

FORMAT TBV UITVRAAG VAN ZUILENSTRAAT

Kan 'op maat gemaakt' worden voor het winnende plan

Onverbindend concept; partijen kunnen hieraan geen rechten ontleen. Zonder overeenstemming tussen partijen en benodigde besluitvorming van BenW en/of gemeenteraad komt in het geheel geen, dus ook geen voorwaardelijke, overeenkomst tot stand.



UITGIFTEOVEREENKOMST

Van Zuilenstraat

tussen

Gemeente Vijfheerenlanden

en

?

INZAKE

De koop en verkoop van een perceel bouwrijpe grond
t.b.v. de ontwikkeling van project Van Zuilenstraat in Hei- en Boeicop



Ondergetekenden

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Vijfheerenlanden**, gevestigd aan Dokter Reilinghplein 1 (4141 DA) te Leerdam (Postbus 11, 4140 AA Leerdam), ingeschreven in het Handelsregister onder KVK-nummer 73547026, op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer S. Fröhlich, namens deze **[NAAM]**, wethouder, aan wie de burgemeester de vertegenwoordiging met een bijzondere volmacht heeft opgedragen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. **[DATUM]**; nummer **[NUMMER]**, hierna te noemen: "de Gemeente";

en
2. Ontwikkelaar **[NAAM]**, statutair gevestigd te **[ADRES]**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer **[NUMMER]**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **[NAAM]**, hierna te noemen: "Ontwikkelaar".

Gemeente en Ontwikkelaar hierna ieder afzonderlijk ook te noemen: "Partij" en gezamenlijk ook: "Partijen".

Overwegingen:

- a) Gemeente is eigenaar van de percelen grond, gelegen te Hei- en Boeicop, achter de Van Zuilenstraat, kadastraal bekend gemeente Hei- Boeicop, sectie B, nummer 2042, ter grootte van circa 1651 m², hierna tezamen te noemen: plangebied. Het plangebied is weergegeven op de als **Bijlage 1** bij deze Overeenkomst gevoegde situatietekening.
- b) de Gemeente de percelen bouwrijp maakt en deze in bouwrijpe staat aan partijen aanbiedt voor de realisatie van woningen.
- c) Ontwikkelaar heeft deelgenomen aan de openbare selectieprocedure Van Zuilenstraat en op **[DATUM]** is geselecteerd door de Gemeente. Het ingediende plan is als **biilage @** opgenomen. Dit plan gaat uit van de ontwikkeling van 9 woningen.
- d) Onderhavige uitgifteovereenkomst ziet op de koop en verkoop van een perceel bouwrijpe grond t.b.v. de realisatie van het Bouwplan achter de Van Zuilenstraat. Het bouwplan maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Het plan en de hierin opgenomen voorstellen worden door Ontwikkelaar gerealiseerd.
- e) Het plan **[NAAM]** op **[DATUM]** is behandeld en goedgekeurd in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed van de gemeente Vijfheerenlanden.

Verklaren de volgende overeenkomst van koop en verkoop te hebben gesloten:

De Gemeente verkoopt aan Ontwikkelaar gelijk Ontwikkelaar koopt van de Gemeente, ten behoeve van de bouw van 9 woningen in Van Zuilenstraat Hei- en Boeicop:

Twee percelen bouwrijpe grond ter grootte van ongeveer **tezamen 1651 m²**, deel uitmakende van het project Van Zuilenstraat, een en ander zoals gearceerd op bijgaande tekening in bijlage **1** van deze overeenkomst, deel uitmakend van de percelen kadastraal bekend gemeente Hei- en Boeicop sectie B nummer 2042 of zoals dit later vernummerd is (hierna te noemen het Verkochte);

Koopprijs:

De Koopprijs van het Verkochte bedraagt **[BEDRAG]** exclusief BTW, prijspeil **[JAARTAL]** De koopprijs wordt vanaf **[DATUM]** maandelijks tot aan het moment van betalen geïndexeerd met 2,5% per jaar.

I. DEFINITIES, DOEL EN PROGRAMMA

Artikel 1. Definities

In deze Overeenkomst wordt – tenzij uitdrukkelijk anders vermeld – verstaan onder:

Artikel	een artikel uit deze Overeenkomst.
Bestek	een nauwkeurige (technische) werkschrijving conform de RAW-systematiek inclusief tekeningen waarin de werkzaamheden dan wel (eind)producten en materialen worden beschreven.
Bijlage	een bijlage bij deze Overeenkomst. Bijlagen worden zoveel mogelijk bijgevoegd op het moment van ondertekening van de Overeenkomst. Blijkt dit bij een specifieke Bijlage niet mogelijk, dan kunnen Partijen de betreffende Bijlage na ondertekening alsnog toevoegen.
Bkl	Besluit kwaliteit leefomgeving.
BLVC-plan	een plan door de Ontwikkelaar opgesteld waarin aspecten ten aanzien van bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie zijn beschreven inzake (de uitvoering van) het Project, met name hoe het Project uitgevoerd gaat worden, de fasering en bereikbaarheid, welke vormen van overlast (geluid, trillingen, licht, verkeer etc.) te verwachten zijn en welke maatregelen genomen worden om deze overlast zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken.
Bouwkavel	een afzonderlijk perceel door de Gemeente bouwrijp gemaakt gedeelte van het plangebied, dat op basis van het omgevingsplan of BOPA mag worden bebouwd met een woning.
Bouwplan	Het door Ontwikkelaar op het Verkochte te realiseren plan, gelegen in Van Zuilenstraat, Hei- en Boeicop bestaande uit 9 woningen, welke als [BIJLAGE] aan deze overeenkomst is gehecht.

