

**CONCEPT
JUNI 2020**

**VERKOOP- EN
REALISATIEOVEREENKOMST
VLIJWEIDE
GEMEENTE DORDRECHT**

Inhoudsopgave

I	PARTIJEN, CONSIDERANS, DEFINITIES EN BIJLAGEN.....	4
Artikel 1	Definities	5
Artikel 2	Bijlagen	6
II	DOEL OVEREENKOMST, TAKEN PARTIJEN.....	6
Artikel 3	Doel van de Overeenkomst	6
Artikel 4	Hoofdlijnen van de Overeenkomst.....	6
Artikel 5	Taken en verantwoordelijkheden Gemeente	7
Artikel 6	Taken en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar	7
Artikel 7	Hoofdpunten van de planontwikkeling	7
III	GRONDTRANSACTIE ONROERENDE ZAAK VAN GEMEENTE NAAR ONTWIKKELAAR .	8
Artikel 8	Onroerende zaak, notarieel transport en bankgarantie	8
Artikel 9	Staat van de Onroerende zaak, beoogd gebruik.....	9
Artikel 10	Niet-nakoming.....	10
Artikel 11	Aanvullende vergoeding, ontbinding	10
Artikel 12	Garanties Gemeente	10
Artikel 13	Zakelijke lasten	10
Artikel 14	Transactie- en leveringskosten	10
Artikel 15	Oppervlakte	11
Artikel 16	Vrijwaring	11
Artikel 17	Ondeelbare verplichtingen, hoofdelijke aansprakelijkheid.....	11
Artikel 18	Domicilie, termijnen	11
Artikel 19	Onderzoeks- en mededelingsplicht.....	11
Artikel 20	Overdracht aanspraken/garanties	11
Artikel 21	Niet verrekening	11
Artikel 22	Eigendom	11
Artikel 23	Erfdienstbaarheden	11
IV	REALISERING.....	12
Artikel 24	Omgevingsvergunning, bebouwingsvoorschriften, terugkoop.....	12
Artikel 25	Inrichtingsvereisten	13
Artikel 26	Niet nakoming voorschriften beoogd gebruik.....	13
Artikel 27	Bouw-en Woonrijp maken	13
Artikel 28	Maatregelen tijdens de bouw / Bouwplaatsinrichting	14
Artikel 29	Rechten van de Gemeente tijdens de realisatiefase	14
Artikel 30	Aanleg en beheer Openbaar Gebied	15
Artikel 31	Gedooqplicht.....	15
Artikel 32	Aansluiting nutsvoorzieningen	16
V	OVERDRACHT OPENBAAR GEBIED AAN DE GEMEENTE.....	16
Artikel 33	Object	16
Artikel 34	Koopprijs	16
Artikel 35	Kosten.....	16
Artikel 36	Betalingen	16
Artikel 37	Garanties Ontwikkelaar	16
Artikel 38	Feitelijke levering, staat van de Onroerende zaak	17
Artikel 39	Juridische levering	17
Artikel 40	Toekomstige bestemming Openbaar Gebied	17
Artikel 41	Overgang, overdracht van aanspraken	17
Artikel 42	Overmaat, ondermaat, verrekening lasten en belastingen, risico	18
VI	PUBLIEKRECHTELIJKE TAKEN GEMEENTE.....	18
Artikel 43	Planologische voorbereiding/vergunningverlening	18
Artikel 44	Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid	18
VII	OVERIGE ALGEMENE BEPALINGEN	19
Artikel 45	Tekortschieten in de nakoming van de verbintenis/ontbinding	19
Artikel 46	Integriteit en Bibob	19

Artikel 47	Vergoedingen	20
Artikel 48	Fiscaliteit	20
Artikel 49	Openbaarheid Overeenkomst	20
Artikel 50	Overdracht contractpositie	21
Artikel 51	Communicatie en omgevingsmanagement	21
Artikel 52	Ontbindende voorwaarde, beëindiging overeenkomst	21
Artikel 53	Toepasselijk recht en geschillenregeling	22
Artikel 54.	Social Return on Investment	22

CONCEPT

VERKOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST VLIJWEIDE DORDRECHT

I PARTIJEN, CONSIDERANS, DEFINITIES EN BIJLAGEN

ONDERGETEKENDEN:

- 1) de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Dordrecht**, kantoorhoudende Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw H. Kromkamp, clustermanager Stad van de gemeente Dordrecht, daartoe ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet krachtens volmacht d.d. 9 januari 2018 aangewezen door de Burgemeester van Dordrecht en handelende ter uitvoering van het college van burgemeester en wethouders d.d. [xxx] 2019 en de gemeenteraad van [xxx] 2019, hierna te noemen 'de Gemeente' of 'de Verkoper';
- en
- 2) GESELECTEERDE PARTIJ: **[xxx]**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer [xxx] statutair gevestigd te [xxx], feitelijk gevestigd te [xxx] en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw/de heer [xxx] in haar/zijn hoedanigheid van [xxx], hierna te noemen 'de Ontwikkelaar' of 'de Koper';

Ondergetekenden 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen',

OVERWEGENDE DAT:

- A. De Gemeente eigenaar is van de percelen, [zie voor indicatie van gronden bestemmingsplanverbeelding, meer specifiek bedoeld de bestemmingen 'Ontwikkelingsgebied' en 'Water-Natuurwaarden', die laatste voor zover gelegen ten noordwesten van de brug Baden-Powelllaan. In de verkoop is niet betrokken de grond in eigendom van Stedin] verder te noemen: 'Onroerende Zaak';
- B. De Gemeente voornemens is deze Onroerende Zaak te (laten) herontwikkelen tot woonbestemming;
- C. De Gemeente een Bestemmingsplan voor dit Plangebied heeft vastgesteld;
- D. De Gemeente de onder A. genoemde Onroerende Zaak te koop heeft aangeboden middels Aanbesteding volgens de Nationale niet-openbare procedure, met kenmerk [xxx], gepubliceerd d.d. [xxx], een en ander onder voorbehoud van een onherroepelijk Bestemmingsplan en de Gemeente de verkoop op basis van de door de Ontwikkelaar ingediende inschrijving aan de Ontwikkelaar heeft gegund;
- E. Partijen hiertoe op [xxx] een Ontwikkelovereenkomst hebben gesloten;
- F. De Ontwikkelaar het ingediende Schetsontwerp Plus heeft uitgewerkt naar een Definitief Ontwerp, welke de Gemeente op [xxx] heeft goedgekeurd;
- G. Partijen door middel van deze Overeenkomst de realisatie van het Project verder gestalte wensen te geven, met de mogelijkheid tot gefaseerde uitgifte/levering van delen van de Onroerende zaak, onder de navolgende voorwaarden;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities

De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.

