

**KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST LOCATIE  
TOUWSLAGERWEG/KUIPERSWEG TE WOERDEN**

**Partijen:**

**1. ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ UTRECHT  
HERSTRUCTURERINGSFONDS A B.V.**

**2. @@@**

***Totstandkomingsvoorbehoud:***

***Deze overeenkomst komt eerst tot stand nadat goedkeuring op de inhoud hiervan is verkregen van de raad van commissarissen en de directie van Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht Herstructureringsfonds A B.V. en beide partijen deze overeenkomst hebben ondertekend, bij gebreke waarvan partijen jegens elkaar niet gehouden zijn tot vergoeding van kosten en/of schade.***

**versie d.d. 28 februari 2025**

## **PARTIJEN**

1. de besloten vennootschap **Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht Herstructureringsfonds A B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3528 BA) Utrecht aan de Orteliuslaan 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 89382676, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de naamloze vennootschap **N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht**, statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3528 BA) Utrecht aan de Orteliuslaan 9, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54146143, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer F.A. Hazeleger, hierna te noemen: "**OMU**";

2. @@

Partijen I. en II. hierna ieder afzonderlijk en tezamen ook te noemen: "Partij(en)";

## **OVERWEGINGEN:**

A. Op de hoek van de Touwslagersweg en de Kuipersweg te Woerden, bevindt zich een voormalig kaaspakhuis en tapasfabriek ("**het Plangebied**"). OMU is eigenaar van de zich in het Plangebied bevindende percelen ("**de Percelen**"), te weten:

- *Kuipersweg 30 tm 34, gemeente Woerden, sectie D, nummer 2387;*
- *Kuipersweg 36, gemeente Woerden, sectie D, nummer 2388;*
- *Touwslagersweg 19, gemeente Woerden, sectie D, nummer 771.*

Het Plangebied en de Percelen zijn nader aangeduid op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte kaart.

B. OMU acht het Plangebied geschikt voor een gebiedsontwikkeling door professionele (vastgoed)partijen acterend als rechtspersoon (bij voorkeur door een consortium van eindgebruikers). Het Plangebied is geschikt voor een invulling als moderne, duurzame en intensieve (meerlaagse of gestapelde) bedrijfsruimten. Het Plangebied biedt geen mogelijkheden tot ontwikkeling van woonruimte, detailhandel, zelfstandige kantoorruimte en/of logistiek.

- C. OMU is zelf geen ontwikkelaar en zij heeft derhalve besloten het Verkochte middels een eigen tenderprocedure te koop aan te bieden aan geïnteresseerde professionele (vastgoed)partijen, één en ander conform het bepaalde in de door OMU opgestelde Inschrijvingsleidraad d.d. 21 februari 2025 (“**Leidraad**”), welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst wordt gehecht.
- D. Op (**datum**) heeft @@ een inschrijving gedaan (**Bijlage 3**). Deze inschrijving bestond onder andere uit een uitgewerkt bod ter verkrijgen van het Verkochte, alsmede uit een schetsontwerp met betrekking tot de voorgenomen realisatie van de herontwikkeling van het Verkochte. Naar aanleiding van de inschrijving zijn Partijen nader met elkaar in overleg getreden, waarna de aankoop van het Verkochte door OMU aan @@ is gegund, hetgeen OMU @@ heeft laten weten middels brief d.d. (**datum**) (**Bijlage 4**).
- E. De bestaande opstallen op het Verkochte zijn voor de levering aan @@ tot aan de fundering gesloopt in opdracht van de partijen die de Percelen aan OMU hebben verkocht. OMU zal (waar nodig) de vrijkomende grond saneren zodat er aan @@ ten tijde van de levering bouwrijpe grond kan worden geleverd waarop een bedrijfsbestemming kan worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan zullen de reeds bestaande nutsaansluitingen worden verwijderd, met uitzondering van de twee grootverbruik-elektriciteitsaansluitingen die zich bevinden op de Kuipersweg 36 en de Touwslagersweg 19.
- F. OMU wenst door middel van de verkoop van het Verkochte daadwerkelijk waarde toe te (laten) voegen aan het Plangebied. Derhalve is het pertinent niet de bedoeling dat er met het Verkochte wordt gespeculeerd of dat het Verkochte door @@ wordt doorverkocht aan andere partijen niet zijnde eindgebruikers. Derhalve heeft OMU als een uitdrukkelijke voorwaarde aan deze verkoop een bouwplicht ten aanzien van het Verkochte verbonden, waardoor @@ het Verkochte overeenkomstig haar eigen schetsontwerp alsmede de ruimtelijk-en programma technische eisen en wensen van OMU, welke zijn vastgelegd in het door haar opgestelde Kavelpaspoort (**Bijlage 5**), dient te bebouwen en in te richten.
- G. Partijen wensen al hetgeen zijn verder hebben afgesproken met betrekking tot de verkoop van het Verkochte en de bebouwing en inrichting daarvan door @@, vast te leggen in de onderhavige Overeenkomst.
- H. Deze considerans vormt een integraal onderdeel van de Overeenkomst.

