

**Samenwerkingsovereenkomst
Klushuizen xxxx te xxx**

-onverbindend concept-

Ondergetekenden:

1. 'verkoper', gevestigd te xxxxxx en aldaar kantoorhoudende aan de xxxxxxxx ingeschreven in het handelsregister te xxxxxx onder nummer xxxxxxxx, door.....hierna te noemen: "'verkoper'";

en

2. de 'kopers' zijnde een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, die blijkens haar statuten bij het aangaan van deze Samenwerkingsovereenkomst rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar voorzitter @, haar secretaris @ en haar penningmeester @, zulks ter uitvoering van het besluit van de algemene ledenvergadering d.d. @ hierna te noemen: "'kopers'".

'verkoper' en 'kopers' gezamenlijk te noemen: "Partijen".

Overwegende dat ('considerans'):

- 'verkoper' de woningen aan de xxxxxxxx, hierna te noemen "Onroerende Zaak" wenst te herontwikkelen door middel van het concept Kluswoningen. Dit concept houdt in dat een groep kopers door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) de Onroerende Zaak herontwikkelt tot nieuwe woningen. Door op deze manier de Onroerende Zaak te herontwikkelen verwacht 'verkoper' een groep kopers aan te trekken die een positieve bijdrage levert aan de wijk Ondiep. Voor de kopers is dit een manier om in eigen beheer een woning te realiseren die goed aansluit bij hun woonwensen;
 - De Onroerende Zaak nu bestaat uit 5 benedenwoningen van ca. 60m² GBO met tuin en berging, en 10 bovenwoningen van ca. 70m² GBO met berging. Door herverkaveling van de Onroerende Zaak ontstaan er 7 woningen in verschillende groottes;
 - 'verkoper' overleg heeft gevoerd met de Gemeente xxxxxx over de ruimte die het bestemmingsplan 'xxxxxx in dezen geeft en adviseurs aangetrokken teneinde de technische en financiële haalbaarheid van het Project te onderzoeken. Vervolgens heeft 'verkoper' de uitgangspunten voor het Project verwoord in een Programma van Eisen (bijlage 2) en zijn de spelregels vastgesteld waar Contractant aan moet voldoen;
 - 'verkoper' een inschrijvingsprocedure voor de woningen is gestart op grond waarvan deelnemers zich hebben ingeschreven op het Project;
 - 'verkoper' op grond van de aanmeldingen en financiële haalbaarheid een definitieve verkaveling heeft gemaakt van de woningen;
- De geselecteerde deelnemers op [datum] 'kopers' De kopersvereniging xxxxxx hebben opgericht;
- De Statuten (bijlage 4) van 'kopers' aan 'verkoper' ter kennis zijn gebracht;
- 'kopers' met 'verkoper' ten behoeve van de herontwikkeling en realisatie van de Onroerende Zaak een Overeenkomst wenst te sluiten;
- 'verkoper' bereid is om aan de realisering van de Onroerende Zaak medewerking te verlenen en in dat kader bereid is de Onroerende Zaak aan de individuele leden van 'kopers' in eigendom over te dragen.

Partijen verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Definities

1. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:
 - a. **Aanvangsdatum:** De datum waarop deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend;
 - b. **Achtereendrachtconstructie:** Deze constructie voorkomt dat indien tijdens het traject individuele deelnemers uit 'kopers' treden (en de lijst met reservekandidaten niet toereikend is) verdraging

ontstaat. Deze vertraging of zelfs volledig uitstel kan eventueel negatieve financiële gevolgen hebben voor zowel de uittreedende deelnemer als de andere deelnemers. Het Project kent drie achtervangconstructies en deze worden toegelicht in artikel 5.

c. Appartementsrechten: De door 'kopers' te ontwikkelen appartementsrechten waar de Onroerende Zaak na de realisatie van de splitsing uit zal bestaan;

d. Contractant: De in aanhef genoemde partij, Vereniging van Opdrachtgevers, bestaande uit <aantal> particuliere leden of, waar dat in deze Overeenkomst nadrukkelijk is aangegeven één van de leden van 'kopers';

e. Contributie: De voorbereidingskosten die de particuliere leden in de vorm van contributie bij 'kopers' inleggen vanaf de oprichting van 'kopers', benodigd voor het maken van het Renovatieplan.

f. Onroerende Zaak: De 5 benedenwoningen en 10 bovenwoningen gelegen aan de xxxxxxxx 16 t/m 44, zoals weergegeven op de kadastrale kaart in Bijlage 3.