Tenzij anders blijkt, wordt in deze Overeenkomst verstaan onder:

- a) **Aanbestedingsdocumenten:** de stukken, behorende bij de aanbestedingsprocedure, te weten de Aanbestedingsleidraad, inclusief alle bijlagen, de Nota('s) van Inlichtingen en overige in het kader van de aanbestedingsprocedure relevante documenten gezamenlijk;
- b) **Aanvangsdatum:** de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door beide Partijen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld;
- c) **Bestemmingsplan:** het bestemmingsplan @, vastgesteld door de Gemeenteraad op @
- d) **Bouwplan:** Het door de Ontwikkelaar opgestelde Bouwplan d.d. [DO – definitief bouwplan], bestaande uit bebouwing en niet bebouwde ruimten, welke niet bestemd zijn voor het publiek in het algemeen;
- e) **Bouwrijp maken:** Het door Ontwikkelaar in zodanige staat brengen van de Onroerende Zaak, dat deze geschikt zijn voor de beoogde bestemming, in aard, omvang en technische staat afgestemd op de beoogde bebouwing (woningbouw);
- f) **Communicatieplan:** Het door de Ontwikkelaar opgestelde Communicatieplan d.d. [xxx], kenmerk [xxx], welke na vaststelling als bijlage deel zal uitmaken van de Overeenkomst
- g) **Definitief (stedenbouwkundig) Ontwerp:** Het ontwerp dat een gedetailleerd beeld geeft op welke wijze het Voorlopige Ontwerp is uitgewerkt tot het Definitief stedenbouwkundig Ontwerp (zoals weergegeven in bijlage F), waarbij de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte vast ligt, parkeercapaciteit is aangegeven, waterhuishouding, zoetwatergetijgebied, materiaalbeschrijving en detaillering van bijzondere oplossingen, alsmede het woningbouwprogramma is gespecificeerd met typen, aantallen, BVO's en vanaf-prijs en de materialisering van de woningen. Hierbij is de situering van gebouwen, de ontsluiting en de inrichting van de kavel weergegeven;
- h) **Gemeente:** De gemeente Dordrecht;
- i) **Koopsom:** De bepaalde koopsom voor de Onroerende Zaak;
- j) **Onroerende zaak:** de percelen welke de Gemeente aan de Ontwikkelaar in eigendom zal overdragen, een en ander zoals aangegeven op de Uitgiftetekening;
- k) **Ontwikkelaar:** De in de aanhef onder sub 2 genoemde partij;
- l) **Ontwikkelovereenkomst:** De tussen Partijen gesloten overeenkomst d.d. [xxx];
- m) **Overeenkomst:** De onderhavige Verkoop-en realisatieovereenkomst;
- n) **Openbaar gebied:** De gronden buiten het Bouwplan die openstaan voor het publiek in het algemeen en die bij de Gemeente in eigendom komen en blijven;
- o) **Partij:** De Gemeente of de Ontwikkelaar;
- p) **Partijen:** De Gemeente en de Ontwikkelaar;
- q) **Plangebied:** het gebied waarvoor een bestemmingsplanwijziging wordt opgestart.
- r) **Planning:** De bij deze Overeenkomst behorende tijdsplanning voor het Bouw- en Woonrijp maken en de daarop volgende uitgifte, zoals die van tijd tot tijd door de Gemeente in overleg met Ontwikkelaar zal worden vastgesteld op basis van redelijkheid en na vaststelling als bijlage deel zal uitmaken van de Overeenkomst;
- s) **Project:** Het door de Ontwikkelaar op de Onroerende Zaak te ontwikkelen Bouwplan en Openbaar Gebied, omvattende: [xxx];
- t) **Reserveringsvergoeding:** De vergoeding die door de Ontwikkelaar aan de Gemeente is betaald bij het aangaan van de Ontwikkelovereenkomst en welke vergoeding zonder rente zal worden terugbetaald op het moment van de juridische levering van de Onroerende Zaak of de eerste fase van de Onroerende Zaak;
- u) **Uitgiftetekening:** De door de Gemeente vervaardigde (uitgifte)tekening [xxx] d.d. [xxx] waarop de Onroerende Zaak is weergegeven;

- v) **Woonrijp maken:** T.a.v. het inrichten van het Openbaar Gebied op de Onroerende Zaak: de aanleg van wegen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, waterpartijen, straatmeubilair, straatverlichting, speelvoorzieningen en milieutechnische voorzieningen, alles voor zover niet begrepen onder Bouwrijp maken en zodanig dat de betreffende gronden geschikt zijn voor het gebruik dat Partijen daaraan ingevolge deze Overeenkomst wensen te geven.

Artikel 2 Bijlagen

Van deze Overeenkomst maken deel uit de Aanbestedingsdocumenten en alle door de Ontwikkelaar ingediende stukken ten behoeve van de inschrijving, alsmede de navolgende aanvullende bijlagen:

Bijlage A	Bestemmingsplan (...) en daarbij behorende documenten;
Bijlage B	Uitgiftetekening;
Bijlage C	Ontwikkelovereenkomst;
Bijlage D	Planning;
Bijlage E	Communicatieplan;
Bijlage F	Definitief ontwerp.

Rangorde bepaling:

Ingeval van strijdigheid van de Aanbestedingsdocumenten en alle door de Ontwikkelaar ingediende stukken ten behoeve van de inschrijving zoals aangegeven in de Gunningsleidraad, prevaleren de Aanbestedingsdocumenten.

Ingeval van strijdigheid van een van de bij deze Overeenkomst behorende genoemde aanvullende Bijlagen A tot en met E met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst.

Deze Overeenkomst vloeit voort uit de gunning na een aanbestedingsprocedure en de tussen Partijen gesloten Ontwikkelovereenkomst. De Koper heeft in het kader van de aanbestedingsprocedure een aantal verklaringen afgegeven. Voor zover voor deze Overeenkomst relevant dienen deze verklaringen als verplichtingen ten aanzien van deze koop beschouwd te worden en is de Koper jegens de Gemeente nakoming van deze verplichtingen verschuldigd.

II DOEL OVEREENKOMST, TAKEN PARTIJEN

Artikel 3 Doel van de Overeenkomst

- Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
 - De voorwaarden waaronder Verkoper zich vanuit haar publiekrechtelijke taken zal inspannen om medewerking te verlenen aan de planontwikkeling en de uitvoering van het Project;
 - Het vastleggen van de rechten en verplichtingen van Partijen in verband met de uitvoering van het Project;
 - De wijze waarop Partijen de uitvoering van het Project onderling afstemmen;
 - Het regelen van de koop en levering van grond aan de Koper.
- Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken en de verplichtingen die daaruit voortvloeien.

Artikel 4 Hoofdpijnen van de Overeenkomst

- Indien de Ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie met meerdere rechtspersonen wenst samen te werken, dan dient dit een gezamenlijke rechtspersoon te zijn.
- Partijen onderkennen de samenhang van alle aan het Project verbonden aspecten zoals, maar niet beperkt tot, de stedenbouwkundige randvoorwaarden, waaronder onder meer begrepen klimaatadaptief bouwen en inrichten, de ruimtelijke en de financiële aspecten.

3. De beschrijving van de taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente is limitatief. De Gemeente heeft geen andere taken en verantwoordelijkheden dan in deze Overeenkomst als zodanig zijn beschreven.
4. De beschrijving van de taken en verantwoordelijkheden van de Ontwikkelaar is niet limitatief. De Ontwikkelaar heeft alle taken en verantwoordelijkheden in het kader van de integrale realisatie die niet aan de Gemeente zijn toegeschreven.
5. De Gemeente is buiten de vergoedingen en betalingen die bij of krachtens de Overeenkomst vaststaan, geen betalingen aan de Ontwikkelaar verschuldigd.
6. De Ontwikkelaar zal buiten de vergoedingen van de Gemeente, genoemd in het vorige lid, de integrale realisatie uitvoeren voor eigen rekening en risico.