## **KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:**

### **1. Definities**

1.1 In deze Overeenkomst worden de navolgende definities gehanteerd:

<b>Akte van levering</b>	de notariële akte van levering krachtens welke het notarieel transport van het Verkochte aan @@ plaatsvindt.
<b>Bijlage</b>	een bijlage bij deze Overeenkomst.
<b>Bouwrijp maken</b>	Het geschikt maken van de grond voor bebouwing c.q. inrichting, waaronder begrepen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Het doen van het nodige milieuhygiënisch onderzoek en het uitvoeren van de nodige bodem- en/of grondwatersaneringen om het Project te kunnen realiseren;</li><li>- Het (tot aan de fundering) slopen, verwijderen en afvoeren van alle bovengrondse en ondergrondse obstakels op het Verkochte die de realisering van het Project zouden kunnen belemmeren (waarbij expliciet te gelden heeft dat de heipalen niet zullen worden verwijderd);</li><li>- Het dempen van sloten en het verrichten van het nodige grondwerk op het Verkochte, met inbegrip van egaliseren, ophogen en de afgraafwerkzaamheden om de grond op de juiste hoogte te krijgen;</li></ul>
<b>Bouwrijpe staat</b>	de hoedanigheid van het Verkochte nadat de werkzaamheden in het kader van het Bouwrijp maken daarvan zijn voltooid.
<b>Contractplanning</b>	de tijdsplanning van de ontwikkeling en de realisatie van het Project.
<b>Kettingbeding</b>	een bepaling die telkens wordt doorgegeven aan iedere opvolgende eigenaar of rechthebbende op de onroerende zaak door deze te verplichten het beding letterlijk op te nemen en weer door te geven met dezelfde verplichting, zulks op straffe

	van verbeurte van een in het beding te vermelden boete.
<b>Koopprijs</b>	de in artikel 3.1 genoemde koopprijs van het Verkochte.
<b>Kwalitatieve verplichting</b>	een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.
<b>Notaris</b>	de met betrekking tot de verkrijging van het Verkochte door @@ aan te wijzen notaris dan wel diens waarnemer of plaatsvervanger.
<b>Omgevingsvergunning</b>	een omgevingsvergunning voor bouwen op grond van artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet ( <i>omgevingsplanactiviteit</i> ) en/of op grond van artikel 5.1 lid 2 sub a van de Omgevingswet ( <i>technische bouwactiviteit</i> ).
<b>Onherroepelijk</b>	rechtens onaantastbaar.
<b>Ontwerpdocumenten</b>	de door @@ te vervaardigen ontwerpdocumenten met betrekking tot realisatie van het Project.
<b>Overeenkomst</b>	De onderhavige koop- en realisatieovereenkomst.
<b>Partij</b>	OMU respectievelijk @@.
<b>Plangebied</b>	De drie percelen zoals aangeduid op <b><u>Bijlage 1</u></b> (voormalig kaaspakhuis en tapasfabriek).
<b>Project</b>	de realisatie van de herontwikkeling (bebouwing en inrichting) van het Verkochte overeenkomstig de gemaakte en in de Overeenkomst vastgelegde afspraken.
<b>SO</b>	het schetsontwerp van de Ontwerpdocumenten met betrekking tot de realisatie van het Project, welk schetsontwerp door @@ in acht dient te worden genomen en als <b><u>Bijlage 6</u></b> aan deze Overeenkomst is gehecht.
<b>Verkochte</b>	De Percelen.

## **2. Koop**

- 2.1 OMU verkoopt hierbij aan @@, gelijk @@ koopt van OMU, het Verkochte, zoals aangeduid op **Bijlage 1**, zulks onder de voorwaarden van deze Overeenkomst.

