

Dit concept betreft een voorlopige versie. De gemeente behoudt zich het recht voor nog aanpassingen te doen in de gunningsfase

CONCEPT

KOOPOVEREENKOMST Den Hoek – Circulaire woningen

Partijen:

1. de rechtspersoon naar publiekrecht **GEMEENTE VUGHT**, zetelende te Vught aan de Secr. Van Rooijstraat 1, hierbij vertegenwoordigd door wethouder Y.T. Vos, handelende op grond van een verleende volmacht bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 14 december 2021

hierna: "*de Gemeente*";

2. *Inschrijver* statutair gevestigd te XX en kantoorhoudende te XX, XX, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door zijn bevoegde directeur

hierna: "*de Exploitant*";

Definities:

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

| | |
|-------------------------------|--|
| <u>Aanbestedingsprocedure</u> | de nationale niet-openbare procedure die de Gemeente heeft doorlopen inzake de verkoop en ontwikkeling en realisatie van het Exploitatiegebied/ het Project; |
| <u>Verkoopdocumenten</u> | het geheel van de selectieleidraad, de gunningsleidraad, nota's van inlichtingen, en de bijlagen daarbij, die tijdens de Aanbestedingsprocedure door de Gemeente zijn verstrekt en op basis waarvan de Exploitant een bieding heeft gedaan (Bijlage 3); |
| <u>Bestemmingsplan:</u> | het bestemmingsplan Den Hoek (kenmerk NL.IMRO.08650000vghBPshpVG01); |
| <u>Bijlage:</u> | bijlage bij deze overeenkomst; |
| <u>Bouwrijp maken:</u> | het geschikt maken van de gronden in het Exploitatiegebied voor verdere inrichting en bebouwing |
| <u>Dure woning:</u> | een woning met een VON-prijs vanaf € 400.000 |

| | |
|---------------------------|--|
| <u>Exploitatiegebied:</u> | de 17 percelen kadastraal bekend gemeente Helvoirt, sectie D, nummers 5905, 5040, 5778 en 5816 (alle gedeeltelijk), met een gezamenlijke oppervlakte van ca 2.984 m ² , één en ander zoals aangeduid op de als Bijlage 2 aangehechte verkooptekening |
| <u>Betaalbare woning:</u> | een woning met een VON-prijs van maximaal € 250.000; |
| <u>Inschrijving:</u> | Inschrijving ingediend door Exploitant, de dato [PM], in de gunningsfase van de Aanbestedingsprocedure (Bijlage 4); |
| <u>Middeldure woning:</u> | een woning met een VON-prijs van meer dan € 250.000 en maximaal € 400.000; |
| <u>Openbare ruimte:</u> | rondom het Exploitatiegebied aan te leggen of aan te passen wegen, inritten, parkeergelegenheden, water(retentie), bruggen, pleinen, rotondes, trottoirs, voet- en rijwielpaden, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen alle met een openbaar karakter overeenkomstig hun aard; |
| <u>Overeenkomst</u> | deze overeenkomst; |
| <u>Partijen:</u> | de Gemeente en de Exploitant gezamenlijk; |
| <u>Project:</u> | de realisatie van grondgebonden woningen in het Exploitatiegebied, één en ander zoals uitgewerkt in artikel 4 en volgende; |
| <u>Projectgroep:</u> | het overlegorgaan als bedoeld in artikel 20 van deze overeenkomst; |
| <u>VON-prijs:</u> | de verkoopprijs van de binnen het Project te realiseren koopwoningen met daarin begrepen de grondkosten, bouwkosten, kosten voor sanitair, kosten keuken, honorarium en bijkomende kosten voor architect en adviseurs, honorarium en bijkomende kosten voor notaris voor transportakte, verkoopkosten, leges, BTW, kadastrale inmeting en aansluitkosten voor nutsvoorzieningen. Niet inbegrepen zijn: aansluitkosten telefoonnet/CAI, kosten eventuele koperskeuzes en andere wijzigingen op verzoek van de kopers, kosten voor inrichting, tuin en erfafscheidingen, met uitzondering van de erfafscheidingen tussen privépercelen en het openbaar gebied. |