Bouwrijp	Het (laten) verrichten van het geheel van technische, administratieve, organisatorische handelingen en/of werkzaamheden, die nodig zijn om de realisatie van het Programma aan te vangen. Hieronder zijn in ieder geval de volgende activiteiten begrepen: - het slopen/verwijderen van de eventuele op de betrokken gronden aanwezige opstallen/bebouwing; - het verwijderen van bouwbelemmerende obstakels in de boven- en ondergrond; - het eventueel saneren van de bodem en/of grondwater teneinde de gronden uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt te maken voor de beoogde bestemming van die gronden; - het uitvoeren van grondwerken, zoals voorbelasten, ophogen, afgraven en egaliseren, het aanleggen van drainage en/of het uitvoeren van archeologische werkzaamheden; - het graven en dempen van eventuele watergangen en compensatiewater; - het verzorgen van (een) ontsluiting(en) voor (bouw)verkeer; - de aanleg van de nutsvoorzieningen (onder meer energie, riolering, water en elektriciteit), de communicatiestructuur (internet, tv, telefonie en radio), waaronder zowel de hoofdleidingen als de huisaansluitingen worden begrepen; Een en ander conform de eisen zoals opgenomen in de geldende wet- en regelgeving, het HIOR, het definitief Inrichtingsplan en het Bestek Inrichtingsplan.
Bouwterrein	terrein waarop gebouwd mag en kan worden, gelijk aan een Bouwkavel of meerdere Bouwkavels.
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	een activiteit als bedoeld in de bijlage bij artikel 1.1 van de Ow, inhoudende: a. een activiteit waarvoor in het Omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder Omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het Omgevingsplan, of b. een andere activiteit die in strijd is met het Omgevingsplan.
College	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden.
Definitief Ontwerp	het tot het niveau van definitief ontwerp uitgewerkte Stedenbouwkundig plan.
Dure koopwoning	een koopwoning, niet zijnde een Middeldure koopwoning of een Sociale koopwoning.
Middeldure koopwoning	een middeldure koopwoning is een koopwoning met een maximale VON-prijs van € 405.000 (incl. BTW), prijspeil 1-1-2025, die gedurende een termijn van 10 (tien) jaar na het passeren van de akte van de eerste verkoop als middeldure koopwoning voor de doelgroep beschikbaar dient te blijven.
Omgevingsplan	het omgevingsplan gemeente Vijfheerenlanden, waarin regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen ingevolge artikel 2.4 Ow.

Omgevingsvergunning	de voor het Project noodzakelijke omgevingsvergunning(en) zoals bedoeld in artikel 5.1 Ow, waaronder onder meer wordt verstaan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit ex artikel 5.1 lid 1 onder a Ow en/of een omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit ex artikel 5.1 lid 2 onder a Ow.
Ow	Omgevingswet.
Onherroepelijke Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen	de voor het Project noodzakelijke Omgevingsvergunning, waarvan de bezwaar- en/of (hoger) beroepstermijn ongebruikt is verstreken of het ingediende bezwaar en/of (hoger) beroep door de daartoe bevoegde instantie ongegrond is verklaard en tegen die beslissing geen rechtsmiddelen meer openstaan.
Openbaar gebied	alle delen van het plangebied die niet zijn of zullen worden bestemd tot uitgeefbaar terrein en die na de (her)inrichting een openbaar karakter verkrijgen en behouden, met inbegrip van alle daarbinnen alsdan gerealiseerde Voorzieningen.
Overeenkomst	de onderhavige anterieure overeenkomst.
Participatieplan	het door de Ontwikkelaar op te stellen plan met betrekking tot de externe communicatie over het Project (BIJLAGE @), in welk plan onder meer wordt uitgewerkt: het betrekken van burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van het Project.
Perceel	het [gedeelte van het] perceel kadastraal bekend gemeente Hei- en Boecop, sectie B, nummer 2042 , groot 1651] m ² , welk perceel eigendom is van de Gemeente.
Plangebied	Het gebied dat is aangewezen om de ontwikkeling mogelijk te maken.
Planning	de door de Ontwikkelaar in overleg met de Gemeente opgestelde en als (BIJLAGE @) aan deze Overeenkomst gevoegde planning. De planning heeft het karakter van een wederzijdse inspanningsverplichting. Het Woonrijp maken en de aanleg van het Openbaar gebied maakt ook onderdeel uit van deze Planning.
Project	de realisatie van het Programma van 9 woningen
Vervreemding	de juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Onder vervreemding wordt ook begrepen de vestiging of overdracht van rechten van appartement, erfpacht, opstal of vruchtgebruik.
Voorlopig Ontwerp	een voorlopig ontwerp van het Stedenbouwkundig plan.
Voorzieningen	de in het Plangebied aan te leggen openbare voorzieningen zoals straten, wegen, fietspaden, trottoirs, ontsluitingen, openbare verlichting, natuurvoorzieningen, afvalinzameling, kunstwerken, systemen voor klimaatadaptatie, afwatering, speelvoorzieningen, straatmeubilair, bebording, bebakeningen, belijning, groenvoorzieningen, bluswatervoorzieningen en alle andere voorzieningen met een openbaar karakter.
Woonrijp maken	het door de Gemeente in overeenstemming met het definitieve Inrichtingsplan inrichten van de openbare ruimte, het realiseren van de Voorzieningen.

De in deze Overeenkomst gebruikte definities,

waarvan de betekenis in dit Error:
Reference source not found is gegeven,
kunnen zonder verlies van betekenis in
het enkelvoud en in het meervoud
worden gebruikt.

+/-

Artikel 2. Doel en uitgangspunt van de Overeenkomst

21. Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken en voorwaarden over:
- het verkopen van de kavels,
 - de verantwoordelijkheids- en risicoverdeling,
 - de inzet van het publiekrechtelijke instrumentarium door de Gemeente, waarbij de Gemeente zich inspent om zorg te dragen voor de totstandkoming van het publiekrechtelijke instrumentarium,
 - het opstellen en goedkeuren van plannen en documenten die nodig zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het Project,
 - de ontwikkeling en de realisatie van het Project, en
 - de uiteindelijke oplevering en overdracht in beheer en eigendom van het Openbaar gebied.
- Alles zoals nader is bepaald in deze Overeenkomst.
22. Het uitgangspunt bij deze Overeenkomst is dat zodra Ontwikkelaar besluit om tot (bouwkundige) realisering van het Project over te gaan, hij het Project geheel voor eigen rekening en risico realiseert. De Gemeente draagt ter zake van het Project geen enkel risico. De Ontwikkelaar zal zorgdragen voor alle benodigde inlichtingen en vergunningen.

Artikel 3. Programma

Het programma bestaat uit maximaal 9 koopwoningen waarvan:

- 4 middeldure koopwoningen
- NTB volgens ingediende bouwplan.

II. DE KOOP WORDT GESLOTEN ONDER DE VOLGENDE BIJZONDERE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN:

Artikel 4 Notaris

Het verlijden van de akte van levering ten behoeve van de overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden ten overstaan van [NOTARIS] gevestigd aan [PLAATS] of diens waarnemer, een en ander te bepalen door de Gemeente. De notariskosten dienen marktconform te zijn.

Artikel 5 **Betaling**

1. De betaling van de (gehele geïndexeerde) koopsom en de overige kosten, belastingen en rechten door Ontwikkelaar zal plaatsvinden bij het verlijden van de notariële akte van levering van het betreffende Bouwkavel, door creditering aan de derdenrekening van de notaris.
2. De Gemeente stemt er mee in dat de notaris (delen van) de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het Verkochte geleverd wordt vrij van bijzondere lasten en beperkingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
3. Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan de koop en verkoop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van Ontwikkelaar.