## **3. Koopprijs**

- 3.1 De Koopprijs van het Verkochte die @@ aan OMU is verschuldigd, bedraagt € @@@ (zegge: @@@), exclusief belastingen, prijspeildatum 1 mei 2025.
- 3.2 De Koopprijs van het Verkochte wordt vanaf de prijspeildatum tot het moment van betaling van de Koopprijs aan OMU maandelijks geïndexeerd aan de hand van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren prijsindexcijfer CPI Alle Huishoudens (2015 = 100), door het bedrag van de Koopprijs te delen door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 4 maanden voor de prijspeildatum en te vermenigvuldigen met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 4 maanden voor het moment waarop de betaling van de Koopprijs aan OMU plaatsvindt.

## **4. Kosten en belastingen, baten/lasten**

- 4.1 De Koopprijs voor het Verkochte wordt vermeerderd met de verschuldigde omzetbelasting (het Verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11, lid 4, juncto artikel 11, lid 1, onderdeel a, 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968). De kosten van inschakeling van de Notaris en de andere kosten en belastingen in verband met het notarieel transport van het Verkochte, waaronder de kosten van kadastrale inmeting van het Verkochte, zijn voor rekening en risico van @@.
- 4.2 De ten tijde van de Leveringsdatum lopende baten, lasten, belastingen en heffingen zullen per die datum tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de Koopprijs.

## **5. Leveringsdatum**

- 5.1 De notariële levering van het Verkochte aan @@ vindt plaats binnen dertig (30) kalenderdagen nadat de navolgende opschortende voorwaarde is uitgewerkt:

- de raad van commissarissen en de directie van OMU haar akkoord heeft gegeven op de inhoud van de onderhavige Overeenkomst.
- 5.2 Indien en zodra de in lid 1 genoemde opschortende voorwaarden zijn uitgewerkt, zullen Partijen dit zo spoedig als mogelijk doch uiterlijk binnen tien (10) kalenderdagen aan elkaar schriftelijk kenbaar maken.
- 5.3 De op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst in de Contractplanning voorziene uiterste datum van notariële levering van het Verkochte is 31 december 2025 . Indien @@ niet uiterlijk binnen een (1) maand na deze uiterste datum van notariële levering van het Verkochte conform de Contractplanning is overgegaan tot afname (het notarieel geleverd krijgen) van het Verkochte, is @@ met ingang van de daaropvolgende dag tot de Leveringsdatum wettelijke rente ex artikel 6:119 BW over de Koopprijs aan OMU verschuldigd, behoudens indien @@ stelt en bewijst dat zij zich maximaal heeft ingespannen voor het tijdig uitgewerkt zijn van de opschortende voorwaarden voor afname van het Verkochte en de daarbij opgelopen vertraging niet aan haar toerekenbaar is.
- 5.4 Indien @@ niet uiterlijk twee (2) maanden na de op de conform de Contractplanning uiterste datum van notariële levering van het Verkochte tot afname (het notarieel geleverd krijgen) van het Verkochte is overgegaan, is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat OMU deswege gehouden is tot vergoeding van kosten of schade, hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook, en staat het OMU vrij om het Verkochte aan derden te koop aan te bieden, een en ander ongeacht of de in lid 1 aangeduide opschortende voorwaarden met betrekking tot de notariële levering van het Verkochte zijn uitgewerkt (de ontbinding treedt derhalve ook in indien de opschortende voorwaarde nog niet is uitgewerkt).

## **6. Moment en wijze van betaling Koopprijs**

- 6.1 @@ voldoet de verschuldigde Koopprijs aan OMU op de Leveringsdatum door storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris.

## **7. Notariële en feitelijke levering**

- 7.1 De notariële levering van het Verkochte zal plaatsvinden bij Akte van levering, te verlijden voor de Notaris, nadat @@ de verschuldigde Koopprijs, de

eventueel verschuldigde wettelijke rente en de in artikel 4 genoemde kosten en belastingen op de kwaliteitsrekening van de Notaris heeft voldaan.

- 7.2 De feitelijke levering van het Verkochte vindt gelijktijdig met het moment van tekenen van de Akte van levering plaats en het Verkochte is vanaf dat moment voor rekening en risico van @@.

