a. Het is verboden de onroerende zaak en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij verkoop en/of levering van goederen direct aan de consument plaatsvindt.
- b. Bij overtreding van het onder lid a. bedoelde verbod is de koper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- (zegge: tweeduizend en vijfhonderd euro) voor elke dag, waarop de overtreding plaatsvindt of geconstateerd wordt.
- c. De koper heeft de mogelijkheid om het college schriftelijk en gemotiveerd te verzoeken om ontheffing van onderhavig artikel. Het college is bevoegd te besluiten of zij instemt met het verzoek tot ontheffing en kan aan haar instemming voorwaarden verbinden.

Artikel 3.7 Recht van eerste koop

De gemeente heeft een recht van eerste koop. Dit recht van eerste koop houdt in dat de koper, als deze de nog onbebouwde onroerende zaak of een onbebouwd gedeelte daarvan wil overdragen of bezwaren met een beperkt recht (o.a. opstalrecht of erfpachtrecht), verplicht is om de onroerende zaak eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Hierbij geldt:

1. dat de koper dit dient te doen door middel van een aangetekende brief; en
2. dat het aanbod aan de gemeente dient te worden gedaan tegen de in de koopovereenkomst genoemde prijs, eventueel vermeerderd met een percentage, waarmee de gemeente de prijzen van vergelijkbare onroerende zaken heeft verhoogd; en
3. dat de koper geen recht heeft op een vergoeding van kosten, verbonden aan de eigendomsoverdracht of de tijdelijke financiering.

De gemeente zal binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende brief, schriftelijk aan de koper laten weten of zij van het recht van eerste koop gebruik wil maken. Als de gemeente van het recht tot eerste koop afziet, mag de koper tot verkoop aan een derde overgaan, met inachtneming van eventueel door het college te stellen voorwaarden.

Artikel 3.8 ABC-bepaling

In afwijking van de artikelen 2.16, 3.3 lid d. en 3.7 staat de gemeente toe dat de koper zijn rechten op eigendomsoverdracht van (delen van) de onroerende zaak overdraagt aan koper(s) van de woningen op de door de koper te bebouwen onroerende zaak, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarden dat:

1. in de tussen de koper en zijn koper(s) te sluiten overeenkomsten, de in de koopovereenkomst van toepassing verklaarde artikelen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden integraal worden opgenomen;

2. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de tijdige bouw, waartoe de koper zich tegenover diens koper(s) heeft verplicht;
3. de koper binnen 2 jaar na het gemeentelijk besluit tot verkoop meewerkt aan het passeren van de notariële akte, met dien verstande dat wanneer de koper binnen de genoemde periode van 2 jaar overgaat tot (tijdelijke) vervreemding van de op de onroerende zaak gerealiseerde opstal(len), de koper verplicht is op dat moment mee te werken aan het passeren van de notariële akte; en
4. de koper bij het passeren van de notariële akte de verschuldigde koopsom en een eventueel verschuldigde boete vanwege niet tijdige betaling van de koopsom voldoet.

Artikel 3.9 Voorwaarde van omgevingsvergunning

- a. Iedere partij heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, als uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend. De oorzaak van het niet kunnen verlenen van de omgevingsvergunning mag daarbij niet gelegen zijn bij de koper.
- b. De mededeling van de partij die deze ontbinding inroept, moet schriftelijk bij aangetekend schrijven gedaan worden aan de andere partij, binnen 7 dagen na de in lid a. bedoelde datum.
- c. De kosten van eventueel reeds verrichte werkzaamheden van de notaris ten aanzien van de koopovereenkomst komen bij het (met succes) inroepen van de ontbindingsmogelijkheid zoals bedoeld in dit artikel voor rekening van koper.
- d. Als ingebruikname of notarieel transport van de onroerende zaak al heeft plaatsgevonden op het moment dat de ontbinding (met succes) wordt ingeroepen, is het bepaalde in artikel 2.12 lid c. van toepassing.

Artikel 3.10 Voorwaarde van financiering

- a. De koper heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, als de koper uiterlijk 7 dagen voor de datum waarop de notariële akte zal passeren, geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening heeft kunnen verkrijgen onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities en van een erkende geldverstrekkende bankinstelling, nodig voor de financiering van de onroerende zaak en de daarop te stichten bebouwing.
- b. Het recht van de koper om een beroep op deze ontbinding te doen vervalt zodra de ingebruikneming heeft plaatsgevonden.
- c. Wanneer de koper gebruik maakt van het recht tot ontbinding zoals vermeld in dit artikel, moet de koper uiterlijk 7 dagen voor de datum waarop de notariële akte zal passeren de ontbinding van de koopovereenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven aan het college inroepen. Daarbij dient de koper aan te tonen dat koper de benodigde hypothecaire geldlening niet heeft kunnen krijgen, dit door middel van het overleggen van twee afwijzingen van erkende geldverstrekkende bankinstellingen.

Artikel 3.11 Waarborgsom

- a. De koper zal binnen twee (2) weken na het gemeentelijk besluit tot verkoop een aanbetaling doen in de vorm van een waarborgsom van vijf procent (5%) van de koopsom.
- b. De onder lid a. bedoelde waarborgsom moet overeenkomstig de aan koper verstrekte factuur worden voldaan aan de gemeente of aan de notaris, zulks ter bepaling door de gemeente, en zal bij het passeren van de notariële akte worden verrekend met de koopsom.

- c. De waarborgsom/bankgarantie is bedoeld om zekerheid te bieden aan de gemeente voor de nakoming door koper van de verplichtingen uit de koopovereenkomst. Als de koopovereenkomst wordt ontbonden en er geen eigendomsoverdracht plaatsvindt, zal de waarborgsom zonder rentevergoeding worden terugbetaald.

Artikel 3.12 Splitsingsverbod

Indien op de onroerende zaak een dienst-of bedrijfswoning met bedrijfsgebouw is of wordt gerealiseerd, is het koper niet toegestaan deze afzonderlijk van elkaar te vervreemden, over te dragen, te verhuren, in gebruik te geven of te belasten met een zakelijk gebruiksrecht, tenzij het college uitdrukkelijk schriftelijk toestemming heeft verleend.

Artikel 3.13 Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid a. bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde artikelen van de koopovereenkomst, als de in lid a. en in dit lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Bijlage 10
Algemeen Programma van Eisen “Openbare Ruimte”

paraaf Gemeente:

paraaf Hegeman:

Bijlage 11
Planningen d.d. 20 mei 2022

paraaf Gemeente:

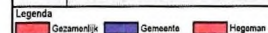
paraaf Hegeman:

Legenda

	Gezamenlik		Gemeente		Hegeman
--	------------	---	----------	---	---------

Legenda

 Gezamenlijk  Gemeente  Hegeman



Legenda

	Gezamenlijk		Gemeente		Hegeman
--	-------------	---	----------	---	---------

Legenda

	Gezamenlik		Gemeente		Hegeman
--	------------	---	----------	---	---------

Legenda

	Gezamenlik		Gemeente		Hogezamen
--	------------	---	----------	---	-----------