Artikel 6 **Eigendomsoverdracht**

1. De juridische en feitelijke levering van de Bouwkavels vindt gelijktijdig plaats en geschiedt uiterlijk **(DATUM)** door middel van een directe juridische levering van het Verkochte voor zover de gronden Bouwrijp zijn, of zoveel eerder als Ontwikkelaar en de Gemeente overeenkomen. De gehele (geïndexeerde) Koopprijs wordt bij de juridische levering van de Bouwkavels aan de Gemeente voldaan.
2. Ontwikkelaar kan verzoeken om uitstel van de levering van de Bouwkavels zoals genoemd onder lid 1 van dit artikel. De Gemeente werkt hieraan uitsluitend mee onder de volgende voorwaarden:
 - i. Ontwikkelaar heeft minder dan 70% van de aangeboden Bouwkavels c.q. woningen verkocht.
 - ii. Ontwikkelaar krijgt een extra periode van 6 maanden om de woningen alsnog te verkopen. Ontwikkelaar betaalt vanaf het moment dat levering conform lid 1 van dit artikel diende plaats te vinden een rentevergoeding van 6% op jaarbasis over de geïndexeerde koopsom. (de indexatie van de Koopprijs stopt uiterlijk **(DATUM)**. De rentevergoeding zal maandelijks in rekening worden gebracht door de Gemeente.
3. Ontwikkelaar kan gebruik maken van deze uitgestelde levering als in lid 2 gedurende 6 maanden vanaf het moment dat levering conform lid 1 diende plaats te vinden. Binnen deze termijn dient de Ontwikkelaar te beslissen of hij de Bouwkavels afneemt en betaalt of dat hij zijn aanspraken op de Bouwkavels aan de Gemeente teruggeeft. In dit laatste geval vervalt de bouwclaim voor de 9 woningen zonder dat Ontwikkelaar recht heeft op enige schadevergoeding dan wel compensatie. Ontwikkelaar heeft geen recht op restitutie van de waarborgsom c.q. bankgarantie. Partijen zullen gedurende deze periode van 6 maanden zoals bedoeld in dit artikel met elkaar in overleg treden om trachten tot een voor hen aanvaardbare oplossing te geraken, rekening houdend met elkaars rechtvaardige belangen en de inhoud en strekking van deze overeenkomst.
4. De Gemeente verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de eigendomsoverdracht en verplicht zich tot levering.
5. Partijen verbinden zich over en weer om op de in dit artikel lid 1 genoemde datum medewerking te verlenen aan het verlijden van de notariële akte van levering, zulks op straffe van een boete ter hoogte van 10% van de totale koopsom door de weigerachtige partij ten behoeve van de wederpartij verschuldigd, onverminderd

het recht van laatstgenoemde partij om de volledige nakoming van de koopovereenkomst te vorderen. De boete is eerst invorderbaar na ingebrekestelling conform artikel 21 van deze overeenkomst.

6. Indien op **(DATUM)** het Verkochte niet Bouwrijp is dan mag in art. 6.1 en art. 6.2 in plaats van **(DATUM)** worden gelezen “de eerst mogelijke datum waarop de gronden van het Verkochte Bouwrijp zijn”.

Artikel 7 **Waarborg**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit deze uitgifteovereenkomst is Ontwikkelaar verplicht bij de Gemeente een waarborgsom te storten van 10% van de Koopprijs. De waarborgsom wordt overgemaakt op de bankrekening van de door Ontwikkelaar aangewezen notaris. De rente over de waarborgsom komt ten bate aan Ontwikkelaar.
2. In plaats van de waarborgsom genoemd in lid 1 kan Ontwikkelaar een schriftelijke bankgarantie(s) doen stellen mits de bankgarantie(s):
 - a. zijn afgegeven door een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse bank in de zin van artikel 1:1 Wet op financieel toezicht;
 - b. onherroepelijk en onvoorwaardelijk zijn;
 - c. voor de Gemeente opeisbaar zijn in de gevallen waarin volgens deze overeenkomst de waarborgsom vervalt aan de Gemeente;
 - d. voor de Gemeente overigens evenveel zekerheden biedt als een gestorte waarborgsom.
3. De waarborgsom dient binnen tien dagen na ondertekening van de uitgifteovereenkomst te zijn bijgeschreven op de bank- of girorekening van de in artikel 4 aangewezen notaris. In geval een bankgarantie wordt gesteld, dient deze binnen tien dagen na ondertekening van de uitgifteovereenkomst in het bezit van de Gemeente te zijn.
4. De waarborgsom of bankgarantie zal gedeeltelijk komen te vervallen nadat Ontwikkelaar aan de leveringsverplichting zoals bedoeld in artikel 3 heeft voldaan, dit ter beoordeling door de Gemeente. Zodra Ontwikkelaar aan al zijn verplichtingen uit deze overeenkomst heeft voldaan zal de Gemeente de waarborgsom of bankgarantie binnen 14 dagen aan Ontwikkelaar (laten) retourneren.
5. Indien Ontwikkelaar zonder, naar het oordeel van de gemeente, gegronde redenen, niet binnen de in artikel 6 bedoelde termijn(en) aan het tot stand komen van de akte van levering meewerkt, zal Ontwikkelaar na in gebreke stelling conform artikel 21, ten behoeve van de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete verbeuren ter hoogte van de waarborgsom dan wel bankgarantie zoals genoemd in artikel 7.1.resp. 7.2.

Artikel 8 **Verklaringen Gemeente/ Ontwikkelaar**

1. De Gemeente is bevoegd tot verkoop en tot eigendomsoverdracht van het Verkochte ten tijde van het verlijden van de akte van levering.