## **8. Juridische en feitelijke staat van het Verkochte (“as is, where is”)**

- 8.1 De feitelijke levering van het Verkochte door OMU aan @@@ zal geschieden leeg, ontruimd, bouwrijp en verder in de staat waarin het zich ten tijde van het ondertekenen van deze Overeenkomst bevindt. OMU verklaart dat het Verkochte bij de feitelijke levering de eigenschappen zal bezitten geschikt voor een normaal gebruik op de voorgenomen wijze (zijnde als bedrijfsbestemming) en dat het Verkochte geen gebreken of eigenschappen zal bezitten die hieraan in de weg staan. Indien het Verkochte of enig deel daarvan echter toch eigenschappen mist of respectievelijk gebreken heeft die dit gebruik van het Verkochte in de weg staan, kan dit voor @@ geen aanleiding zijn om tot ontbinding van Overeenkomst over te gaan.
- 8.2 @@ is ruimschoots in de gelegenheid gesteld om zelf onderzoek te doen naar de toestand waarin het Verkochte zich bevindt op de leveringsdatum.
- 8.3 @@ kan OMU niet aanspreken op de onjuistheid en/of onvolledigheid van de door OMU aan @@ verstrekte informatie met betrekking tot de toestand van het Verkochte, tenzij @@ aantoont dat OMU opzettelijk informatie heeft achtergehouden dan wel opzettelijk onjuiste informatie heeft verstrekt.
- 8.4 @@ verklaart middels ondertekening van deze Overeenkomst in ruime en voldoende mate in de gelegenheid te zijn geweest om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de door OMU verstrekte informatie met betrekking tot de toestand van het Verkochte.

## **9. Lasten en beperkingen**

- 9.1 @@ aanvaardt de in de laatste akte van levering van het Verkochte genoemde rechten en verplichtingen en draagt het risico ter zake van de niet bekende kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (al dan niet ontstaan door verjaring), kettingsbedingen en overige bijzondere lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen ter zake van het Verkochte.



9.2 @@ aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen met betrekking tot het Verkochte die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers.

## 10. Oppervlakteaanduiding

10.1 De vermelding van de oppervlakte van het Verkochte houdt slechts een aanduiding in. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der Partijen enig recht.

## 11. Planontwikkeling

11.1 De Ontwerpdocumenten met betrekking tot de realisatie van het Project op SO-niveau zijn reeds voor rekening en risico van @@ vervaardigd en door OMU goedgekeurd ten tijde van de gunning. De door OMU goedgekeurde Ontwerpdocumenten met betrekking tot de herontwikkeling van het Verkochte op SO-niveau zijn als **Bijlage 6** aan deze Overeenkomst gehecht.

11.2 @@ stelt voor eigen rekening en risico de Ontwerpdocumenten met betrekking tot de Realisatie van het Project op, op het niveau van een VO en, vervolgens, op het niveau van een DO. De vaststelling van de Ontwerpdocumenten geschiedt conform de ruimtelijke- en programma technische eisen als blijkend uit het Kavelpaspoort (**Bijlage 5**) en conform de volgende uitgangspunten:

- de herontwikkeling dient gericht te zijn op productieve bedrijvigheid;
- de herontwikkeling biedt de mogelijkheid tot huisvesting van meerdere bedrijven en dus bij voorkeur niet één grote partij;
- de herontwikkeling dient te voorzien in voldoende groenzones rondom de bebouwing;
- de herontwikkeling dient te voorzien in een strook van circa 1.000 m<sup>2</sup> grond grenzend aan de Kuipersweg 18-20, welke strook gereserveerd dient te worden in verband met een eventuele uitbreiding van de naburige onderneming T&S Klimaattechniek B.V..

11.3 @@ dient OMU in het bezit te stellen van de ingevolge dit artikel door haar opgestelde Ontwerpdocumenten. OMU zal de Ontwerpdocumenten vervolgens beoordelen en vaststellen of zij voldoen aan het Kavelpaspoort en de in dit artikel omschreven door @@ in acht te nemen uitgangspunten. Onverminderd het bepaalde in artikel 12 van deze Overeenkomst, heeft te gelden dat wanneer OMU vaststelt dat de door @@ opgestelde Ontwerpdocumenten niet voldoen

aan het Kavelpaspoort en de in dit artikel vastgestelde uitgangspunten, @@ aan OMU een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verbeurt van € 50.000,00 per overtreding. OMU wijst er expliciet op dat haar beoordeling van de door @@ opgestelde Ontwerpdocumenten op geen enkele wijze zal resulteren in enige verschuiving van het ontwerp- en realisatierisico. Dit blijft te alle tijden bij @@ berusten.