Woonrijp maken: het in het kader van de realisatie van het Project in definitieve vorm (waartoe wordt gerekend gereed voor gebruik voor woondoeleinden) afwerken van de Openbare ruimte rondom het Exploitatiegebied, voor zover nodig ook nadat de eventuele bebouwing is voltooid, alsmede het treffen van -waar nodig- tijdelijke voorzieningen in de Openbare ruimte vooruitlopend op het in definitieve vorm afwerken van de Openbare ruimte.

Wro: Wet ruimtelijke ordening.

Nemen het volgende in aanmerking:

- de Gemeente is eigenaar van de locatie 'Den Hoek te Helvoirt (hierna: "*Den Hoek*")
- de Gemeente wil een deel van de locatie te verkopen aan Exploitant, met als doel dat deze partij de betreffende percelen op korte termijn in exploitatie neemt en ter plaatse 17 grondgeboden woningen realiseert;
- met deze overeenkomst wensen partijen de afspraken over de exploitatie van Den Hoek door Exploitant vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

A. Algemene bepalingen

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

1.1. Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder de Exploitant het Project dient te realiseren. Daarnaast bevat deze Overeenkomst afspraken over de rol van de Gemeente in het kader van de voor het Project benodigde publiekrechtelijke besluiten en het Bouw- en Woonrijp maken van de gronden in en rondom het Exploitatiegebied. Tot slot voorziet deze Overeenkomst in afspraken ter zake de verkoop van het Exploitatiegebied aan de Exploitant en de tussen partijen te hanteren overlegstructuur en planning.

Artikel 2 Inleidende bepalingen

2.1. De Bijlagen bij de Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst. Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:

- Verkavelingsplan (Bijlage 1)
- Verkooptekening (Bijlage 2)
- Verkoopdocumenten (Bijlage 3)
- Inschrijving door de Exploitant (Bijlage 4)

- 2.2. Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre als de context dat vereist.
- 2.3. Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetswijziging.
- 2.4. Bij strijdigheid tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en/of de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

Artikel 3 Definities en considerans

- 3.1. De definitiebepalingen en de considerans maken onderdeel uit van deze Overeenkomst.

B. Verplichtingen Exploitant

Artikel 4 Bouwplicht en woningbouwprogramma

- 4.1. De Exploitant is verplicht om het Project voor eigen rekening en risico te realiseren, overeenkomstig de verplichtingen zoals opgenomen in de Verkoopdocumenten en overeenkomstig de door hem gedane inschrijving (de dato [PM]). Daaronder wordt in ieder geval verstaan:
 - Het voeren van-, alsmede het opstellen van, alle voor de realisatie van het Project vereiste procedures, met bijbehorende onderzoeken;
 - Het ontwikkelen en realiseren van 12 Middeldure Koopwoningen en 5 Betaalbare koopwoningen
- 4.2. De Exploitant is verplicht de woningen toe te wijzen via loting.

Artikel 5 Stedenbouwkundige uitgangspunten en vergunningprocedure

- 5.1. Het Project dient verder gerealiseerd te worden met inachtneming van:
 - het Bestemmingsplan;
 - het Verkavelingsplan (waarop kleine wijzigingen in overleg met de Gemeente toegestaan zijn);
 - het Beeldkwaliteitsplan;
 - de omgevingsvergunningen die verleend worden ten behoeve van de verwezenlijking van het Project;
 - het bepaalde in de Overeenkomst.
- 5.2. Op het moment van totstandkoming van de Overeenkomst zijn de noodzakelijke omgevingsvergunningen voor het project nog niet beschikbaar. De Exploitant verplicht zich binnen de in artikel 21 genoemde termijn een ontvankelijke aanvraag in te dienen voor de voor het Project benodigde omgevingsvergunning(en) voor de activiteit bouwen en eventuele andere benodigde (omgevings)vergunningen, passend binnen het Bestemmingsplan. De Exploitant is ter zake deze aanvraag de gebruikelijke