Artikel 5 Taken en verantwoordelijkheden Gemeente

De Gemeente heeft de volgende taken en verantwoordelijkheden, op de wijze en overeenkomstig de voorwaarden zoals omschreven in deze Overeenkomst:

- a. De Gemeente treedt op als leverancier van de Onroerende Zaak, welke benodigd is voor de realisatie van het Project.
- b. De Gemeente draagt zorg voor de inzet van het planologisch instrumentarium.

De hierboven aangegeven taken en verantwoordelijkheden worden in het vervolg van de Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 6 Taken en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar

1. De Ontwikkelaar heeft de volgende taken en verantwoordelijkheden, op de wijze en overeenkomstig de voorwaarden zoals omschreven in deze Overeenkomst:
 - a. De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van het Project op de Onroerende Zaak en daarmee voor alle daartoe benodigde werkzaamheden, waarvan de volgende worden genoemd, zonder dat de opsomming uitputtend is:
 - de sloop van de bestaande scholen, de sanering van de grond, de realisatie van zoetwatergetijgebied en het verplaatsen van een trafo;
 - indienen van de voor verlening vatbare aanvragen voor een Omgevingsvergunning om te slopen, bouwen en te gebruiken;
 - afstemming met Gemeente en K&L beheerders omtrent van het aanvragen en het verkrijgen van aansluitingen van kabels en leidingen op de nieuwbouw, alsmede het aanleggen evenals het verleggen van kabels en leidingen in het Openbaar Gebied, alsmede ook huisaansluitingen met eventuele uitleggers;
 - realiseren van het Bouwplan;
 - het realiseren van de benodigde parkeervoorziening(en);
 - de aanleg van het Openbaar Gebied, waarna deze na voltooiing van het Project om niet zal worden terug geleverd aan de Gemeente.
 - b. Tot de taken en het risico van de Ontwikkelaar behoren tevens:
 - communicatie- en participatietraject en omgevingsmanagement;
 - het aanhouden van de realisatietermijnen van het gehele bouwproces conform de Planning;
 - c. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor elke schade welke direct of indirect het gevolg is van de uitvoering van het Project. Zij zal hiertoe een Nulmeting doen voor de start van de bouw. De hierboven aangegeven taken en verantwoordelijkheden worden in het vervolg van de Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 7 Hoofdpunten van de planontwikkeling

De planontwikkeling en realisatie van het Project wordt door de Ontwikkelaar uitgevoerd op basis van het door de Gemeente opgestelde Bestemmingsplan, de daar bijbehorende documenten en van de overige van deze Overeenkomst deel uitmakende documenten.

III GRONDTRANSACTIE ONROERENDE ZAAK VAN GEMEENTE NAAR ONTWIKKELAAR

Artikel 8 Onroerende zaak, notarieel transport en bankgarantie

1. De Gemeente verkoopt aan de Koper, die van de Gemeente koopt percelen grond, zoals is aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende en door partijen als zodanig gewaarmerkte Uitgiftetekening nr. [xxx] d.d. [xxx], welke percelen in opdracht van de Gemeente voorafgaand aan de juridische levering zal worden gesplitst en voorzien van voorlopige theoretische kadastrale begrenzing, nummering en oppervlakte, tegen een koopprijs van € 6.300.000,- (prijspeil 2020) excl. BTW (zegge: [xxx] euro) prijspeil 2020, zijnde een bedrag van € ** per m², te verhogen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, te weten € [xxx],-- (zegge: [xxx] euro), in totaal een koopprijs van € [xxx],-- (zegge: [xxx] euro) inclusief omzetbelasting, hierna te noemen de "Onroerende Zaak".
2. De juridische levering van de grond kan op verzoek van Koper gefaseerd plaatsvinden. Fasering gebeurd op de volgende wijze, in XX fasen:<fase 1> en<fase2>. In dat geval wordt de koopprijs opgedeeld in delen naar rato van het aantal m² geleverde grond per fase en geïndexeerd met 3% per jaar. Indexering van de koopprijs dan wel resterende koopprijs vindt voor het eerst plaats op 1-1-2022.
3. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper stelt deze uiterlijk 10 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie bij de notaris voor 10% van de gehele koopprijs.
Deze bankgarantie moet:
 - (i) onvoorwaardelijk en onherroepelijk zijn;
 - (ii) voortduren tot tenminste 4 weken na afronding van het gehele Project en nadat het Openbaar Gebied is geleverd aan de Gemeente;
 - (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
4. De notariële levering, onder gelijktijdige betaling van het betreffende deel van de koopsom en de daarover verschuldigde omzetbelasting, vindt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 4 weken nadat de voor de het te realiseren Bouwplan benodigde omgevingsvergunning voor het bouwen onherroepelijk is, plaats ten overstaan van een door de Koper aangewezen notaris. Indien Partijen overeenkomen gebruik te maken van artikel 8, tweede lid, vindt de notariële levering plaats, onder gelijktijdige betaling van het betreffende deel van de koopsom voor die fase, zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen 4 weken nadat de voor die fase van het Bouwplan benodigde omgevingsvergunning voor het bouwen onherroepelijk is.
5. Onder de status onherroepelijk wordt verstaan, een bruikbare Omgevingsvergunning voor het bouwen, waartegen binnen de beroepstermijn geen bezwaar en beroep is aangetekend, of indien wel bezwaar en beroep is aangetekend, positief uitspraak is gedaan door de rechter in laatste instantie.
6. Indien de Onroerende Zaak na verloop van vijf (5) jaar na ondertekening van de Overeenkomst niet juridisch volledig van de Gemeente is afgenomen, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst conform artikel 52 te ontbinden. Indien de levering als bedoeld in lid 1 niet uiterlijk op het hiervoor bedoelde tijdstip heeft plaatsgevonden, is Koper (voor zover de Overeenkomst (nog) niet is ontbonden) in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek, over de periode vanaf het verloop van de genoemde termijn tot de datum van betaling, dan wel tot de datum van ontbinding op grond van het bepaalde in de eerste zin van dit lid, over de nog niet betaalde delen van de koopprijs een rentevergoeding verschuldigd zijn, berekend naar 4% op basis van samengestelde interest op jaarbasis, verhoogd met omzetbelasting.