2. Betreffende het Verkochte zijn geen veranderingen (van overheidswege) voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd of door dan wel in opdracht van de overheid zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
3. Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering veranderingen worden aangekondigd of voorgeschreven door de overheid, zijn de gevolgen van die aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van Ontwikkelaar. Deze aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de Gemeente indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor de Gemeente voortvloeiende verplichtingen. Als de in dit artikel bedoelde veranderingen onevenredig zwaar zijn voor de Ontwikkelaar treden partijen met elkaar in overleg.
4. De Gemeente verklaart dat ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens (huur-) koopovereenkomsten of enig andere overeenkomst, noch dat daarop zakelijke rechten van derden rusten, zoals erfdienstbaarheden of buurwegen.
5. Tevens verklaart de Gemeente dat ten aanzien van het Verkochte de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart de Gemeente deze op eerste verzoek te voldoen.
6. De Gemeente zal na het tekenen van deze overeenkomst van koop en verkoop geen huur-, koop-, pacht-, huurkoop- en/of optieovereenkomst(en) met derden aangaan of overeenkomsten aangaan die kunnen leiden tot huur-, koop-, pacht-, huurkoop- en/of optieovereenkomst(en) ten aanzien van het Verkochte.
7. Ontwikkelaar dient tijdig en conform Planning (zie bijlage 4) de benodigde aanvraag omgevingsvergunning in en spant zich in om de tijdige verkrijging van de benodigde omgevingsvergunning te bevorderen.
8. Indien sprake is van een (dreigende) overschrijding van de Planning (bijlage 4) zonder dat daar een toerekenbare tekortkoming van een Partij aan ten grondslag ligt, zullen Partijen de Planning dienovereenkomstig actualiseren. Partijen toetsen hiertoe periodiek de voortgang van het Project.
9. In geval van een (dreigende) overschrijding van de Planning (bijlage 4) waaraan een toerekenbare tekortkoming van een Partij ten grondslag ligt, dient de desbetreffende Partij die hiervoor verantwoordelijkheid draagt de andere Partij tijdig te waarschuwen en indien mogelijk maatregelen te treffen opdat de Planning alsnog wordt gehaald.
10. Met betrekking tot het Verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder ook arbitrage en bindend advies worden begrepen.

Artikel 9 **Staat van het Verkochte**

1. De Gemeente zal het Verkochte in Bouwrijpe staat leveren.
2. Ontwikkelaar wordt geacht ermee bekend te zijn dat in het kader van het Bouwrijp maken van het Verkochte door of namens de Gemeente werkzaamheden zijn uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging van grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing

van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering en ontwatering. Ook kan sprake zijn van lichte funderingsresten, alsmede van eigenschappen en kwaliteit van de bodem, die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kunnen zijn.

3. De Gemeente is niet aansprakelijk voor mogelijk te maken kosten met betrekking tot de fysieke natuurlijke bodemgesteldheid en de draagkracht. De Gemeente beveelt daarom aan dat de draagkracht van de grond vooraf, bijvoorbeeld door middel van sondering, wordt onderzocht.
4. De Gemeente zal het plangebied voorbelasten met zand en/of grond. Dit zand of deze grond wordt op de bouwkvavels afgewerkt op een nader te bepalen niveau. Indien, bij realisatie van het vastgoed, grond van het Bouwkvavel moet worden afgevoerd, dient Ontwikkelaar deze grond af te voeren. De afvoerkosten komen voor rekening van Ontwikkelaar.
5. De Gemeente levert uiterlijk binnen 4 weken na ondertekening van deze overeenkomst de volgende gegevens aan ontwikkelaar:
 - Een tekening, waarop de RD-coördinaten van de erfgrvzen zijn aangegeven en waarop de bouwkvallen zijn ingetekend ten opzichte van de erfgrvzen en de directe omgeving. De maatvoering van de bouwkvallen worden door de Ontwikkelaar aan de Gemeente geleverd.
 - Tekeningen van het bouwrijp maken, waarin onder andere de situatie en hoogte van kabels en leidingen, de ligging van waterpartijen, de hoogteligging van het terrein, de toekomstige hoogte van het maaiveld zijn weergegeven.
6. Het Verkochte zal vóór de datum van de feitelijke ingebruikname daarvan door de Gemeente eenmalig worden uitgezet. Hierbij zullen de grvzen door middel van ijzeren buizen en piketten of anderszins in het terrein worden aangeduid en aan Ontwikkelaar dan wel diens vertegenwoordiger worden aangewezen.
7. Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen na feitelijke ingebruikname berust bij Ontwikkelaar, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. Ontwikkelaar is er mee bekend dat het Kadaster te gelegener tijd tot inmeting van de door partijen overeengekomen grvzen over zal gaan.
8. Indien Ontwikkelaar zulks noodzakelijk acht, zal de Gemeente meewerken aan het vooraf kadastraal splitsen van de bouwkvavels per woning één en ander voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

Artikel 10 **(Milieu hygiënische) kwaliteit van het Verkochte**

1. Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen en overige onderzoeken zijn in opdracht van de Gemeente ten behoeve van de ruimtelijke procedure BOPA 1 onderzoek verricht:
 - Verkennend bodemonderzoek bureau Van Dijk d.d. 5 november 2024
2. Partijen constateren dat op basis van het onderzoek zich in de grond niet zodanige concentraties van verontreinigde stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of die anderszins onaanvaardbaar zijn.

3. Voor zover het noodzakelijk is om in het kader van Pfas nog aanvullend onderzoek te doen en voorzover dan zou blijken dat er in dat kader alsnog bodemhygiënische redenen zijn die een beperking vormen ten aanzien van de realisatie van het Bouwplan, draagt de Gemeente voor haar rekening zorg voor maatregelen op bodemhygiënisch gebied binnen de Gemeentegrond voor zover die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Bouwplan.
4. Naar de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen is in opdracht van de Gemeente door Econsultancy onderzoek verricht. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport “archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek met rapportnummer 24665.001 d.d. december 2024. Bij de aanbidding van de projectenveloppe heeft de Gemeente deze onderzoeken aan Ontwikkelaar ter beschikking gesteld.
5. De gemeente verklaart op basis van de uitgevoerde onderzoeken dat de bodem van het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik, zijnde woningbouw. Het risico van verontreiniging, welke niet blijkt uit het hiervoor bedoelde bodemonderzoek is voor rekening van de Gemeente.
6. Indien tijdens de bouw of tijdens de daaraan voorafgaande activiteiten archeologische vondsten door Ontwikkelaar of namens haar ingeschakelde derden worden gedaan, zal de Gemeente daarvan onverwijld in kennis worden gesteld. Vervolgens zal – conform een te nemen besluit van het college van burgemeester en wethouders – met de door de Gemeente in te schakelen archeologische dienst van de provincie Utrecht overleg worden gepleegd over de wijze waarop deze het archeologisch onderzoek zal verrichten. Partijen spannen zich ervoor in dat de tijdsduur van het archeologisch onderzoek zoveel mogelijk in de bouwactiviteiten wordt ingepast.
7. De kosten van het in het vorige lid bedoelde archeologisch onderzoek komen voor rekening van de Gemeente. Indien het opgraven van waardevolle archeologische vondsten leidt tot vertraging van de bouw van de woning en/of andere nadelige gevolgen heeft, dan komt dit voor rekening van Ontwikkelaar voor zover dat in redelijkheid verwacht kan worden.
8. Alle archeologische vondsten zullen eigendom van de provincie Utrecht zijn en zo nodig zal de vinder en/of de eigenaar van de onroerende zaak, waarin de vondst wordt gedaan deze aan de provincie Utrecht overdragen.