leges verschuldigd. Het bevoegd gezag zal op de aanvraag beslissen met inachtneming van de ter zake toepasselijke wet- en regelgeving. Exploitant kan aan de Overeenkomst geen rechten of vertrouwen ontleen met betrekking tot (de uitkomst van) deze publiekrechtelijke besluitvorming.

Artikel 6 VON-prijs Goedkope Koopwoningen

- 6.1. De Exploitant is verplicht de 5 Goedkope Koopwoningen te verkopen voor een VON-prijs van maximaal € 250.000,00. De Exploitant verbeurt een boete van € 100.000,00 voor elke Koopwoning die voor een hogere VON-prijs (exclusief koperskeuzes) wordt verkocht en overgedragen. Verbeurte vindt plaats op het moment van inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, zonder dat daartoe een ingebrekestelling van de Gemeente is vereist. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en schadevergoeding van de Gemeente, onverlet.
- 6.2. Het in artikel 6.1 genoemde bedrag wordt jaarlijks verhoogd met een door de gemeenteraad te bepalen index, voor het eerst per 1 januari 2023.
- 6.3. De Exploitant is voorts verplicht bij de verkoop van de woningen met de koper een anti-speculatiebeding overeen te komen ten behoeve van de Gemeente conform de volgende tekst:

Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

Artikel A: Zelfbewoningsverplichting

1. *Koper is verplicht de (op de) onroerende zaak (te bouwen woning) uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn of haar eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen.*
2. *Het in A.1 bepaalde vervalt, nadat de koper de (te bouwen) onroerende zaak gedurende vijf (5) jaar daadwerkelijk heeft bewoond en de koper gedurende laatst bedoelde periode als hoofdbewoner van het betreffende adres in de Basisregistratie Personen is/was ingeschreven.*
3. *De gemeente kan koper, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, schriftelijk toestemming verlenen om van het bepaalde in A1 af te wijken, indien zij dit op grond van redelijkheid en billijkheid en met het oog op gerechtvaardigde belangen van kopen verantwoord acht.*
4. *Indien koper handelt in strijd met het in dit artikel gestelde, verbeurt koper een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.*

Artikel B: Anti-speculatiebeding

1. *Het is de koper niet toegestaan om binnen vijf (5) jaar na overdrachtsdatum van de onroerende zaak tot gehele of gedeeltelijke vervreemding- verlening van een zakelijke recht daaronder begrepen- van de onroerende zaak aan derden over te gaan, tenzij hij schriftelijke toestemming heeft verkregen van de gemeente en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichtingen:*
 - A. *Tot en met één (1) jaar na de overdrachtsdatum is koper aan de gemeente vergoeding verschuldigd van 100% van de meerwaarde;*

- B. Gedurende het tweede (2e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 80% van de meerwaarde
- C. Gedurende het derde (3e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 60% van de meerwaarde
- D. Gedurende het vierde (4e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 40% van de meerwaarde
- E. Gedurende het vijfde (5e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 20% van de meerwaarde

De meerwaarde is gelijk aan het verschil tussen de koopsom die koper van de hem opvolgende eigenaar ontvangt en de koopprijs die koper voor de onroerende zaak en de woning heeft betaald, waarbij laatstgenoemde koopsom wordt geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie categorie inkomens laag over de periode tussen beide notariële overdrachten.