g. Renovatieplan: Het door de Contractant overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van de Overeenkomst te ontwikkelen casco renovatieplan voor het Project.

h. Project: Het ten behoeve van de gezamenlijke leden van 'kopers' ontwikkelen, coördineren en doen realiseren van woningen inclusief noodzakelijke en gewenste gemeenschappelijke delen.

i. Overeenkomst: de onderhavige Samenwerkingsovereenkomst Klushuizen xxxxxxxx xxxxxxxx tussen 'verkoper' en 'kopers'

1. De in dit artikel genoemde begrippen kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud en meervoud worden gebruikt.
2. De bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.
3. Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een artikel, is dat bedoeld als een verwijzing naar een artikel uit de deze Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders wordt bepaald.

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

Met het sluiten van deze Overeenkomst leggen Partijen de voorwaarden vast waaronder zij wensen samen te werken binnen het Project en de taken zullen verdelen, met als doel de realisatie van het Project.

Artikel 3. Uitgangspunten

1. Het bepaalde in de considerans maakt deel uit van deze Overeenkomst en dient als hier woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd.
2. Partijen hebben tot doel ontwikkeling en realisatie van het Project.
3. 'verkoper' verleent onder de bij of krachtens deze Overeenkomst gestelde en te stellen voorwaarden aan 'kopers' medewerking aan het Project, conform de uitgangspunten vastgelegd in deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen.

Artikel 4. Taakverdeling

1. Algemeen
 - a. 'kopers' treedt met betrekking tot de realisatie van het Renovatieplan op als belangenbehartiger voor haar leden en als opdrachtgever voor de voorbereiding van de renovatie en de uitvoering daarvan.
 - b. 'verkoper' zal ervoor zorg dragen dat alle in de Onroerende Zaak aanwezige asbest voor haar rekening en risico, voorafgaand aan de levering, verwijderd wordt. Hiertoe heeft zij een asbestinventarisatie SC-540 type A met kenmerk xxxxxx door 'xxxxxx, laten uitvoeren. Daarnaast zal 'verkoper' een asbestinventarisatie type B hiertoe laten uitvoeren.
 - c. 'verkoper' zal ervoor zorg dragen dat eventuele aanwezige verzakkingen worden verholpen,

inclusief daar waar veroorzaakt door lekkende riolering op het terrein (alles buiten de woningen) dan wel bij aansluiting met de woningen.

- d. 'verkoper' zal ervoor zorg dragen dat de bodem geschikt gemaakt wordt voor de klasse 'wonen met tuin' en zal daarvoor een bodemgeschiktheidsverklaring leveren, waaruit zal blijken dat de grond tot onder andere voor verbouwing van eetbare gewassen en het planten van bomen geschikt is. De precieze methodiek wordt voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring aan de VvO voorgelegd. 'verkoper' zal er voor zorgdragen dat de bodemgeschiktheidsverklaring aanwezig is op het moment dat 'kopers' bouw-/ omgevingsvergunningen wil aanvragen.
- e. 'verkoper' heeft in het kader van de technische en financiële haalbaarheid van het Project een funderingsonderzoek laten uitvoeren (bijlage 5). 'verkoper' zal voor eigen rekening en risico zorgdragen dat de fundering van het pand ten minste 30 jaar mee zal gaan - op basis van een vrij indeelbare begane grond met een steunpilaar in het midden - mits de juiste constructieve aanpassingen gemaakt worden (zoals vastgesteld in de berekeningen door een onafhankelijke constructeur).
- f. 'verkoper' draagt tijdig zorg voor het opstellen, uitwerken en indienen van de aanvraag van de vergunning voor de woningonttrekking en betaalt dit.
- g. 'verkoper' zal zorgdragen voor splitsing van de Appartementsrechten op basis van de verkaveling uit het Definitief Ontwerp en betaalt dit.
- h. 'verkoper' betaalt de herstellkosten van eventuele constructieve verborgen gebreken die aan het licht komen, zowel voorafgaand als nadat de aannemer aan de slag is gegaan.

Artikel 5, Fasering

Het Project kan worden opgedeeld in verschillende fases.