Artikel 11 **Grootte**

Enig verschil tussen de grootte van het Verkochte, zoals die in deze overeenkomst is aangegeven en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het kadaster, wordt niet tussen Partijen verrekend.

Artikel 12 **Zelfbewoningsplicht en Anti speculatiebeding**

1. Onderstaande bepalingen zullen door Ontwikkelaar als kettingbeding in de akte van levering worden opgenomen en aan de betreffende kopers van de 4 middeldure koopwoningen worden opgelegd. Ontwikkelaar wordt verplicht en dient zich te verbinden jegens de Gemeente, die dit voor zich zal aanvaarden, het bepaalde in het onderstaande artikel “Zelfbewoningsplicht en Anti speculatiebeding” bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, niet zijnde een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde, of rechtsopvolger (verder: de verkrijger) op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct

opeisbare boete van € 50.000,- ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Zelfbewoningsplicht

1. Koper is verplicht om het gekochte uitsluitend te gebruiken voor permanente zelfbewoning (met zijn/haar eventuele partner en gezinsleden). Het is niet toegestaan het gekochte te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht en/of genotsrecht te vestigen of het gekochte anderszins in gebruik te geven aan een derde gedurende een periode van vijf jaar na datum van eerste ingebruikneming van het gekochte. De datum van ingebruikneming blijkt uit de inschrijving in de BasisRegistratie Personen bij de gemeente Vijfheerenlanden.
2. Gemeente kan schriftelijk toestemming geven voor ontheffing van het hiervoor bepaalde in lid 1 op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met de zelfbewoningsplicht zou zijn gediend en zou leiden tot schrijnende onbillijkheid. De vestiging van een recht van hypotheek is wel zonder meer toegestaan.
3. De verkrijger verbindt zich jegens de gemeente om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte (zijnde vestiging van een beperkt zakelijk recht hieronder begrepen) binnen vijf jaar na eerste ingebruikneming, het in dit artikel 'zelfbewoningsplicht' bepaalde als kettingbeding in de akte van levering te laten opnemen en aan opvolgende verkrijgers ten behoeve van de Gemeente op te leggen voor de duur van het nog resterende gedeelte van de termijn van vijf jaar. Elke opeenvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan te nemen.
4. Bij niet nakoming van het hiervoor in lid 1 of lid 3. bepaalde, is de nalatige partij aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftig duizend euro (€ 50.000,00), met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.

Anti speculatiebeding

De woning wordt aangeboden met een VON-prijs van maximaal € 405.000,-- inclusief omzetbelasting en prijspeil 01-01-2025 maandelijks te indexeren met de CPI index (2015=100) tot aan moment verkoop. De Ontwikkelaar is gehouden met de eerste verkrijger(s) van de 4 middeldure koopwoningen af te spreken:

1. Dat deze verkrijger ten aanzien van het verkochte binnen een termijn van 10 jaar – te rekenen vanaf de datum waarop het verkochte aan de eerste koper is geleverd – niet zonder meer tot vervreemding van het verkochte en de daarop te stichten opstallen zal overgaan

Indien de verkrijger – in voornoemde periode van 10 jaar – toch geheel of gedeeltelijk in eigendom wil overdragen, dan wel daarop zakelijke rechten wil vestigen, behoudens het vestigen van een recht van hypotheek, is schriftelijke toestemming van de Gemeente vereist en geldt het bepaalde onder lid 4 waarbij de verkrijger een afdracht aan de Gemeente verschuldigd is, tenzij er sprake is van een uitzonderingssituatie als genoemd in lid 2 of de koper een ontheffing aanvraagt en verkrijgt als bedoeld onder lid 3.

2. Het bepaalde onder lid 1 is niet van toepassing in geval van:
 - a. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk

- Wetboek;
- b. executoriale verkoop (door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 - c. schriftelijke ontheffing door de Gemeente.
3. De Gemeente kan schriftelijke ontheffing verlenen van het verbod op doorverkoop als bedoeld onder lid 1 in geval van:
- a. overlijden van de verkrijger of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - b. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of verbreken van het geregistreerd partnerschap van verkrijger en diens partner uitsluitend in geval beide partners gedwongen zijn tot verkoop van de woning en zulks ter beoordeling van de Gemeente.
 - c. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van verkrijger of diens gezinsleden (te onderbouwen met medische verklaring, zulks ter beoordeling van de Gemeente).
- De Gemeente kan nadere voorwaarden verbinden aan deze ontheffing.
4. De aan de Gemeente verschuldigde afdracht als bedoeld onder lid 1 komt als volgt tot stand: de afdracht is gelijk aan het positieve verschil tussen i. de opbrengst van de onroerende zaak bij verkoop; en ii. het bedrag, gelijk aan de oorspronkelijke koopprijs van het verkochte, vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller aangeeft het indexcijfer van de Nieuwbouwwoningen output index (2015=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek, welke indexatie niet negatief kan zijn. Gedurende het eerste jaar (nadat het verkochte aan verkrijger is geleverd, is de koper 100% van het positieve verschil als hiervoor bedoeld verschuldigd aan de gemeente, het tweede jaar 90%, het derde jaar 80%, het vierde jaar 70% en elk jaar daaropvolgend afnemend met 10%. Na het verloop van 10 jaar staat het verkrijger vrij de woning te verkopen en is er geen toestemming van de Gemeente benodigd danwel afdracht aan de Gemeente verschuldigd.
5. Verkoopt de verkrijger de woning zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente, zonder ontheffing van de Gemeente of zonder dat de afdracht als bedoeld onder 4 heeft plaatsgevonden, dan verbeurt de koper aan de Gemeente een boete van € 400.000,- (zegge vierhonderd duizend euro).
6. De gemeente is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van leden 1 t/m 5 naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste af te wijken.
7. De verkrijger verbindt zich jegens de gemeente om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte (zijnde vestiging van een beperkt zakelijk recht hieronder begrepen) binnen 10 jaar na eerste levering, het in dit artikel 'anti speculatiebeding' bepaalde als kettingbeding in de akte van levering te laten opnemen en aan opvolgende verkrijgers ten behoeve van de Gemeente op te leggen voor de duur van het nog resterende gedeelte van de termijn van 10 jaar. Elke opeenvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan te nemen.
8. Bij niet nakoming van het hiervoor in lid 7 bepaalde, is de nalatige partij aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftig duizend euro (€ 50.000,00), met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.