- 2. *Het bepaalde in voorgaande artikelen is niet van toepassing bij verkoop ingevolge het bepaalde artikel 3:268 of artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.*
- 3. *De gemeente kan koper, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, schriftelijke toestemming verlenen om zonder betalingsverplichting aan de gemeente over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het perceel en/ of woning aan derden in het geval van:*
 - A. *Echtscheiding, verbreken van een samenlevingscontract of geregistreerd partnerschap*
 - B. *Noodzaak tot verhuizing als gevolg van werkomstandigheden*
 - C. *Overlijden van de koper, diens (echtgeno(o)t)e), geregistreeerde partner of degene met wie koper volgens samenlevingscontract samenwoont*
 - D. *Noodzaak tot verhuizing in verband met de gezondheid van koper en/ of zijn gezinsleden*

In andere dan in 3A t/m D genoemde gevallen kan de gemeente deze toestemming verlenen indien zij op dit op grond van redelijkheid en billijkheid en met het oog op gerechtvaardigde belangen van koper verantwoord acht.

Aan deze toestemming wordt steeds verbonden de voorwaarde dat de verkregen partij dit artikel via kettingbeding in zijn geheel wordt opgelegd voor de resterende periode van de in eerste instantie geldende periode van vijf (5) jaar.

- 4. *Indien koper handelt in strijd met het in dit artikel gestelde, verbeurt koper een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per kavel/woning.*

- 6.4. De Exploitant verbeurt een boete van € 75.000,00 voor elke Goedkope Koopwoning die wordt verkocht en overgedragen zonder voornoemd anti-speculatiebeding. Verbeurte vindt plaats op het moment van inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, zonder dat daartoe een ingebrekestelling van de Gemeente is vereist. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en schadevergoeding van de Gemeente, onverlet.
- 6.5. Bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het Exploitatiegebied, anders dan verkoop aan de toekomstige bewoners, verbindt Exploitant zich jegens

de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het in dit artikel bepaalde aan de nieuwe eigenaar ten behoeve van de Gemeente op te leggen, dit ten behoeve van deze aan te nemen, en, in verband daarmee, om het in dit artikel in de akte tot levering woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de Exploitant door die van de nieuwe gerechtigde.

Artikel 7 VON-prijs Middeldure Koopwoningen

- 7.1. De Exploitant is verplicht de 12 Middeldure Koopwoningen te verkopen voor een VON-prijs van maximaal € 400.000,00. De Exploitant verbeurt een boete van € 100.000,00 voor elke Koopwoning die voor een hogere VON-prijs (exclusief koperskeuzes) wordt verkocht en overgedragen. Verbeurte vindt plaats op het moment van inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, zonder dat daartoe een ingebrekestelling van de Gemeente is vereist. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en schadevergoeding van de Gemeente, onverlet.
- 7.2. Het in artikel 7.1 genoemde bedrag wordt jaarlijks verhoogd met een door de gemeenteraad te bepalen index, voor het eerst per 1 januari 2023.
- 7.3. De Exploitant is voorts verplicht bij de verkoop van de woningen met de koper een anti-speculatiebeding overeen te komen ten behoeve van de Gemeente conform de volgende tekst:

Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

Artikel A: Zelfbewoningsverplichting

5. *Koper is verplicht de (op de) onroerende zaak (te bouwen woning) uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn of haar eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen.*
6. *Het in A.1 bepaalde vervalt, nadat de koper de (te bouwen) onroerende zaak gedurende vijf (5) jaar daadwerkelijk heeft bewoond en de koper gedurende laatst bedoelde periode als hoofdbewoner van het betreffende adres in de Basisregistratie Personen is/was ingeschreven.*
7. *De gemeente kan koper, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, schriftelijk toestemming verlenen om van het bepaalde in A1 af te wijken, indien zij dit op grond van redelijkheid en billijkheid en met het oog op gerechtvaardigde belangen van kopen verantwoord acht.*
8. *Indien koper handelt in strijd met het in dit artikel gestelde, verbeurt koper een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.*