- 1. Sluiten Koopovereenkomst
 - a. 'verkoper' zal een koopovereenkomst sluiten met iedere individuele deelnemer voor de specifiek te verkopen woning, op grond waarvan de woningen voorafgaand aan de daadwerkelijke renovatie zullen worden geleverd. De woningen zullen voor levering aan de Contractant conform het door 'kopers' opgestelde Definitief Ontwerp worden gesplitst in Appartementsrechten. De koopovereenkomsten zijn ook gekoppeld aan de (nog op te stellen) aanneemovereenkomst en lidmaatschap van 'kopers'.
- 2. Ontwerpfase casco en ontwerp individuele woningen
 - a. 'kopers' is verplicht een procesbegeleider in te schakelen vanaf het moment van oprichting van de vereniging.
 - b. 'verkoper' heeft xxxxArchitekten en xxxxx in de voorbereidingsfase een verkavelingsvoorstel laten maken en quickscan laten uitvoeren. Deze bureaus zijn bekend met de (on)mogelijkheden van het Project. 'kopers' kan deze bureaus voor eigen rekening en risico inschakelen voor het verder uitwerken van het Renovatieplan. 'kopers' kan ook kiezen voor het inschakelen van andere bureaus.
 - c. 'kopers' zal vanaf moment van oprichting voor haar rekening en risico de benodigde adviseurs met betrekking tot het Project inschakelen en stuurt deze adviseurs inhoudelijk aan.
 - d. Bij het opstellen van het Voorlopig Ontwerp en uitwerking daarvan naar het Definitief Ontwerp, zal 'kopers' het publiekrechtelijk kader en de toepasselijke regelgeving voor de verkrijging van de omgevingsvergunning in acht nemen. In dit verband zijn relevant het bestemmingsplan (zie Bijlage 1) en het Programma van Eisen (zie Bijlage 2).
 - e. 'kopers' zal in samenwerking met de geselecteerde adviseurs en onder begeleiding van een procesbegeleider het Voorlopig Ontwerp maken. De architect dient in ieder geval een plan voor de renovatie van de gevels, het dak en de plattegronden van de verschillende woningen te maken.
 - f. Na afronding van het Voorlopig Ontwerp vraagt de Vereniging een gesprek aan bij de commissie

Welstand van de Gemeente xxxxxx ter beoordeling van de ontwerpen.

- g. Het Voorlopig Ontwerp dient uiteindelijk te worden uitgewerkt in een Definitief Ontwerp benodigd voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.
- h. Voor het ontwerp en de renovatie van het casco maakt 'kopers' gezamenlijk keuzes. Daarbij geldt het minimumniveau zoals beschreven in het Programma van Eisen. De individuele deelnemer maakt zelf keuzes voor het ontwerp van zijn/haar woning.

3. Aannemer casco

- a. 'kopers' is verantwoordelijk voor de selectie van de aannemer.
- b. Als 'kopers' de definitieve keuze voor een aannemer gemaakt heeft, ontvangt iedere individuele deelnemer afzonderlijk een aanneemovereenkomst ter ondertekening. In de aanneemovereenkomst staat ook bepaald welk aandeel de individuele deelnemer bijdraagt in de kosten van het gezamenlijke werk aan de casco renovatie. Daarnaast worden de individuele extra's aan de eigen woning vermeld, waar 'kopers' niet aan meebetaalt, maar die wel door de geselecteerde aannemer moet worden uitgevoerd.
 - 1. Levering Appartementsrecht en perceel
 - a. 'kopers' bereidt in overleg met de procesbegeleider en 'verkoper' de splitsing in nieuwe appartementsrechten voor.
 - b. In de voorwaarden van de splitsingsakte worden regels opgenomen waaraan de eigenaren gehouden zijn (zie Bijlage 8).
 - c. 'verkoper' zal een notaris selecteren en die voor haar rekening en risico opdracht geven tot splitsing in Appartementsrechten conform de definitief vastgestelde verkaveling op basis van het Definitief Ontwerp.
 - d. 'verkoper' draagt zorg voor de overdracht van de Onroerende Zaak waarbij de erfpacht voor alle (onder)gronden eeuwigdurend is afgekocht. De kosten en belastingen voor levering (kosten koper) zijn voor rekening van de koper.
 - e. De bij de levering benodigde financiering zal per appartementsrecht of per perceel worden verzorgd door de individuele koper.