Artikel 13 **Beschadiging**

1. Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van Ontwikkelaar, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in geringe mate wordt beschadigd, is de Gemeente verplicht Ontwikkelaar daarvan binnen vierentwintig uur nadat het onheil hem bekend is geworden, in kennis te stellen.
2. Deze overeenkomst is van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de datum van de juridische levering:
 - a. Ontwikkelaar uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente aan Ontwikkelaar zal overdragen op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht/juridische levering van het Verkochte, in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede (zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs) alle rechten, welke de Gemeente ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden.Of
 - b. De Gemeente verklaart de schade voor de datum van de juridische levering, dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor haar rekening te zullen (laten) herstellen. De juridische levering zal alsdan, zo nodig, worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Vindt het herstel binnen vier weken niet naar genoegen van Ontwikkelaar plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij Ontwikkelaar binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te willen maken van het in artikel 9 lid 2 onder a toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht/juridische levering van het Verkochte op de afgesproken dag of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 14 **Teruglevering**

1. Indien Ontwikkelaar ten aanzien van (een deel van) het Verkochte niet binnen 12 maanden na eigendomsverkrijging is gestart met de bouw en in gebreke is gesteld, heeft de Gemeente het recht, doch niet de plicht, het Verkochte geheel of gedeeltelijk terug geleverd te krijgen.
2. De teruglevering geschiedt onder gelijke voorwaarden als de uitgifte aan Ontwikkelaar. De eventueel in rekening gebrachte reserveringsrente wordt niet gerestitueerd.
3. Indien de Gemeente van haar terugleverrecht gebruik wenst te maken, maakt zij dit aan Ontwikkelaar kenbaar bij aangetekend schrijven binnen 14 dagen na het verstrijken van de in lid 1 bedoelde termijn, met daarbij een omschrijving van het perceel of de bouw kavels waarvoor zij haar terugleverrecht wenst te gebruiken. Teruglevering geschiedt binnen 2 maanden na dagtekening van de aangetekende brief. Ontwikkelaar is gehouden aan deze teruglevering medewerking te verlenen.
4. Voor de kavels die worden teruggeleverd ontstaat geen recht van ontwikkelaar op enige schadevergoeding, enkel restitutie van de koopsom en indien van toepassing de nog openstaande waarborgsom c.q. bankgarantie door de Gemeente. De Gemeente is daarna volledig vrij om deze percelen op andere wijze aan derden uit te geven.

5. De bepalingen uit dit artikel met betrekking tot het terugleverrecht van het Verkochte worden in de akte van levering opgenomen waarmee de Gemeente de zekerheid heeft dat juridische terug levering van het Verkochte kan plaats vinden.
6. De kosten en belastingen verbonden aan de overdracht van de gronden ingevolge dit artikel van Ontwikkelaar aan de Gemeente zijn voor rekening van Ontwikkelaar.

Artikel 15 **Bouwwerkzaamheden**

1. Ontwikkelaar zal de woningen realiseren in één aaneengesloten bouwstroom.
2. Zodra Ontwikkelaar is gestart met de bouwwerkzaamheden zal Ontwikkelaar de werkzaamheden per onafgebroken voortzetten. De bouwwerkzaamheden worden binnen 345 werkbare dagen na de start van de bouwwerkzaamheden, zijnde het slaan van de 1^e paal, afgerond. Daarnaast zal Ontwikkelaar zorgdragen voor het afsluiten van een polis bij Stichting Woningborg of een gelijkwaardig instituut, waardoor een garantie bestaat dat de woningen worden afgebouwd als daarmee een aanvang is gemaakt.
3. Indien Ontwikkelaar niet voldoet aan het gestelde in lid 2 van dit artikel, verbeurt hij voor elke dag nadat de 345 werkbare dagen zijn verstreken een door de Gemeente direct opeisbare boete van € 2.000,- per dag met een maximum van € 200.000,-.

Artikel 16 **Inrichting en bereikbaarheid bouwplaats**

1. Ontwikkelaar dient voor het plaatsen van keten, opslag van materiaal en materieel en dergelijke in beginsel gebruik te maken van het eigen terrein. Indien Ontwikkelaar gebruik moet/wenst te maken van grond van de Gemeente voor het plaatsen van keten, opslag van materiaal en materieel en dergelijke, is schriftelijke toestemming van de Gemeente nodig.
2. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het verkrijgen van eventueel benodigde vergunningen en toestemmingen.
3. Afvalwater van het ketenpark moet geloosd worden op de bestaande riolering die de Gemeente in het plangebied heeft/is aangelegd. Alleen met toestemming van de Gemeente kan hiervan worden afgeweken.
4. Ontwikkelaar alsmede onderaannemers of partijen die werken in opdracht van Ontwikkelaar verplichten zich voor het bouwverkeer gebruik te maken van de door de gemeente aangewezen route. Als Ontwikkelaar hiervan wenst af te wijken dient zij eerst in overleg te treden met de gemeente en alsdan overeengekomen kan zij gebruik maken van een andere routing en fasering. Ontwikkelaar verplicht zich voor bouwrouting tijdig af te stemmen met de gemeentelijk civiel projectleider.
5. Ontwikkelaar is verplicht de bouwplaats tijdens de bouwfase voor zijn rekening te voorzien van een deugdelijk hekwerk. Ontwikkelaar verplicht zich tevens de bouwplaats en de directe omgeving tijdens de bouwfase schoon en opgeruimd te houden. Indien Ontwikkelaar, naar oordeel van de Gemeente, in

verzuim is, ondanks schriftelijke sommatie, zal de Gemeente de benodigde werkzaamheden verrichten. De kosten daarvan zijn voor rekening van Ontwikkelaar.

6. De bouwplaats dient via de bouwroute bereikbaar te zijn over door de Gemeente gerealiseerde bouwwegen. Deze bouwwegen moeten in een zodanige staat zijn dat zij voor normaal bouwverkeer geschikt zijn. De door de Ontwikkelaar te hanteren bouwroute wordt in overleg met de Gemeente bepaald.
7. De bouwplaats dient tijdens de bouwfase te allen tijde toegankelijk te zijn voor de Gemeente.
8. Borden waarop de aard van het werk, de meewerkende bedrijven en adviseurs vermeld staan mogen op de bouwplaats tijdens de bouwfase worden geplaatst, maar niet buiten de bouwplaats.
9. Partijen zullen tijdig in overleg treden over de door Ontwikkelaar te nemen maatregelen ten behoeve van een goede bereikbaarheid van de bouwplaats en ter beperking van overlast voor de bewoners in de directe omgeving van de bouwplaats alsmede ter beperking van het veroorzaken van schade aan eigendommen van bewoners en/of gemeente (openbare ruimte).
10. Voor bewegwijzering naar de bouwplaats (tijdens de bouwfase) kan na toestemming van de Gemeente bebording worden aangebracht.