Artikel B: Anti-speculatiebeding

5. *Het is de koper niet toegestaan om binnen vijf (5) jaar na overdrachtsdatum van de onroerende zaak tot gehele of gedeeltelijke vervreemding- verlening van een zakelijke recht daaronder begrepen van de onroerende zaak aan derden over te gaan, tenzij hij schriftelijke toestemming heeft verkregen van de gemeente en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichtingen:*

- F. Tot en met één (1) jaar na de overdrachtsdatum is koper aan de gemeente vergoeding verschuldigd van 100% van de meerwaarde;
- G. Gedurende het tweede (2e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 80% van de meerwaarde
- H. Gedurende het derde (3e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 60% van de meerwaarde
- I. Gedurende het vierde (4e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 40% van de meerwaarde
- J. Gedurende het vijfde (5e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 20% van de meerwaarde

De meerwaarde is gelijk aan het verschil tussen de koopsom die koper van de hem opvolgende eigenaar ontvangt en de koopprijs die koper voor de onroerende zaak en de woning heeft betaald, waarbij laatstgenoemde koopsom wordt geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie categorie inkomens laag over de periode tussen beide notariële overdrachten.

- 6. *Het bepaalde in voorgaande artikelen is niet van toepassing bij verkoop ingevolge het bepaalde artikel 3:268 of artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.*
- 7. *De gemeente kan koper, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, schriftelijke toestemming verlenen om zonder betalingsverplichting aan de gemeente over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het perceel en/ of woning aan derden in het geval van:*
 - E. *Echtscheiding, verbreken van een samenlevingscontract of geregistreerd partnerschap*
 - F. *Noodzaak tot verhuizing als gevolg van werkomstandigheden*
 - G. *Overlijden van de koper, diens (echtgeno(o)t)e), geregistreeerde partner of degene met wie koper volgens samenlevingscontract samenwoont*
 - H. *Noodzaak tot verhuizing in verband met de gezondheid van koper en/ of zijn gezinsleden*

In andere dan in 3A t/m D genoemde gevallen kan de gemeente deze toestemming verlenen indien zij op dit op grond van redelijkheid en billijkheid en met het oog op gerechtvaardigde belangen van koper verantwoord acht.

Aan deze toestemming wordt steeds verbonden de voorwaarde dat de verkregen partij dit artikel via kettingbeding in zijn geheel wordt opgelegd voor de resterende periode van de in eerste instantie geldende periode van vijf (5) jaar.

- 8. *Indien koper handelt in strijd met het in dit artikel gestelde, verbeurt koper een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per kavel/woning.*

- 7.4. De Exploitant verbeurt een boete van € 75.000,00 voor elke Middeldure Koopwoning die wordt verkocht en overgedragen zonder voornoemd anti-speculatiebeding. Verbeurte vindt plaats op het moment van inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, zonder dat daartoe een ingebrekestelling van de Gemeente is vereist. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en schadevergoeding van de Gemeente, onverlet.

- 7.5. Bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het Exploitatiegebied, anders dan verkoop aan de toekomstige bewoners, verbindt Exploitant zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het in dit artikel bepaalde aan de nieuwe eigenaar ten behoeve van de Gemeente op te leggen, dit ten behoeve van deze aan te nemen, en, in verband daarmee, om het in dit artikel in de akte tot levering woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de Exploitant door die van de nieuwe gerechtigde.

Artikel 8 Verplichting tot bouw van woningen met Nul op de Meter

- 8.1. De woningen worden gebouwd als Nul-op-de-meter-woning. Voordat Exploitant een aanvraag omgevingsvergunning indient, overlegt hij bewijs dat de woningen energieneutraal zijn voor het totale energiegebruik. BENG-3 dient gelijk te zijn aan 100%.
- 8.2. Indien uit de kwaliteitscontrole blijkt dat één of meerdere woningen niet voldoen aan de criteria voor een nul-op-de-meterwoning, zal de Exploitant die maatregelen treffen die nodig zijn om de woningen alsnog te laten voldoen. De Gemeente biedt Exploitant hiervoor een redelijke termijn.
- 8.3. Indien de Exploitant nalaat de noodzakelijke maatregelen te treffen, verbeurt zij een boete van € 10.000,00 aan de Gemeente, dit onverminderd de rechten van de Gemeente op nakoming en schadevergoeding.