## **12. Bouwplicht @@**

12.1 @@ is verplicht om de (in het kader van de realisatie van het Project) ontwikkeling en realisatie van de bebouwing en inrichting op het Verkochte voor haar rekening en risico uiterlijk per 31 december 2026 aan te vangen.

12.2 De bebouwing en inrichting op het Verkochte dient plaats te vinden in een continue bouwstroom, één en ander met inachtneming van de Onherroepelijke Omgevingsvergunning, het SO, het Kavelpaspoort, de uitgangspunten als genoemd in artikel 11 van deze Overeenkomst en de Ontwerpdocumenten.

12.3 Oplevering en/of ingebruikname van de bebouwing en inrichting van het Verkochte dient uiterlijk plaats te vinden op 31 december 2027.

## **13. Recht van terugkoop OMU**

13.1 OMU heeft het recht om het Verkochte terug te kopen en geleverd te krijgen van @@ voor dezelfde prijs als waarvoor @@ het Verkochte van OMU heeft verworven, aan welke terugverkoop en levering @@ op verzoek van OMU medewerking zal verlenen, indien @@ in strijd heeft gehandeld met het bepaalde in artikel 12 van de Overeenkomst. Meer specifiek betekent dit dat OMU recht heeft op terugkoop wanneer (i) @@ niet op 31 december 2026 is aangevangen met bebouwing en inrichting op het Verkochte, (ii) oplevering en/of ingebruikname van de bebouwing en inrichting op het Verkochte niet uiterlijk op 31 december 2027 heeft plaatsgevonden en/of (iii) wanneer de bebouwing en inrichting niet heeft plaatsgevonden conform het bepaalde in artikel 12.2 van deze Overeenkomst.

13.2 Tot het moment dat deze terugleverplicht is uitgewerkt (hetgeen het geval zal zijn zodra de oplevering en/of ingebruikname van de bebouwing en inrichting heeft plaatsgevonden en door OMU is vastgesteld dat @@ heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 12.2 van deze Overeenkomst), is het @@ niet toegestaan om het Verkochte door te verkopen, in te brengen en/of door te

leveren aan derden. De kosten en belastingen gemoed met een eventuele teruglevering zijn voor rekening en risico van @@.

#### **14. Anti-speculatiebeding**

14.1 Het is @@ niet toegestaan om het Verkochte binnen 5 jaar na de leveringsdatum aan rechtsopvolgers onder bijzondere titel te vervreemden, dan na schriftelijke toestemming van OMU. Voornoemde is niet van toepassing in geval van:

- Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW; en
- Verkoop (na splitsing in appartementsrechten en het oprichten van een VvE) tussen de oorspronkelijke eigenaren van de appartementsrechten onderling;
- Executoriale verkoop.

14.2 Bij niet-nakoming van het in artikel 14.1 bepaalde verbeurt @@ ten behoeve van OMU door het enkele feit van niet-nakoming een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ter grootte van vijftig procent (50%) van de Koopprijs van het Verkochte.

14.3 Partijen komen overeen dat de verplichtingen van @@ (en diens rechtsopvolgers) zoals opgenomen in dit artikel als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW op het Verkochte zal rusten ten behoeve van OMU en van rechtswege zal overgaan degene(n) die het Verkochte zal/zullen verkrijgen. Zij komen voorts overeen dat mede zullen zijn gebonden, diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkocht zullen krijgen.

#### **15. Kettingbeding ontwikkeling en realisatie Project**

15.1 Het bepaalde in de artikelen 11 t/m 14 wordt bij wijze van Kettingbeding versterkt met een derdenbeding vastgelegd in de Akte van levering van het Verkochte. @@ is verplicht en verbindt zich jegens OMU, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 11 t/m 14 door middel van een Kettingbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe eigenaar op te leggen en daartoe een bepaling in de desbetreffende notariële akte op te nemen. Indien @@ dit nalaat verbeurt zij aan OMU een direct opeisbare boete ter hoogte van € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro) per artikel ter zake waarvan dit gebod is overtreden, met de bevoegdheid voor OMU om daarnaast nakoming en/of de eventueel

meer geleden schade te vorderen.