Artikel 17 Schade aan (gemeentelijke) eigendommen

1. Ontwikkelaar is volledig aansprakelijk voor alle directe en/of indirecte, materiële schade als gevolg van de door hem, of in zijn opdracht, uit te voeren werkzaamheden toegebracht aan eigendommen van de gemeente en/of van derden.
2. Ontwikkelaar verplicht zich door hem of door in opdracht van hem ingeschakelde derden, veroorzaakte schade aan de in (de directe omgeving van) het Verkochte gelegen infrastructuur, groenvoorzieningen of andere eigendommen op eerste verzoek van de Gemeente te herstellen. Blijft Ontwikkelaar – na deugdelijke schriftelijke sommatie van de Gemeente om tot herstel over te gaan – in gebreke, dan is de Gemeente gerechtigd na verloop van één week na dagtekening van de sommatie zelf tot herstel over te (doen) gaan voor rekening van Ontwikkelaar.
3. Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken, van welke aard en/of omvang ook, van derden op vergoeding van kosten en schade (materiële of immateriële) – nadeelcompensatie daaronder begrepen – als gevolg van, of verband houdend met de door hem (of in zijn opdracht) uit te voeren c.q. uitgevoerde werkzaamheden binnen of in/aan het Verkochte. Onder voornoemde werkzaamheden zijn ook begrepen de transport(werkzaamheid)en van werknemers, materieel en/of materieel van en naar het Verkochte.
4. Ontwikkelaar verplicht zich door voorafgaand aan de werkzaamheden een nulmeting uit te voeren bij alle woningen die gelegen zijn aan de Van Zuilenstraat en omgeving.

Artikel 18 Aanleg en instandhouding parkeerplaatsen

1. Ontwikkelaar verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woningen, voor zijn rekening vanaf de openbare weg (zijnde het nog in te richten openbaar gebied) met een auto toegankelijke parkeerplaats(en) op het Verkochte aan te leggen, te onderhouden en in stand te houden zoals aangegeven in bijlage 5 van de overeenkomst.
2. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen, onderhouden en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en), is Ontwikkelaar aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 500,- voor elke dag dat Ontwikkelaar in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting.
3. Ontwikkelaar wordt verplicht en dient zich te verbinden jegens de Gemeente, die dit voor zich zal aanvaarden, het bepaalde in artikel 18 lid 1 en 18 lid 2 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, niet zijnde een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde, of rechtsopvolger op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,- ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
4. Op gelijke wijze als hierboven in artikel 18.3 bepaald, verbindt Ontwikkelaar zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van kettingbeding van de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde, of rechtsopvolger dat ook deze het bepaalde in de artikel 18 lid 1 en 18 lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan te nemen.
5. Voor elke parkeerplaats die als gevolg van het te verwezenlijken Bouwplan met inachtneming van de geldende parkeernormen niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, is de Gemeente genoodzaakt om parkeerplaatsen in het Openbaar gebied aan te leggen c.q. beschikbaar te stellen. Deze laatstbedoelde parkeerplaatsen hebben een openbaar karakter waardoor de Ontwikkelaar geen aanspraak kan maken op exclusieve gebruiksrechten daarvan.

Artikel 19 Aanleg en instandhouding hemelwaterafvoer

1. Ontwikkelaar verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woningen, voor zijn rekening binnen het Verkochte een voorziening te treffen, te onderhouden en in stand te houden waardoor het hemelwater primair naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd dan wel naar een hemelwaterafvoerpunt.
2. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen, onderhouden en/of in stand houden van bedoelde hemelwatervoorziening is Ontwikkelaar aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 500,- voor elke dag dat Ontwikkelaar in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting.
3. Ontwikkelaar wordt verplicht en dient zich te verbinden jegens de Gemeente, die dit voor zich zal aanvaarden, het bepaalde in artikel 19 lid 1 en 19 lid 2 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, niet zijnde een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde, of rechtsopvolger op te leggen en in verband daarmee, om het in

die artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,- ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

4. Op gelijke wijze als hierboven in artikel 19 lid 3 bepaald, verbindt Ontwikkelaar zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde, of rechtsopvolger dat ook deze zowel het bepaalde in de artikel 19 lid 1 en 19 lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan te nemen.

Artikel 20 **Onderhoud water**

1. Ontwikkelaar is gehouden de sloten die grenzen aan de te bouwen woningen schoon op te leveren.
2. Verplichting tot onderhoud (kwalitatieve verplichting) NOG NADER IN TE VULLEN

Artikel 21 **Ingebrekestelling, verzuim/ontbinding, boete en ontbindende voorwaarden**

1. Een partij is jegens de wederpartij in verzuim indien hij – na ingebrekestelling – nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.
2. De ingebrekestelling dient per aangetekend schrijven te worden verstuurd.
3. In de ingebrekestelling dient de nalatige partij een termijn van minimaal acht dagen te worden gegund om zijn verplichtingen alsnog na te komen.
4. De Partijen kunnen slechts in gebreke worden gesteld vanaf het moment dat de verplichting opeisbaar is. Echter: indien reeds voor het opeisbaar worden duidelijk is dat een partij zijn verplichting(en) niet kan (zal kunnen) nakomen, is de niet-nalatige partij gerechtigd de nalatige partij reeds in gebreke te stellen voor het moment van opeisbaar worden van de desbetreffende verplichting.
5. Ingeval één Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van lid 3, dient de nalatige partij aan de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete te betalen, onverlet de mogelijkheid voor de niet-nalatige partij om een aanvullende schadevergoeding te vorderen. De hoogte van deze boete is gelijk aan 10% van de totale koopprijs. Dit onverminderd het recht om alsnog nakoming te vorderen of de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige. De mogelijkheid van ontbinding vervalt bij start bouwwerkzaamheden, zijnde het slaan van de 1e paal.
6. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de niet-nalatige partij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

7. Indien het Verkochte niet is afgenomen op 1 januari 2028 dan kan deze Overeenkomst door de Gemeente worden ontbonden met ingang van die datum, rekening houdende met de bepalingen in deze overeenkomst. Partijen zullen eerst met elkaar in overleg treden om te komen tot een oplossing.