Artikel 6. Toewijzing woningen

- 1. Toewijzing van woningen geschiedt door 'kopers'. De volgorde bij de loting voor het lidmaatschap van 'kopers' is niet bepalend voor de volgorde van toewijzing van de klushuizen.
- 2. Deelnemers aan de loting die niet zijn ingeloot als lid van 'kopers' staan op een reservelijst.
- 3. Indien een klushuis door een koper niet wordt afgenomen, dient op volgorde van de plaatsing op de reservelijst het klushuis door 'kopers' te worden aangeboden aan de deelnemers op de reservelijst. De nieuwe koper neemt daarbij het ontwerp over van de woning zoals die tot dan toe is ontwikkeld en dient lid te worden van 'kopers' conform de afspraken in de statuten van 'kopers'.
- 4. Na toewijzing van het klushuis door 'kopers' wordt een (nog op te stellen) koopovereenkomst gesloten met 'verkoper'.
- 5. Kopers zijn enkel gerechtigd de koopovereenkomst te ontbinden, indien sprake is van een in de koopovereenkomst genoemde beëindigingsgrond.
- 6. Tot aan de levering van de appartementsrechten fungeert 'verkoper' als achtervang. Het Project kent drie achtervangconstructies:
 - 1. 'verkoper' fungeert als achtervang binnen 'kopers' voor maximaal twee kopers die de koopovereenkomst ontbinden in de periode vanaf ondertekening van dit document tot aan de goedkeuring van gereedmelding van de woningen door 'verkoper'. In geval van ontbinding van de

koopovereenkomst of het terugtreden van een koper gedurende de ontwerpfase tot aan de goedkeuring van gereedmelding van de woningen door 'verkoper' zal 'verkoper' 100% van de contributie en inleg van die kopers jegens 'kopers' overnemen. Zodra een nieuwe deelnemer is gevonden, ontvangt 'verkoper' de contributie en inleg terug van deze nieuwe deelnemer. Het kan zijn dat de nieuwe deelnemer nog wijzigingen gerealiseerd wil hebben in het ontwerp dat tot dan toe is gemaakt voor zijn woning. Het wijzigen van het ontwerp naar wens van de nieuwe deelnemer kan extra kosten met zich meebrengen. Deze extra kosten worden vergoed door 'verkoper' en de nieuwe deelnemer.

2. Indien méér dan twee kopers uit 'kopers' zijn getreden of de koopovereenkomst met 'verkoper' hebben ontbonden, kan 'verkoper' het project voor een periode van maximaal zes maanden 'on hold' zetten ten behoeve van de werving van nieuwe kandidaten. De 'on hold'-periode eindigt op het moment dat er weer minimaal voor vijf woningen een kandidaat is. Dit wordt ook als zodanig in de overeenkomsten met de adviseurs vermeld. In deze periode zijn zowel 'verkoper' noch de leden verplicht om financieel bij te dragen aan 'kopers'. Eventuele (financiële) verplichtingen die – gedurende die periode worden aangegaan door 'kopers' zijn voor rekening en risico van 'kopers' (inclusief 'verkoper' voor een maximum van twee leden). Indien er binnen zes maanden geen nieuwe kopers zijn gevonden, is 'verkoper' gerechtigd deze Overeenkomst en de koopovereenkomsten met individuele kopers te ontbinden conform artikel 14.2 van deze overeenkomst. 'verkoper' vergoedt in dat geval 100% van de gemaakte kosten (inclusief toekomstige verplichtingen) van de nog zittende kopers met aftrek van de provinciale subsidie (met een maximum aftrek van €20.000). Indien er reeds koopovereenkomsten met individuele kopers zijn getekend ontvangen deze individuele kopers daarnaast een schadevergoeding van 30% van de aankoop prijs van de woning zoals vermeld in Bijlage 7.

Artikel 7. Planning

1. Partijen hebben een planningsschema opgesteld voor de planvorming en realisering van het Project, welk schema is opgenomen als bijlage 6 bij deze Overeenkomst.
2. 'kopers' is, respectievelijk de individuele kopers zijn, verplicht om de voorziene renovatie te realiseren, overeenkomstig de voor hun rekening en risico opgestelde, door de Gemeente goedgekeurde ontwerpen, de Omgevingsvergunning en het planningsschema als bedoeld in het eerste lid van dit artikel. Zowel 'verkoper' als de VvO verplichten zich bijgevoegd planningsschema zo goed als mogelijk na te streven.
3. Vertraging (ten opzichte van het planningsschema, bijlage 6) die ontstaat door het niet tijdig aanvragen of verkrijgen van een splitsings- en/of onttrekkingsvergunning en/of schonegrondverklaring en die toe te rekenen is aan 'verkoper', zal beboet worden met een bedrag van €2.000,- per lid van 'kopers' per maand, te betalen door 'verkoper' aan de desbetreffende leden.