Artikel 9 Staat van de Onroerende zaak, beoogd gebruik

1. De levering van de Onroerende zaak geschiedt bij de ondertekening van de notariële akte van levering van de Onroerende zaak vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijving en/of beslag en vrij van huur of pacht.
2. De Onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte van levering, te weten: in (gedeeltelijk) bebouwde staat, met nog aanwezige funderingen, palen en andere obstakels in de ondergrond en de om de onroerende zaak gelegen verharding en hekwerken.
3. De Onroerende zaak wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten, verplichtingen, lasten en beperkingen, welke door de koper door middel van ondertekening van deze Overeenkomst worden aanvaard.
4. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de verkochte grond zijn bodemonderzoeken verricht, waarvan de bevindingen zijn vastgelegd in het rapport [xxx]. De Koper verklaart kennis van dit rapport te hebben genomen en de in het rapport vastgelegde bevindingen te accepteren.
5. In de onroerende zaak, waaronder de op de onroerende zaak aanwezige gebouwen, kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
6. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
 - a. De Onroerende zaak mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van bebouwing en gebruik conform het Bouwplan en ten behoeve van het toekomstig Openbaar Gebied.
 - b. De Koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van de Onroerende zaak en het daarop gebouwde zullen de te realiseren opstallen en het bijbehorende terrein niet gebruiken voor of ten behoeve van (een) andere dan de onder a. bedoelde doeleinden. Desgevraagd kan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Dordrecht van deze verplichting ontheffing verlenen, aan welke ontheffing zij (financiële) voorwaarden kan verbinden.
 - c. De Koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van de Onroerende zaak en de daarop te realiseren opstallen staan niet toe of laten niet toe, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Dordrecht - aan welke toestemming zij (financiële) voorwaarden kan verbinden - dat de opstallen en het bijbehorende terrein worden gebruikt in strijd met de onder a. bedoelde doeleinden.
 - d. Bij niet-nakoming van de in dit lid genoemde verplichting(en) verbeuren de Koper dan wel de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van de Onroerende zaak en de daarop te realiseren bebouwing, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 500,- voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn het ongeoorloofde gebruik heeft geduurd c.q. voortduurt, dit onverlet de mogelijkheid om in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
7. Partijen komen overeen dat de verplichting, zoals bedoeld in lid 6 van dit artikel, als kwalitatieve verplichting rust op de Onroerende zaak en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die de Onroerende zaak onder bijzondere titel verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende zaak verkrijgen. Deze verplichting wordt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek notarieel vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.
8. Eventuele overtollige grond dient door en voor rekening van de Koper te worden afgevoerd naar een daarvoor geschikte stortplaats.

Artikel 10 Niet-nakoming

De Gemeente en de Koper behouden het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze Overeenkomst, naast de ter zake gestelde boetes, een en ander zoals in de afzonderlijke voorwaarden weergegeven, in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 11 Aanvullende vergoeding, ontbinding

Indien de juridische levering van de laatste fase van de Onroerende zaak door een bij de Koper liggende oorzaak niet binnen de in artikel 8 genoemde termijn heeft plaatsgevonden, behoudt de Gemeente zich het recht voor de Overeenkomst te ontbinden, een en ander zoals bepaald in artikel 52, zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De Gemeente kan besluiten de afnametermijn te verlengen in welk geval de Koper een rentevergoeding ad 4% over de nog niet betaalde delen van de koopsom inclusief omzetbelasting aan de Gemeente is verschuldigd. Deze rentevergoeding komt toe aan de Gemeente en wordt niet in mindering gebracht op de koopprijs.

Artikel 12 Garanties Gemeente

1. De Gemeente garandeert het navolgende:
 - a. de Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van de grond;
 - b. aan de Gemeente zijn van overheidswege geen veranderingen betreffende de grond voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
 - c. Aan de Gemeente is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving, bekend:
 - als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Erfgoedwet;
 - als beschermd monument in de zin van de Erfgoedverordening.
 - d. de grond is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van de grond krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
 - e. ten opzichte van derden bestaan jegens de grond overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
 - f. met betrekking tot de grond is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage ahangig;
 - g. de verschenen termijnen van zakelijke lasten en belastingen, welke ten laste van de Gemeente zijn opgelegd, zijn voldaan;
 - h. aan de Gemeente zijn geen andere bijzondere lasten en/of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend dan de lasten en/of beperkingen als genoemd in deze Overeenkomst.
2. Behoudens het bepaalde in artikel 9 van deze Overeenkomst, staat de Gemeente niet in voor de staat waarin de grond zich ten tijde van de levering bevindt. De Koper kan de Gemeente nimmer aanspreken op al dan niet verborgen gebreken van de grond, van welke aard of in welke mate dan ook. De Koper vrijwaart de Gemeente voorts van aanspraken van derden aangaande bedoelde gebreken.

Artikel 13 Zakelijke lasten

De onroerendezaakbelastingen en alle verdere zakelijk lasten en belastingen, welke van de Onroerende zaak worden geheven komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de Koper, dan wel vanaf een zoveel eerdere datum als waarop de feitelijke aflevering van de Onroerende zaak heeft plaatsgevonden.

Artikel 14 Transactie- en leveringskosten

Alle kosten en belastingen met betrekking tot deze Overeenkomst en van de levering en aflevering, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde omzet- dan wel overdrachtsbelasting en de kosten van kadastrale splitsing en opmeting, zijn voor rekening van de Koper.

Artikel 15 Oppervlakte

Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte of maat van de Onroerende zaak geeft geen aanleiding tot enige verrekening hoe ook genaamd.

Artikel 16 Vrijwaring

De Gemeente is tot generlei vrijwaring gehouden, behoudens dat zij in staat voor de eigendom van de Onroerende zaak.

Artikel 17 Ondeelbare verplichtingen, hoofdelijke aansprakelijkheid

1. De uit deze Overeenkomst voor partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
2. Partijen zijn ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de aan hen toebedeelde verplichtingen uit deze Overeenkomst.

Artikel 18 Domicilie, termijnen

1. Deze Overeenkomst zal berusten en partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.
2. Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 19 Onderzoeks- en mededelingsplicht

De Gemeente staat er voor in dat zij aan de Koper al die inlichtingen heeft verschaft die ter kennis van de Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan de Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de Koper verlangd mag worden, door de Gemeente niet behoeven te worden verstrekt.

Artikel 20 Overdracht aanspraken/garanties

Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van de grond kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder) aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op Koper per het tijdstip van overdracht van de Onroerende zaak, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsvindt. Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251, van het Burgerlijk Wetboek, is de Gemeente verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. De Gemeente is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot de Onroerende zaak mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Artikel 21 Niet verrekening

Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte of maat van de grond geeft geen aanleiding tot enige verrekening hoe ook genaamd.

Artikel 22 Eigendom

De verkoper is tot generlei vrijwaring gehouden, behoudens dat hij in staat voor de eigendom van de grond.

Artikel 23 Erfdienstbaarheden

Partijen komen overeen, een en ander voor zover noodzakelijk, medewerking te verlenen ter zake van het om niet vestigen van zakelijke rechten van opstal ten behoeve van de Gemeente en/of nutsbedrijven met betrekking tot de in de onderhavige Overeenkomst begrepen onroerende zaken eventueel aan te brengen voorzieningen als kabels/leidingen, dan wel andersoortige voorzieningen ten behoeve van gas, water, elektra, telecommunicatie etc.