- 15.2 Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt @@ zich jegens OMU tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 11 t/m 14 als de in het onderhavige artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van OMU het beding aan.
- 15.3 Het in dit artikel bedoelde Kettingbeding is uitgewerkt en hoeft bijgevolg niet meer te worden opgenomen in opvolgende notariële akten indien en zodra de bebouwing en inrichting op het Verkochte overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst is opgeleverd.

## **16. Inwerkingtreding en looptijd Overeenkomst**

- 16.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening daarvan en heeft een looptijd die gelijk is aan de doorlooptijd van het Project zoals blijkt uit de Contractplanning. Indien Partijen de looptijd van de Overeenkomst wensen te verlengen dienen zij uiterlijk drie maanden voor het einde van de looptijd van de Overeenkomst hiertoe te besluiten, bij gebreke waarvan de Overeenkomst van rechtswege eindigt, zulks onverminderd de verplichting van Partijen om hun contractuele en wettelijke verplichtingen na te komen.

## **17. Tussentijdse beëindiging Overeenkomst**

- 17.1 OMU is bevoegd om de Overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen indien @@ in staat van faillissement is geraakt, surséance van betaling heeft aangevraagd, haar crediteuren een onderhands akkoord heeft aangeboden, dan wel in liquidatie treedt of anderszins in aanzienlijke mate in haar vermogen om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. De opzegging dient schriftelijk plaats te vinden en te zijn gericht aan @@@, zonder dat een rechterlijke tussenkomst is vereist.
- 17.2 OMU en @@ zijn bevoegd om deze Overeenkomst met een opzegtermijn van vier (4) maanden op te zeggen indien en zodra door besluiten van de gemeente, besluiten van hogere overheden dan wel rechterlijk ingrijpen komt vast te staan dat de realisatie van het Project op basis van uitgangspunten zoals benoemd in deze Overeenkomst niet mogelijk is. De Partij die op de voet van het bepaalde

in dit artikellid de Overeenkomst opzegt, is geen kosten of schade, hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook, verschuldigd aan de andere Partij. Iedere Partij draagt zijn eigen kosten en schade.

17.3 Indien een Partij ernstig tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, zal de andere Partij de tekortschietende Partij in gebreke stellen en aanmanen om de tekortkoming binnen een redelijke termijn op te heffen. Indien de tekortschietende Partij niet binnen de gestelde redelijke termijn de tekortkoming opheft, heeft de andere Partij de bevoegdheid de Overeenkomst door middel van een schrijven aan de andere Partij geheel of gedeeltelijk te doen ontbinden.

De bevoegdheid tot ontbinding is niet van toepassing indien de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis een ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

17.4 Het bepaalde in lid 1 laat onverlet de wettelijke bevoegdheden tot opschorting van de nakoming van contractuele verplichtingen.

## **18. Onvoorziene omstandigheden**

18.1 Indien deze Overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet langer van een Partij mag worden verwacht, treden Partijen op verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst op voor alle Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen vier maanden na aanvang tot een voor iedere Partij aanvaardbare aanpassing van de Overeenkomst leidt, is de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept gerechtigd zich op de voet van het bepaalde in artikel 24 te wenden tot de rechtbank, met het verzoek de Overeenkomst te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op de voet van artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek.

18.2 Als onvoorziene omstandigheid als bedoeld in lid 1 merken Partijen onder meer aan: publiekrechtelijke besluiten van overheden waardoor onherroepelijk vast komt te staan dat het Project op meer dan ondergeschikte wijze niet binnen de uitgangspunten van deze Overeenkomst kan worden gerealiseerd.

## **19. Kosten**

19.1 Elke Partij bij deze Overeenkomst zal haar eigen kosten in verband met de totstandkoming van deze Overeenkomst dragen, alsmede de kosten verband houdende met de onderhandelingen, voorbereiding en uitvoering van deze Overeenkomst, inclusief de kosten en honoraria van juridische adviseurs, accountants, financiële adviseurs en andere experts.

19.2 Elke Partij bij deze Overeenkomst zal haar eigen kosten in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst dragen, behoudens indien uit deze Overeenkomst een andere regeling voortvloeit.