Artikel 8. Bijzondere verplichtingen Koper woning

a. Samenvoeging tot één woning

De koper is verplicht de wooneenheden waaruit het aan hem of haar toegewezen te realiseren woningtype bestaat samen te voegen tot één woning conform het Definitief Ontwerp en de splitsingstekening.

b. Zelf bewonen

De koper is verplicht de woning zelf te bewonen gedurende ten minste drie jaar nadat de renovatie is voltooid en de woning is gereed gemeld, tenzij er gegronde redenen zijn voor de koper om te verhuizen. Gegronde redenen zijn onder meer inkomensverlies, de wens te verhuizen naar een woning buiten de stad xxxxxx of het verlies van zijn/haar partner. De periode van zelf bewoning gaat

in zodra de koper na de gereedmelding aan 'verkoper' de woning bewoont en daar is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie. De koper dient vier maanden na datum van de schriftelijke gereedmelding de woning te bewonen en ingeschreven te staan. De koper mag tijdens de periode van zelfbewoning de woning niet (deels) verhuren. Uitzondering hierop is als de koper gaat samenwonen met een partner, of als de koper de woning wegens gegronde redenen mag verkopen, maar geen koper vindt en toestemming krijgt van de Vereniging van Eigenaren om de woning onder te verhuren totdat een koper is gevonden. Bij niet nakoming van het bepaalde in dit artikel is de koper een boete verschuldigd ter hoogte van € 25.000,-- per wooneenheid.

C. Renovatieverplichting

De koper is verplicht de woning te renoveren minimaal conform (i) het Programma van Eisen (bijlage 2), (ii) het aanvullend daarop door 'kopers' vastgestelde kwaliteitsniveau en (iii) de geldende eisen op het moment van start van de renovatie. Uiterlijk twaalf maanden na de oplevering van de cascorenovatie van de Onroerende Zaak dient de renovatie (inclusief afbouw) te zijn afgerond, zulks ter beoordeling door een door 'verkoper' en 'kopers' samen uitgekozen onafhankelijke partij. Bij het niet dan wel niet tijdig nakomen van de renovatieverplichting, zoals vastgesteld door de onafhankelijke partij, kan 'verkoper' een boete opeisen ter hoogte van maximaal € 25.000,- per wooneenheid, alles met een beoordeling en voorgesteld boetebedrag vanuit redelijkheid en billijkheid.

Artikel 9. Overdracht contractpositie

1. 'kopers' is, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring door 'verkoper', niet gerechtigd om het geheel dan wel een gedeelte van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen, al dan niet gepaard gaande met of voortvloeiende uit een vervreemding van één of meerdere woningen binnen de termijn van drie jaar na gereedmelding aan derden over te dragen.
2. Ten behoeve van de desbetreffende opvolger wordt in ieder geval gesteld, dat deze kwalitatief gelijkwaardig is aan 'kopers'; voor 'verkoper' moet vast staan dat de rechtsopvolger deze Overeenkomst integraal zal nakomen. Daarnaast zal 'verkoper' aan de goedkeuring, als bedoeld in het vorige lid, in ieder geval de voorwaarde verbinden, dat 'kopers' tegenover 'verkoper' instaat voor de nakoming door de betreffende opvolger van de op deze overgegangene verplichtingen.
3. Een door 'verkoper' toegestane overdracht zal ondanks de daaraan voorafgaande goedkeuring 'verkoper' pas binden, nadat 'kopers' en haar rechtsopvolger in een gezamenlijk aangetekend schrijven hebben verklaard, dat een dergelijke overdracht en zekerheidsstelling alsmede overname van eventuele andere door 'verkoper' op basis van de onderhavige Overeenkomst gestelde voorwaarden wordt aanvaard en Partijen van deze wijziging van de Overeenkomst een onderhandse akte hebben opgemaakt.

Artikel 10. Overdracht door individuele koper

Verkoop van de woningen vóór renovatie is niet toegestaan door de individuele koper zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring door 'verkoper'.