IV REALISERING

Artikel 24 Omgevingsvergunning, bebouwingsvoorschriften, terugkoop

1. De Koper is verantwoordelijk voor volledig indienen van de voor vergunning vatbare aanvragen voor een omgevingsvergunning om te bouwen, gebruiken en aanleggen Openbaar Gebied, een en ander conform de Planning. Ingeval van nalatigheid hieraan te voldoen en nadat de Ontwikkelaar schriftelijk op zijn nalatigheid is gewezen, behoudt de Gemeente zich het recht voor vanaf de datum van verstrijken van de hiervoor bedoelde termijn deze Overeenkomst als ontbonden te beschouwen voor het deel dat nog niet nagekomen is, zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Geen beroep op ontbinding kan worden gedaan ten aanzien van reeds gerealiseerde of in aanbouw zijnde fasen. In bijzondere gevallen – een en ander ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht – kan de termijn van telkens met één maand worden verlengd.
2. Met de bebouwing van de Onroerende zaak moet de Koper een aanvang maken binnen 4 weken nadat:
 - a. sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen; en
 - b. de Ontwikkelaar de juridische eigendom heeft verkregen van alle gronden benodigd voor realisatie van het Bouwplan en het Openbaar gebied van de betreffende fase.
3. Indien de Koper daarom verzoekt kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht de onder 2. genoemde termijn met 4 weken verlengen, aan welke verlenging zij aanvullende (financiële) voorwaarden kan verbinden.
4. In het geval de Ontwikkelaar naar aanleiding van publiekrechtelijke besluitvorming van de Gemeente c.q. besluiten van hogere overheden c.q. uitspraken van de (bestuurs)rechter het Project dient te aan te passen, bezien Partijen hun samenwerking, zoals geregeld in deze Overeenkomst nader en maken zij eventuele nadere afspraken. Een en ander met goedkeuring van het betrokken bestuursorgaan c.q. zal de Gemeente op schriftelijk verzoek c.q. aankondiging van de Ontwikkelaar onder nader overeen te komen voorwaarden daaraan haar medewerking verlenen.
5. Het Project moet voltooid en gebruiksklaar zijn binnen 36 maanden nadat hiermee een aanvang is gemaakt. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht worden verlengd, aan welke verlenging zij aanvullende (financiële) voorwaarden kan verbinden.
6. Zolang en voor zover de bebouwing van de Onroerende zaak conform het Bouwplan nog niet is voltooid en/of het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van de Onroerende zaak nog niet is ingericht overeenkomstig het in de voorwaarden ter zake bepaalde, mag de Koper de Onroerende zaak niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht vervreemden of met beperkte genotrechten bezwaren. Het in de voorgaande zin bepaalde is niet van toepassing indien vervreemding geschiedt in combinatie met het door Koper sluiten van een koop/aanneemovereenkomst met individuele kopers voor de bouw van de op de Onroerende zaak te realiseren woningen. Het hiervoor bepaalde is eveneens niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder zoals bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.
7. Bij niet-nakoming van de in dit artikel genoemde verplichting(en), verbeurt de Koper na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van het deel van de koopsom.
8. Indien binnen 52 weken na afgifte van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen nog geen aanvang is gemaakt met de bouw van het Project conform het Bouwplan, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst te ontbinden voor het deel dat nog niet nagekomen is en kan de Gemeente de Onroerende zaak tegen de in deze Overeenkomst genoemde koopprijs minus tien procent (10%) terug kopen, zonder vergoeding van de door de Koper betaalde kosten, belastingen, verschuldigde rente. De Koper is verplicht aan deze terugkoop en aan de juridische teruglevering medewerking te verlenen. De juridische levering

- dient alsdan plaats te vinden binnen acht weken na het verstrijken van genoemde termijn van 52 weken. De kosten voor het notarieel transport komen voor rekening van de Koper.
9. Indien uitvoering is gegeven aan artikel 8, tweede lid van deze Overeenkomst dan geldt de termijn van 52 weken na afgifte van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen voor de betreffende fase.

Artikel 25 Inrichtingsvereisten

1. De Koper en de eventueel opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden verbinden zich tegenover de Gemeente voor eigen rekening op het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van de Onroerende Zaak, welk gedeelte geen onderdeel is van het (toekomstig) Openbaar Gebied, aan te brengen of te doen aanbrengen en in stand houden c.q. te onderhouden:
 - a. een passende verharding, waaronder begrepen het conform het bepaalde in het Bestemminsplan en daar bijbehorende documenten vereiste aantal parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, zulks vóór het in gebruik nemen van de bebouwing; en
 - b. een groenvoorziening, zulks uiterlijk binnen een half jaar nadat de bebouwing in gebruik is genomen en rekening houdende met het plantseizoen, een en ander zoals bepaald in het Bestemminsplan en daar bijbehorende documenten.
 - c. Speelvoorzieningen.
2. Bij niet nakoming van het in lid 1 van dit artikel gestelde verbeuren de Koper dan wel de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van de Onroerende Zaak en de daarop te realiseren bebouwing, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.000,-- voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan, op welk bedrag de door de Gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

Artikel 26 Niet nakoming voorschriften beoogd gebruik

1. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 25 en de onderhavige voorwaarde, alsmede zolang de Onroerende Zaak ingevolge het bepaalde in artikel 24 nog niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht mag worden vervreemd of met beperkte genotrechten mag worden bezwaard, ook het onder artikel 24 genoemde beding, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt genotgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in genoemde artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of verlening van beperkt genotrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,-- ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze zoals in lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt genotgerechtigde dat ook deze zowel als het bepaalde in lid 1 van dit artikel bedoelde voorwaarden, als de in lid 1 van dit artikel en het onderhavige artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt genotgerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,-- ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 27 Bouw-en Woonrijp maken

1. Alle werkzaamheden ten behoeve van Bouw-en Woonrijp maken, waaronder mede begrepen de realisatie van het zoetwatergetijde natuur, zullen door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico worden uitgevoerd. De grond waarop binnen de Openbare Ruimte de openbare weg is gelegen heeft een maximale restzetting van 10 cm in 30 jaar.

2. De Ontwikkelaar treedt rechtstreeks in overleg met de nutsbedrijven ten behoeve van de aanleg van nutsvoorzieningen en vergunningen aanvragen voor het verkrijgen van aansluitingen op kabels en leidingen van nutsbedrijven; de kosten van dergelijke aansluitingen zijn voor rekening van de Ontwikkelaar. Ook alle overige kosten van omlegging van kabels en leidingen als gevolg van de realisering van het Project zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
3. Door en voor rekening van de Ontwikkelaar worden voor het Woonrijp maken – voor zover nodig - onderzoeken verricht ten behoeve van de verkrijging van de benodigde vergunningen en/of ontheffingen, goedkeuringen en dergelijke, zoals in het kader van de Wet natuurbescherming en het bestemmingsplan. Dit is geen limitatieve opsomming. De eventueel op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken te treffen maatregelen en voorzieningen komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 28 Maatregelen tijdens de bouw / Bouwplaatsinrichting

1. Voorafgaand aan en tijdens de realisatieperiode (waaronder mede begrepen sloop, bouw en aanleg openbaar gebied) dient door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de Gemeente ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast voor omwonenden, en beschikbare wegcapaciteiten.
2. De Ontwikkelaar dient een voorstel voor de bouwplaatsinrichting kenbaar te maken bij de Gemeente, waarin invulling wordt gegeven aan de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie met betrekking tot de omgeving tijdens de periode van de bouwwerkzaamheden en een voorstel voor de omvang en inrichting van het benodigde werkterrein. Het voorstel behoeft de instemming van de Gemeente en mogelijk behoeft dit eveneens een vergunning.
3. De Partijen maken nadere afspraken over het beheer gedurende de bouwfase van het gehele bouwterrein, waarbij in ieder geval geldt dat de Ontwikkelaar juridisch en financieel verantwoordelijk is voor het beheer van het bouwterrein.
4. De Ontwikkelaar legt aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting op volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.
5. De Ontwikkelaar herstelt de schade toegebracht aan de eigendommen van derden, alsmede schade aan eigendommen van de Gemeente en reeds opgeleverd Openbaar Gebied (laten), voor zover veroorzaakt door de vanwege Ontwikkelaar in het kader van de realisatie van het Project uitgevoerde bouwactiviteiten en –stromen.
6. Door of vanwege Ontwikkelaar dan wel door de bouwkundig aannemer wordt een opname aan het begin en einde van de periode van het Woonrijp maken in het Project en direct buiten het Projectgebied, verricht en ter vaststelling aangeboden aan de Gemeente.
7. Indien klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden alsmede werkzaamheden aan/in het Openbaar gebied informeert de Gemeente de Ontwikkelaar terstond en gaat de Ontwikkelaar voor haar rekening en risico terstond over tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
8. De Ontwikkelaar werkt mee aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen welke direct gerelateerd zijn aan de bouwactiviteiten, en voor zover niet voortvloeiende uit de publiekrechtelijke taak van de Gemeente, komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 29 Rechten van de Gemeente tijdens de realisatiefase