## **20. Wettelijke rente**

20.1 Een Partij die niet tijdig voldoet aan haar betalingsverplichtingen is over de periode van vertraging de wettelijke rente ex 6:119a van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd (vertragingsschade in geval van handelsovereenkomst). Indien de vertraging langer voortduurt dan veertien kalenderdagen, is de desbetreffende Partij van rechtswege in verzuim in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.

## **21. Overdracht van rechten/verplichtingen**

21.1 Het is @@ en niet toegestaan om zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van OMU rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren en/of rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst in te brengen in een samenwerkingsverband.

21.2 @@ is verplicht om OMU ten minste vier weken voor de beoogde datum van overdracht / inbreng als bedoeld in lid 1, schriftelijk aangetekend hiervan op de hoogte te stellen. OMU is te allen tijde gerechtigd om haar goedkeuring om haar moverende redenen te onthouden aan een verzoek om medewerking aan een transactie als bedoeld in lid 1. OMU hoeft een dergelijk besluit niet te motiveren.

21.3 OMU kan aan een in lid 2 bedoelde eventuele goedkeuring (financiële) voorwaarden verbinden, zoals bijvoorbeeld een garantie van de overdragende partij of de instandhouding van ten minste gelijkwaardige garanties van solide partijen.

## **22. Volledigheid en rangorde**

22.1 Deze Overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake de verkoop van het Verkochte en de realisatie van het Project daarop weer. In geval van (vermeende) tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de considerans en de artikelen van deze Overeenkomst, geldt het bepaalde in de overige artikelen van de Overeenkomst.

## **23. Rechtsgevolgen strijd met het recht**

23.1 Indien de Overeenkomst dan wel één of meer bepalingen uit de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijkt te zijn, zal de Overeenkomst voor zover mogelijk voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.

Indien de Overeenkomst als zodanig niet rechtsgeldig blijkt te zijn, zullen partijen overleg plegen teneinde een nieuwe overeenkomst te sluiten die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de Overeenkomst.

23.2 Ieder der Partijen draagt de eventuele eigen schade die het gevolg is van de strijd met het recht van (één of meer bepalingen van) de Overeenkomst en de in lid 1 bedoelde vervangende regeling respectievelijk nieuwe overeenkomst, zonder aansprakelijk te zijn voor de schade, hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook, van de andere Partij.

## **24. Geschillenregeling**

24.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

24.2 Partijen verplichten zich om, indien geschillen ontstaan over de uitleg dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen minnelijk te beslechten.

24.3 Het bepaalde in lid 2 laat onverlet de bevoegdheid van Partijen om indien sprake is van een spoedeisend geschil een onmiddellijke voorziening in kort geding te eisen.

24.4 Alle geschillen over de uitleg en/of bij de uitvoering van deze Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, worden in eerste aanleg voorgelegd aan de rechter van de rechtbank te Midden-Nederland.

## **25. Slotbepalingen**

25.1 Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

25.2 De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.

25.3 Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

25.4 Alle in deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen genoemde bedragen en bijdragen zijn exclusief overdrachtsbelasting, tenzij anders vermeld.

## **26. Totstandkomingsvoorbehoud**

26.1 Deze Overeenkomst komt eerst tot stand, nadat de raad van commissarissen van OMU positief heeft besloten tot het aangaan daarvan. Zonder een dergelijk besluit zijn Partijen niet gebonden aan de Overeenkomst. In dat geval zijn Partijen over en weer niet gehouden tot vergoeding van kosten en/of schade, hoe ook genaamd, aan de andere Partij.

## **27. Bijlagen**

27.1 De Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde Bijlagen. In geval van tegenstrijdigheden gaat het bepaalde in de tekst van deze Overeenkomst voor de inhoud van de bijlagen.

27.2 Bij deze Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:



Bijlage 1: Kaart met aanduiding Plangebieden Percelen;

Bijlage 2: De inschrijvingsleidraad (Leidraad);

Bijlage 3: De inschrijving van @@ met bijlagen;

Bijlage 4: De gunningsbrief d.d. @@;

Bijlage 5: Het Kavelpaspoort;

Bijlage 6: Het schetsontwerp.

CONCEPT

**ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD ONDERTEKEND OP \_\_\_\_\_  
2025**

-----  
OMU  
Door:  
Datum:  
Plaats:

-----  
@@  
Door:  
Datum:  
Plaats:

CONCEPT