8. Een beroep op de ontbindende voorwaarde als bedoeld in lid 7 dient middels aangetekende brief met handtekening retour, onder verwijzing naar voornoemd artikel te worden gedaan aan de andere Partij binnen 14 dagen na het verstrijken van de in dit artikel bedoelde termijn.

Artikel 22 **Ontbinding overeenkomst i.v.m. faillissement en beslag**

1. Indien Ontwikkelaar voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft aangevraagd of gekregen of indien op Ontwikkelaar de schuldsaneringsregeling definitief van toepassing is, alsmede wanneer er voor het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd en dit de uitvoering van de overeenkomst in het gevaar brengt, is de Gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde delen van de koopprijs zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 23 **Overmacht**

1. In het geval dat één of beide partijen op grond van overmacht verhinderd is / zijn om aan haar / hun verplichting(-en) te voldoen, wordt de door overmacht getroffen verplichting tezamen met alle daarmee rechtstreeks samenhangende verplichtingen over en weer opgeschort, totdat de oorzaak van deze verhindering zal zijn opgeheven of beëindigd.
2. Indien één van de partijen van mening is dat dusdanige opschorting en instandhouding van de overeenkomst van hem in redelijkheid niet langer kan worden gevergd, zullen partijen met elkaar in overleg treden om de situatie van dat moment op te lossen. Mocht dit overleg niet tot resultaat leiden, dan zal door de meeste gerede partij een geschillenprocedure als bedoeld in artikel 28 worden opgestart. Onder overmacht wordt mede verstaan werkstaking, mobilisatie, oorlog en oorlogsgeweld, brand, alsmede zodanige overheidsmaatregelen die ten gevolge hebben dat van de betrokken partij in redelijkheid de nakoming van verplichtingen niet of niet ten volle kan worden verlangd.

Artikel 24 **Onvoorziene omstandigheden**

1. Indien zich na de inwerkingtreding van deze overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen die leiden of dreigen te leiden tot vertraging waardoor naar het oordeel van de Gemeente en Ontwikkelaar een ongewijzigde uitvoering niet mogelijk is, zullen partijen in nader overleg treden gedurende een termijn van maximaal 3 maanden, waarbij zij zullen zoeken naar een voor beide partijen aanvaardbare oplossing middels aanpassing van de overeenkomst. Partijen zullen er alsdan naar blijven streven om de realisering van de doelstelling van deze overeenkomst integraal te doen plaatsvinden. Het nader overleg is er

uitdrukkelijk op gericht de samenwerking in stand te houden, waarbij de instandhouding van de doelstelling van deze overeenkomst het uitgangspunt is.

2. Indien, ondanks inspanningen van partijen, partijen niet gekomen zijn tot een aanvaardbare oplossing binnen de gestelde termijn van maximaal 3 maanden, heeft de meeste gerede partij het recht om deze overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

Artikel 25 **Overdracht van rechten en verplichtingen, hoofdelijkheid en vennoten**

1. Ontwikkelaar is niet gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst of de daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of ten dele aan derden over te dragen, te verpanden of anderszins te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, verpanding of bezwaring zouden kunnen leiden, behoudens met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Hiervoor geldt een uitzondering voor de overdracht van rechten en plichten aan derden (eindgebruikers) van de door Ontwikkelaar te realiseren woningen, alsmede voor de overdracht aan Ontwikkelaar gelieerde vennootschappen.
2. Voorwaarde voor de toestemming zal in ieder geval wel zijn dat een derde(n) er expliciet mee instemt dat de afspraken uit deze overeenkomst in dat geval ook voor hem gelden. Dit houdt in dat het verzoek gepaard moet gaan met een door Ontwikkelaar en de gewenste opvolger(s) ondertekende Overeenkomst tot overdracht van alle rechten en verplichtingen
3. Op voorspraak van Ontwikkelaar kunnen derden bij deze overeenkomst toetreden. Deze toetreding moet schriftelijk worden goedgekeurd door de Gemeente.
4. Derden kunnen geen rechten ontleen aan het bepaalde in deze overeenkomst.
5. De Gemeente is niet gerechtigd zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst of de daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, te verpanden of anderszins te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, verpanding of bezwaring zouden kunnen leiden.

Artikel 26 **Publiekrechtelijke verplichtingen en verantwoordelijkheden**

Het bepaalde in deze Overeenkomst laat onverlet de uitvoering of uitoefening door Gemeente van de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op Gemeente rustende bevoegdheden en/of verplichtingen.

Artikel 27 **Vertrouwelijkheid**

Partijen zullen, onverminderd het bepaalde in de Wet open overheid (Woo) of een opvolger van deze wet, alle gegevens en informatie die zij van elkaar of van derden in verband met (de uitvoering van) deze overeenkomst verkrijgen vertrouwelijk behandelen. Door ondertekening verklaart Ontwikkelaar zich ermee bekend dat de Gemeente, indien aan de orde, wettelijk een zelfstandige afweging dient te maken tussen het respecteren van deze vertrouwelijkheid en het belang van openbaarmaking.

Artikel 28 **Overige bepalingen**

2. Ontwikkelaar dient tussentijdse ontwerpen van de gebouwen, vorderingen van het verkoopproces, en de voorbereidingen van de bouw tussentijds periodiek met de gemeente af te stemmen. Hiertoe zal tenminste iedere 2 maanden een overleg met de Gemeente worden ingepland ('bouwteam-overleg').
3. Het plan zoals opgesteld met alle voorstellen worden door Ontwikkelaar gerealiseerd.

Artikel 29 **Geschillen**

1. Op deze overeenkomst van koop en verkoop is Nederlands Recht van toepassing.
2. Ieder geschil tussen partijen inzake deze overeenkomst zal worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Midden-Nederland te Utrecht.

BIJLAGEN

De bijlagen bij deze overeenkomst vormen een integraal onderdeel van onderhavige overeenkomst.

Bijlage 1: Tekening van het Verkochte / Situatietekening

Bijlage 2: Ingediende bouwplan

Bijlage 3: Ingediende participatieplan

Bijlage 4 : Planning

Bijlage 5: Parkeerbalans

Bijlage 6: Kavelpaspoort

Bijlage 7: Erfafscheidingen

Bijlage 8: Formulier aanvraag aansluiting gemeenteriool

Aldus overeengekomen in tweevoud op,

Gemeente Vijfheerenlanden

Ontwikkelaar <naam>

Wethouder
J. van Montfoort,

Directeur
(NAAM)