1. De Gemeente is gerechtigd zich op de hoogte te laten houden van de voortgang en kwaliteit van de realisatiewerkzaamheden en te dien einde, na voorafgaande melding bij de verantwoordelijke voor de bouw, de bouwplaats te betreden, alsook tot het voeren van overleg met de Ontwikkelaar.
2. Voorts verstrekt de Ontwikkelaar uit eigen beweging en tijdig aan de Gemeente alle relevante informatie met betrekking tot de realisatie van deze werkzaamheden en verschaft zij verder aan de Gemeente alle gevraagde informatie over de voortgang ervan.

3. De Ontwikkelaar verplicht haar aannemers in verband met de realisatie van het Bouwplan en de inrichting van de Openbare Ruimte zorg te dragen voor het afsluiten van een CAR verzekering ter verzekering van het gehele werk, waaronder wordt verstaan alle werkzaamheden die in opdracht van de Ontwikkelaar of haar rechtstopvolger(s) worden uitgevoerd en alle installaties en alle (bestaande) eigendommen van derden, met een verzekerde som van tenminste € 2 miljoen per gebeurtenis. Tevens dient de verzekerde som voor bedrijfsaansprakelijkheid tenminste € 2,5 miljoen per gebeurtenis te zijn. Onverminderd het in het voorgaande van dit artikel bepaalde, dragen de aannemer en de mede- en onderaannemers voor eigen rekening zorg voor verzekering tegen schade ten gevolge van aansprakelijkheid voor schade aan zaken en letsel welke voortvloeit uit het gebruik van rijdend, drijvend en varend aannemersmaterieel in verband met de realisatie van het Bouwplan en de inrichting van de Openbare Ruimte. Deze verzekering moet ook dekking bieden voor de aansprakelijkheid ten gevolge van zowel bedienings- als regiefouten (ook als onvoldoende preventieve maatregelen zijn genomen om graafschade te voorkomen). Schade aan ondergrondse kabels en leidingen en dergelijke mag niet van de dekking worden uitgesloten, objecten waarvoor een verzekeringsplicht krachtens de Wet Aansprakelijkheidsverzekering Motorrijtuigen (WAM) geldt, dienen overeenkomstig de voorschriften van die wet te worden verzekerd. De gesloten verzekeringen dienen mede te dekken schade ten gevolge van het werkrisico. Voor zover materieel niet overeenkomstig het vorenstaande is verzekerd, mag het niet worden ingezet ten behoeve van de Werkzaamheden.

Artikel 30 Aanleg en beheer Openbaar Gebied

1. Ontwikkelaar draagt zorg voor de aanleg van het (toekomstig) Openbaar Gebied.
2. De aard en de kwaliteit van het aan te leggen Openbaar Gebied en de voorzieningen van openbaar nut dienen onder andere voldoen aan het bepaalde in onder meer de navolgende documenten:
 - a. Handboek Civiel- en cultuurtechnische details van de gemeente Dordrecht, versie 2016
 - b. Handboek ontwikkelen en aanleggen openbare ruimte in de gemeente Dordrecht, locatie Vlijweide, versie februari 2019;
 - c. Voorwaarden voor wegafsluiting Dordrecht 'WIU-Dordrecht' (versie 2018);
 - d. Toetsing- en opleverprotocol Vlijweide;
 - e. Beheer en onderhoud projectgebied Vlijweide Programma van eisen voor ontwerp en aanleg van openbare verlichtingsinstallaties in de gemeente Dordrecht, versie 1-2-2019;
 - f. Technische specificatie pompinstallaties, afdeling Gemalen, gemeente Dordrecht, versie 1.2 (10-07-2018) incl. bijlage standaard configuratie voor PLC's van de afdeling Gemalen Dordrecht;
 - g. Speelruimtebeleid Dordrecht 2013-2022 (19-10-2012);
 - h. Beweegplekken voorwaarden inrichting;
 - i. Handboek bomen 2018, Normen Instituut Bomen, tegen betaling verkrijgbaar bij het Normeninstituut bomen: www.normeninstituutbomen.nl;
 - j. Standaard RAW Bepalingen 2015 incl. aanvullingen;
 - k. U.A.V. 2012;
 - l. Gedragscode Ruimtelijke Ontwikkeling, Stadswerk.
3. In verband met mogelijke aansluiting van de Gemeenschappelijke Ruimten op de Openbare Ruimte zal waar nodig overleg gevoerd worden met de Gemeente.

Artikel 31 Gedoogplicht

1. De Koper dient te dulden dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de Onroerende Zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de Onroerende Zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De Koper dient te dulden dat al hetgeen in gevolge lid 1 is aangebracht, bevestigd blijft.

3. De Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1, welke de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
4. De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, zoals bedoeld in lid 1.
5. Koper verbeurt voor iedere niet-nakoming van de verplichtingen als genoemd in dit artikel een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,-) ten behoeve van de Gemeente.

Artikel 32 Aansluiting nutsvoorzieningen

Alle kosten van aanleg (inclusief uitlegger) en aansluiting op riolering, elektriciteit, water, en warmtenet evenals andere nutsvoorzieningen zoals telecomvoorzieningen zijn voor rekening van de Koper.

V OVERDRACHT OPENBAAR GEBIED AAN DE GEMEENTE

Artikel 33 Object

De Ontwikkelaar verkoopt hierbij aan de Gemeente, en de Gemeente koopt hierbij van de Ontwikkelaar, gedeelten van de percelen grond, bestemd tot Openbaar gebied, waaronder in ieder geval begrepen de zoetwatergetijde natuur, hierna ook te noemen: "de Onroerende zaak II". De afbakening van het Openbaar gebied zal nog bepaald worden; dit zal gebeuren in overleg tussen Partijen. De bijlage van de aldus overeen te komen afbakening zal te zijner tijd aan de Overeenkomst worden gehecht.

Artikel 34 Koopprijs

De koopprijs voor de Onroerende zaak II is om niet.

Artikel 35 Kosten

De notariële kosten ter zake van de levering van de Onroerende zaak II, alsmede de over die kosten verschuldigde belastingen, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 36 Betalingen

In het geval de Gemeente ter zake van verkrijging van Openbaar Gebied wordt getroffen door een heffing op grond van artikel 15 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer, verklaart Ontwikkelaar deze heffing voor haar rekening te nemen. De Gemeente verklaart vooralsdan medewerking te verlenen aan het indienen door Ontwikkelaar van een verzoek om, met toepassing van de hardheidsclausule, bij een fiscaal kostendekkend plan de strafheffing overdrachtsbelasting achterwege te mogen laten.