Artikel 9 Naleving toepassing circulair bouwen

- 9.1. De Exploitant is verplicht om de woningen te bouwen conform zijn Inschrijving en de daarop gebaseerde BCI-score. Indien Exploitant om welke reden dan ook tekortschiet in de nakoming van deze verplichting verbeurt zij een boete aan de Gemeente, dit onverminderd de rechten van de Gemeente op nakoming en schadevergoeding.
- 9.2. De boete wordt berekend door een vergelijking te maken tussen de BCI-score op basis van de Inschrijving en de BCI-score op basis van hetgeen feitelijk is gerealiseerd. De boete per woning wordt bepaald op basis van het volgende schema.

Verskil tussen BCI-inschrijving en BCI-feitelijk:

Minder dan 3 procentpunt: € 0

Tussen 3 procentpunt en 10 procentpunt: € 1.500 per procentpunt lager

Meer dan 10 procentpunt: € 3.000 per procentpunt lager

Toelichting: als de BCI-score volgens de Inschrijving 70 bedraagt, maar in werkelijkheid een score van 58, dan bedraagt de boete 7 x € 1.500 en 2 x € 3.000 = € 16.500 per woning.

B. Verplichtingen Gemeente

Artikel 10 Bouwrijp maken Exploitatiegebied

- 10.1. De Gemeente heeft het Exploitatiegebied Bouwrijp gemaakt. In die staat wordt geleverd.

Artikel 11 Woonrijp maken Openbare Ruimte rondom Exploitatiegebied

- 11.1. Het Woonrijp maken van de Openbare Ruimte behoort tot de verantwoordelijkheid van de Gemeente. Dit zal in beginsel geschieden met inachtneming van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte zoals geldend binnen de gemeente Vught. De Gemeente is evenwel volledig vrij in het bepalen van het tijdstip en de wijze waarop het Woonrijp maken van de Openbare Ruimte plaatsvindt; er worden ter zake geen contractuele verplichtingen jegens de Exploitant aangegaan. De Gemeente zorgt er wel voor dat opgeleverde woningen met zo min mogelijk overlast bereikbaar zijn door het aanbrengen van tijdelijke verharding.

Artikel 12 Publiekrechtelijke positie bestuursorganen Gemeente

- 12.1. Deze Overeenkomst heeft geen betrekking op de publiekrechtelijke bevoegdheden van de bestuursorganen van de Gemeente. Het handelen of nalaten van deze organen in het kader van de hen toekomende publiekrechtelijke bevoegdheden levert derhalve nimmer enige tekortkoming onder deze Overeenkomst op, ook niet voor zover dat handelen evident in strijd mocht zijn met de inhoud of kennelijke strekking van deze Overeenkomst.
- 12.2. Ook voor het overige laat de inhoud van deze Overeenkomst de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taak, bevoegdheden, plichten en verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden, plichten en verantwoordelijkheid er toe leidt dat de Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met enige in deze Overeenkomst vervatte verplichting, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de Gemeente. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.

C. Koop Exploitatiegebied

Artikel 13 Object en koopprijs

- 13.1. De Gemeente verkoopt aan de Exploitant die van de Gemeente koopt het Exploitatiegebied. De koopprijs bedraagt exclusief kosten en belastingen voor het verkochte: € 1.124.095.
- 13.2. De levering van kavels vindt plaats binnen de in artikel 21 genoemde datum.
- 13.3. Partijen streven ernaar het Exploitatiegebied voorafgaand aan de levering te splitsen in de door Exploitant afzonderlijk te verkopen kavels. De Gemeente verleent medewerking aan directe doorlevering van de kavels bij levering

van het Exploitatiegebied aan Exploitant (A-B-C-constructie). De Gemeente stelt hierbij als voorwaarde dat dit binnen de op grond van dit artikel en artikel 21 geldende termijn moet kunnen plaatsvinden.