Artikel 11. Toepasselijk recht

Op deze Overeenkomst en alle overeenkomsten tussen Partijen die uit deze Overeenkomst voortvloeien is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 12. Aanvullende regeling

1. Indien Partijen gezamenlijk dan wel afzonderlijk van elkaar van mening zijn, dat deze Overeenkomst niet of niet in voldoende mate voorziet in de regeling van een bepaald onderwerp, dan zullen Partijen met elkaar in overleg treden en zullen zij trachten over of ten aanzien van het betreffende onderwerp een nadere

regeling te treffen. Deze regeling zal in de ALV van de VvO/VvE vastgesteld worden en prevaleert boven deze Overeenkomst .

2. Slechts indien na goed overleg tussen Partijen, geen (nadere) regeling tussen Partijen tot stand is gekomen, zal sprake zijn van een geschil als bedoeld in artikel 12 van deze Overeenkomst.

Artikel 13. Geschillen

1. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van deze Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van deze Overeenkomst met elkaar in overleg te treden, waarbij getracht zal worden dergelijke geschillen in der minne te beslechten.

2. Geschillen die uit deze Overeenkomst voortvloeien en die niet in der minne beslecht kunnen worden, zullen aan de ter zake bevoegde rechter te xxxxxx worden voorgelegd, tenzij Partijen gezamenlijk besluiten tot het inschakelen van een mediator, die volgens de alsdan geldende regels van het Nederlands Mediation Instituut zijn werkzaamheden zal verrichten.

Artikel 14. Einde Overeenkomst

1. De onderhavige Overeenkomst tussen Partijen wordt aangegaan per datum ondertekening door Partijen en eindigt op het moment dat het Project is gerealiseerd en opgeleverd.

2. Deze Overeenkomst kan terstond en zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, als beëindigd worden beschouwd c.q. worden ontbonden, indien:

- 'verkoper' of 'kopers' surséance van betaling wordt verleend, zijn faillissement is aangevraagd, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, 'kopers' wordt ontbonden of geliquideerd;

- 'verkoper' of 'kopers' anderszins wordt beperkt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten, zodanig dat de voortgang van het Project overeenkomstig de planning naar het met redenen omkleed oordeel van de wederpartij ernstig in gevaar komt;

- 'verkoper' of 'kopers' zonder, naar met redenen omkleed oordeel van de wederpartij, reden ingrijpend is afgeweken van de planning zoals opgenomen in bijlage 6;

- Meer dan 2 kopers de koopovereenkomst van de woningen in het Project heeft ontbonden en er binnen zes maanden geen nieuwe koopovereenkomsten zijn gesloten conform artikel 5.5.2 van deze Overeenkomst;

- Indien door toedoen van 'verkoper' het Project gestaakt moet worden, dan ontvangt 'kopers' de volledige ingelegde contributiebijdragen, de volledige inlegbedragen en de kosten voor mogelijke lopende verplichtingen van 'verkoper' retour.

1. Elk der Partijen heeft het recht deze Overeenkomst schriftelijk te ontbinden, indien vaststaat, dat het verkrijgen van de omgevingsvergunning ondanks daartoe door of vanwege Partijen gedane inspanningen niet kan worden verkregen op basis van de rechten en plichten die Partijen over en weer in deze Overeenkomst hebben bedongen;

Alvorens tot ontbinding wordt overgegaan, treden Partijen met elkaar in overleg. Indien dit overleg niet tot resultaten leidt, is elke partij gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden.

4. Indien vaststaat dat deze Overeenkomst wordt ontbonden, omdat er geen zicht is op een omgevingsvergunning, onttrekkingsvergunning of splitsingsvergunning (of andere planologische maatregel) ten behoeve van het Project, danwel indien deze Overeenkomst wordt ontbonden omdat 'verkoper' besluit dat het Project financieel niet haalbaar is ten gevolge van excessieve kosten voor asbestsanering (indien de kosten hiervoor hoger zijn dan € 100.000), dan zal 'verkoper' aan Vereniging van Opdrachtgevers de door de vereniging gemaakte kosten 100% vergoeden.

Artikel 15. Bijlagen

1. Bij deze Overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende, door parafen van Partijen
gewaarmerkte bijlagen:
 - a. Bijlage 1: Bestemmingsplan 'xxxxxxxx';
 - b. Bijlage 2: Programma van Eisen;
 - c. Bijlage 3: Kadastrale kaart xxxxxxxx xxxxx;
 - d. Bijlage 4: Statuten Vereniging van Opdrachtgevers
 - e. Bijlage 5: Funderingsonderzoek
 - f. Bijlage 6: Planningschema;
 - g. Bijlage 7: Prijzen klushuizen xxxxxxxx
 - h. Bijlage 8: Regels splitsingsakte