Artikel 37 Garanties Ontwikkelaar

1. De Ontwikkelaar garandeert het navolgende:
 - a. de Ontwikkelaar is bevoegd tot verkoop en levering van de grond;
 - b. aan de Ontwikkelaar zijn van overheidswege geen veranderingen betreffende de grond voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
 - c. aan de Ontwikkelaar is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving, bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Erfgoedwet;
 - c. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedverordening.
 - d. de grond is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van de grond krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;

- e. ten opzichte van derden bestaan jegens de grond overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- f. met betrekking tot de grond is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- g. de verschenen termijnen van zakelijke lasten en belastingen, welke ten laste van de Ontwikkelaar zijn opgelegd, zijn voldaan;
- h. aan de Ontwikkelaar zijn geen andere bijzondere lasten en/of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend dan de lasten en/of beperkingen als genoemd in deze Overeenkomst.

Artikel 38 Feitelijke levering, staat van de Onroerende zaak

1. De Onroerende zaak II bezit bij de feitelijke levering de eigenschappen die voor het beoogde gebruik (openbare weg, groenvoorzieningen, zoetwatergetijde natuur etc.) nodig zijn, onder meer blijvende uit door de Ontwikkelaar te overleggen bodemrapporten.
2. De feitelijke levering van de Onroerende zaak II geschiedt nadat het Openbaar Gebied is aangelegd en de Gemeente hier mee heeft ingestemd en een proces-verbaal van oplevering is getekend.
3. De Gemeente is voornemens de Onroerende zaak II te gebruiken als Openbaar Gebied.
4. De Ontwikkelaar staat er voor in dat er geen andere privaatrechtelijke belemmeringen zijn voor dit (beoogde) gebruik van de Onroerende zaak anders dan in deze Overeenkomst vermeld.

Artikel 39 Juridische levering

1. De voor de levering vereiste notariële akte van de Onroerende zaak II wordt verleden terstond nadat het Openbare Gebied met goedkeuring van de Gemeente aan de Gemeente is opgeleverd, tenzij Partijen anders schriftelijk overeenkomen, doch uiterlijk binnen 4 weken na eerste ingebruikneming van het Openbare Gebied.
2. De Onroerende zaak II zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypotheek- en pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan en tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden en met alle kwalitatieve rechten.
3. De Ontwikkelaar heeft kennis gegeven van alle hen allen bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijkens en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en toekomstige erfdienstbaarheden.

Artikel 40 Toekomstige bestemming Openbaar Gebied

De in het kader van de planontwikkeling aan te leggen wegen worden openbaar in de zin van de Wegenwet, het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens (RVV) en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) op het moment van oplevering aan de Gemeente, zoals bedoeld in artikel 31 lid 3. Zolang deze oplevering niet is gerealiseerd, maar de wegen wel door verkeer gebruikt kunnen worden, ligt de verantwoordelijkheid voor een volledige en juiste inrichting uit verkeerskundig oogpunt en voor het gebruik ervan geheel bij Ontwikkelaar.

Artikel 41 Overgang, overdracht van aanspraken

1. Alle aanspraken die de Ontwikkelaar ten aanzien van de Onroerende zaak II kan doen gelden tegenover derden, gaan over op de Gemeente per het tijdstip van overdracht van de Onroerende zaak II, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is Ontwikkelaar verplicht op eerste verzoek van de Gemeente mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.

2. De Ontwikkelaar is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot de Onroerende zaak II mochten bestaan aan de Gemeente te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de Gemeente te doen stellen; aan de Ontwikkelaar zijn geen garantiebewijzen als hier bedoeld bekend.

Artikel 42 Overmaat, ondermaat, verrekening lasten en belastingen, risico

1. Indien de hiervoor vermelde grootte van de Onroerende zaak II en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, verleent dat aan geen der Partijen enig recht.
2. De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot de Onroerende zaak II worden op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering verrekend.
3. De Onroerende zaak II komt eerst voor risico van de Gemeente, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering – ingevolge een nadere tussen Partijen te sluiten schriftelijke overeenkomst – eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de Gemeente.

VI PUBLIEKRECHTELIJKE TAKEN GEMEENTE

Artikel 43 Planologische voorbereiding/vergunningverlening

1. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor eventuele nadere planologische maatregelen en input die nodig is voor verlening van de omgevingsvergunning welke vereist zijn voor de realisatie van het Project. De hiervoor benodigde onderzoeken en toelichting worden voor rekening en risico van de Ontwikkelaar opgesteld en aangeleverd.
2. De Ontwikkelaar verleent de Gemeente bij de in lid 1 omschreven planologische procedure waar nodig alle medewerking die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.
4. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het indienen van alle aanvragen inzake de voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen, een en ander conform Planning. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten
5. De Gemeente spant zich in om alle aanvragen met de nodige voortvarendheid te behandelen voor zover deze vergunningverlening in handen van de Gemeente is, een en ander met in acht name van het bepaalde in artikel 45 (publiekrechtelijke verantwoordelijkheid).

Artikel 44 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid

1. De inhoud van deze Overeenkomst is niet van invloed op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, is de Gemeente in geen geval aansprakelijk voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. De Gemeente neemt in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium de uiteindelijke beslissing en behoudt haar bevoegdheid omtrent de afweging van de aanvaardbaarheid van het Bestemmingsplan en overige voorstellen betreffende de ontwikkeling en realisatie van het Project. Dit houdt in dat van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie is, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid met zich meebrengt, dat de Gemeente publiekrechtelijke handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van (een deel van) het Project.
3. Indien en voor zover de Ontwikkelaar ter verwezenlijking van het Bouwplan publiekrechtelijke medewerking nodig heeft van andere overheidslichamen/-organen dan van de Gemeente, spant de Gemeente zich jegens de Ontwikkelaar ter ondersteuning in ter verkrijging van die medewerking. Indien de publiekrechtelijke medewerking, ondanks inspanningen van de

Gemeente, om welke reden dan ook, niet kan worden verleend, komt dit geheel voor rekening en risico van de Ontwikkelaar. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, hoe ook genaamd, die de Ontwikkelaar lijdt, als gevolg van het feit dat, ondanks de inspanningen van de Gemeente, de publiekrechtelijke medewerking niet wordt verkregen.

4. In nauw overleg met de Ontwikkelaar maakt de Gemeente gebruik van haar publiekrechtelijke bevoegdheid tot het nemen van verkeersbesluiten in en/of buiten het Project met betrekking tot het te verwachten bouwverkeer. De voor het Project te gebruiken bouwroutes worden door de gemeente aangewezen in overleg met Ontwikkelaar.

VII OVERIGE ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 45 Tekortschieten in de nakoming van de verbintenis/ontbinding

1. De wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn volledig op deze Overeenkomst van toepassing. Ingeval een der Partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen wordt dit schriftelijk aan die partij medegedeeld. Partijen voeren vervolgens gedurende vier weken overleg of de tekortschietende partij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen. Indien na deze termijn nog steeds niet aan de verplichtingen wordt voldaan, zullen Partijen handelen als in het Burgerlijk Wetboek boek 6 is bepaald.
2. Het buiten schuld of toedoen van Partijen niet verkrijgen van de benodigde overheidsgoedkeuringen, vergunningen, ontheffingen etc. wordt niet beschouwd als tekortschieten in de zin van dit artikel.