Artikel 14 Notaris

14.1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen of waarnemers verbonden aan notariskantoor XXX, (op voordracht Exploitant) (hierna: "de notaris").

Artikel 15 Kosten en belastingen

- 15.1. Alle kosten en belastingen gemoeid met de overdracht, waaronder begrepen de verschuldigde omzetbelasting, het kadastraal tarief en de notariskosten, zijn voor rekening van de Exploitant.
- 15.2. De Gemeente verklaart voor wat betreft het Exploitatiegebied te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 15.3. Ter zake van de levering van het Exploitatiegebied is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het Exploitatiegebied kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a jo artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De verschuldigde omzetbelasting komt voor rekening van de Exploitant en zal tegelijk met de Koopprijs aan de Gemeente worden voldaan.
- 15.4. Ter zake van de levering van het Exploitatiegebied zal door Exploitant een beroep worden gedaan op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- 15.5. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van het Exploitatiegebied, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van de Exploitant.
- 15.6. De baten en lasten van het Exploitatiegebied zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van de Exploitant. De dan lopende baten en lasten, zullen tussen partijen worden verrekend.
- 15.7. Indien sprake is van toepassing van artikel 10.3 van deze overeenkomst is Exploitant de omzetbelasting verschuldigd op het moment van economische levering. De koopprijs exclusief omzetbelasting is pas verschuldigd bij juridische levering.

Artikel 16 Betaling

- 16.1. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen, alsmede de te verrekenen baten en lasten, vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris.
- 16.2. De Exploitant is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door betaling op de kwaliteitsrekening van de notaris, met valuteringsdatum uiterlijk de dag van ondertekening van de akte.

- 16.3. De notaris zal eerst tot uitbetaling aan verkoper overgaan, zodra hem is gebleken dat de Gemeente aan haar verplichting heeft voldaan tot levering vrij van hypotheken en beslagen, die ingevolge deze Overeenkomst niet door de Exploitant worden overgenomen.
- 16.4. De notaris houdt het door of namens de Exploitant betaalde voor de Exploitant tot het moment waarop hem uit onderzoek is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig lid 3 van dit artikel bepaalde. Daarna houdt de notaris de betrokken gelden voor de Gemeente, behoudens voor zover deze bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen als in het vorige lid bedoeld zijn genomen of op andere grond volgens de afrekening van de notaris aan anderen toekomen.

Artikel 17 Juridische en feitelijke eigenschappen ten tijde van levering (conformiteit)

- 17.1. Het Exploitatiegebied zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, de registergoederen tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, en vrij van huren en andere gebruiksrechten en zonder aanspraken wegens huurbescherming.
- 17.2. De Gemeente is niet bekend met bijzondere lasten en/of beperkingen die op het Exploitatiegebied zouden rusten. De Exploitant aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen zoals die op het moment van totstandkoming van deze overeenkomst kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW, alsmede die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, respectievelijk voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen, ook voor zover lasten of beperkingen niet expliciet in deze Overeenkomst zijn benoemd.
- 17.3. Op het verkochte rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.
- 17.4. De Gemeente garandeert dat de grond geschikt is voor bebouwing voor woondoeleinden.
- 17.5. Enig verschil tussen de werkelijke en de in deze Overeenkomst genoemde grootte van het Exploitatiegebied, met een maximum van 5%, zal aan geen van de partijen aanleiding geven tot verrekening respectievelijk het instellen van enigerlei actie.