Artikel 46 Integriteit en Bibob

1. Op deze overeenkomst is de Bibob-beleidslijn gemeente Dordrecht van toepassing. Door ondertekening verklaart de Ontwikkelaar kennis te hebben genomen van deze beleidslijn.
2. De Gemeente heeft de bevoegdheid om (de uitvoering) van de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade van de Ontwikkelaar en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. Sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede wordt gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. Sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. Sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Ontwikkelaar in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. Sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. De Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Dordrecht zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden; of
 - f. De Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

4. Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de Ontwikkelaar verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het tweede lid.
5. Ontwikkelaar verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het tweede lid die van toepassing zijn op aan de Ontwikkelaar gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de Ontwikkelaar indien zij:
 - a. direct of indirect leiding geven aan de Ontwikkelaar;
 - b. bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - c. over de Ontwikkelaar zeggenschap hebben;
 - d. aan de Ontwikkelaar vermogen verschaffen;
 - e. in een zakelijk samenwerkingsverband tot de Ontwikkelaar staan;
 - f. op de Ontwikkelaar anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.
6. Indien de Gemeente deze Overeenkomst op basis van het tweede lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling deze Overeenkomst vernietigt, zal de Ontwikkelaar onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren ten bedrage van 10% van de grondwaarde, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.
7. Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de Overeenkomst door de Gemeente op grond van dit artikel.
8. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de Ontwikkelaar een in het tweede lid genoemde handeling heeft verricht of indien Ontwikkelaar ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld, zal de Ontwikkelaar zulks onverwijld aan de Gemeente melden.
9. Gedurende de looptijd van de Overeenkomst heeft de Gemeente de bevoegdheid om de Ontwikkelaar te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het tweede lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Ontwikkelaar nodig heeft, zal de Ontwikkelaar hier op eerste verzoek aan voldoen.
10. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over Ontwikkelaar om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de Overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, over te gaan indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

Artikel 47 Vergoedingen

1. De interne kosten van de Ontwikkelaar, alsmede de kosten ten gevolge van in haar opdracht uitgevoerde onderzoeken en werkzaamheden, zijn en blijven voor eigen rekening van de Ontwikkelaar.
2. De Ontwikkelaar betaalt alle leges voor vergunningen, besluiten en andere handelingen die noodzakelijk zijn voor de realisatie het Project.

Artikel 48 Fiscaliteit

In het algemeen streven Partijen naar een zo gunstig mogelijk fiscaal regime voor de Ontwikkelaar, zonder kostenconsequenties voor de Gemeente, bij de uitvoering van onderhavige Overeenkomst, zonodig onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Waar Partijen dit nodig achten, vindt overleg met de fiscale autoriteiten plaats.

Artikel 49 Openbaarheid Overeenkomst

Op deze Overeenkomst is het bepaalde in de Wet openbaarheid van bestuur onverminderd van

toepassing. Dit houdt in dat de Gemeente een verzoek om openbaarmaking van deze Overeenkomst en/of informatie met betrekking tot deze Overeenkomst slechts kan weigeren op grond van de in de Wet openbaarheid van bestuur opgenomen weigeringsgronden.

Artikel 50 Overdracht contractpositie

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen.

Artikel 51 Communicatie en omgevingsmanagement

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Project, aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van de Onroerende Zaak als met potentiële eigenaars en gebruikers.
2. De Ontwikkelaar is hoofdverantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Project. De Ontwikkelaar heeft hiertoe Communicatieplan opgesteld, met daarin afspraken over de wijze waarop door de Ontwikkelaar tijdens de planontwikkeling en realisatie informatie wordt versterkt aan derden, en waarin de momenten van de te houden inspraak en participatie worden vastgelegd. Hieronder vallen in ieder geval de volgende aspecten:
 - a. De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het omgevingsmanagement tijdens het hele traject van voorbereiding en uitvoering van de bouw. Hieronder valt in ieder geval het voorkomen van klachten en bij optreden daarvan het zorg dragen voor de afhandeling van deze klachten.
 - b. De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor de totale projectcommunicatie, alsmede de participatie (informerende en betrekkenomgeving) en inspraak.
 - c. De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Project ten aanzien van de planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.
7. De informatieverstrekking cq ondersteuning door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

Artikel 52 Ontbindende voorwaarde, beëindiging overeenkomst

1. Iedere Partij heeft het recht deze Overeenkomst, en de eventueel daaraan gekoppelde overeenkomsten, bij aangetekende brief met onmiddellijke ingang (geheel/gedeeltelijk) te ontbinden in geval:
 - a. van het aanvragen van surseance van betaling van de wederpartij;
 - b. van intreden van faillissement van de wederpartij, eigen aangifte tot faillietverklaring, of aanbieding van akkoord buiten faillissement;
 - c. van verlies van rechtspersoonlijkheid, liquidatie, feitelijke liquidatie of ontbinding van de wederpartij, alsmede wanneer de wederpartij haar doel heeft opgegeven en/of haar onderneming heeft beëindigd of blijkt geeft van het voornemen om het doel op te geven respectievelijk om haar onderneming te beëindigen;
 - d. de wederpartij in verzuim is in het nakomen van de voorwaarden en bepalingen uit deze Overeenkomst, na het verstrijken van de termijn voor nakoming, zoals gegeven in de aan het verzuim voorafgaande ingebrekestelling.
2. Ieder der Partijen heeft het recht deze Overeenkomst bij aangetekende brief met onmiddellijke ingang te ontbinden ingeval het Bestemmingsplan niet op [xxx] (of later indien overeengekomen) onherroepelijk is geworden.
3. Indien de onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende onvoorziene omstandigheden, treden partijen met elkaar in overleg, waarbij zo veel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van deze Overeenkomst, zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing door aanpassing van deze Overeenkomst. Een wijziging van marktomstandigheden en/of kredietcrisis of een wijziging van wet- en regelgeving dan wel

van jurisprudentie kwalificeert niet als onvoorziene omstandigheid als bedoeld in dit artikel en in artikel 6:258 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 53 Toepasselijk recht en geschillenregeling

Op deze overeenkomst en op geschillen voortvloeiende uit deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 54. Social Return on Investment

Conform het gemeentelijk beleid voor Social Return on Investment willen Partijen een bijdrage leveren aan het terugdringen van de werkloosheid en het aantal uitkeringsgerechtigden door middel van het inzetten van werkloze werkzoekenden op detacheringsbasis en/of leerlingen volgens het principe van de beroepsbegeleidende leerweg. Betrokken werkzoekenden en/of leerlingen krijgen een dienstverband bij een detacheringsbedrijf of een samenwerkingsverband. De loonkosten worden berekend aan de uitvoerende bedrijven. Partijen komen voor de afzonderlijk te realiseren fasen, in overleg het aantal af te nemen uren overeen, een en ander met in achtneming van de planning. Partijen leveren een gezamenlijke inspanning om het aantal uren in te vullen met werkloze werkzoekenden en/of leerlingen, rekening houdend met elkaars belangen. Partijen zullen hierover nadere afspraken maken. De Ontwikkelaar verplicht de betrokken aannemer zich te conformeren aan deze afspraak.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,
te Dordrecht

d.d.2020

de Gemeente,

te

d.d.2020

de Ontwikkelaar,

.....

.....