Artikel 18 Garanties en verklaringen Gemeente

- 18.1. De Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Exploitatiegebied. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van pacht, huur, huurkoop, voorkeursrechten, optierecht of andere aanspraken tot gebruik, tenzij elders in deze overeenkomst anders is bepaald.

Artikel 19 Overdracht aanspraken

- 19.1. Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Exploitatiegebied kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op de Exploitant per het tijdstip van het passeren van de akte van levering. De Gemeente verplicht zich haar bekende gegevens ter zake aan de Exploitant te verstrekken en machtigt de Exploitant hierbij deze overgang c.q. overdracht van aanspraken voor rekening van de Exploitant te doen mededelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

D. Afspraken ter zake overlegstructuur en planning

Artikel 20 Projectgroep

- 20.1. Partijen zullen een Projectgroep instellen. De Projectgroep bestaat uit de projectleider namens de Gemeente, een afgevaardigde van Exploitant, afgevaardigden van andere ontwikkelaars van kavels op bouwlocatie Den Hoek, zoals andere ontwikkelaars met een bouwclaim, de woningcorporatie en een nog te selecteren ontwikkelaar via een aanbestedingsprocedure.
- 20.2. De Projectgroep heeft onder meer als doel:
- a. het onderling informeren van Partijen over aangelegenheden betreffende het Project;
 - b. het afstemmen van de activiteiten van Partijen;
 - c. zo mogelijk tot oplossing brengen van eventuele conflicten.
- 20.3. Tot beslissingen met gevolgen voor de rechtsverhouding tussen Partijen zijn de vertegenwoordigers van de Gemeente slechts bevoegd voor zover dit in deze Overeenkomst uitdrukkelijk is bepaald. Daarbuiten kan de Gemeente slechts gebonden worden krachtens een besluit van het college van burgemeester en wethouders.
- 20.4. De Projectgroep vergadert maandelijks, conform een bij de totstandkoming van de Overeenkomst vast te stellen vergaderschema, of zoveel vaker als nodig is of één van Partijen nodig of wenselijk vindt. De verslagen van de vergaderingen zullen door de deelnemers van de projectgroep in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld.

Artikel 21 Planning en termijnen

- 21.1. Voor de in deze Overeenkomst opgenomen verplichtingen van de Exploitant geldende de volgende termijnen:
- a. Indienen aanvraag omgevingsvergunning (artikel 5):
20 weken na ondertekening overeenkomst;
 - b. Het in eigendom aanvaarden van het Exploitatiegebied en betaling van de koopprijs (artikel 13 e.v.):
1 april 2023, of zoveel eerder als partijen overeenkomen;
 - c. Aanvang bouwwerkzaamheden (artikel 4):
uiterlijk 6 weken na levering van het Exploitatiegebied, tenzij de werking van de voor het Project benodigde omgevingsvergunningen is geschorst door de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant.

- 21.2. De in dit artikel genoemde termijnen zijn geen fatale termijnen. Voor het intreden van verzuim is een ingebrekestelling vereist als bedoeld in artikel 6:82 BW.
- 21.3. De in dit artikel genoemde termijn kunnen in overleg tussen de Gemeente en Exploitant worden verlengd. De vertegenwoordigers van de Gemeente zijn ter zake bevoegd.

E. Slotbepalingen

Artikel 22 Looptijd en (tussentijdse) beëindiging

- 22.1. De Overeenkomst wordt tussen Partijen aangegaan per datum van laatste ondertekening en wordt aangegaan voor de duur van de integrale realisatie van het Project en totdat Partijen aan hun verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst hebben voldaan.
- 22.2. De Overeenkomst kan door de Gemeente eenzijdig voortijdig worden beëindigd door opzegging of gehele of gedeeltelijke ontbinding in het geval van een faillissement of surséance van betaling van de Exploitant behoudens indien binnen 2 maanden:
- de Exploitant aantoont dat de uitvoering van deze Overeenkomst dientengevolge niet in gevaar komt;
 - de contractpositie van de Exploitant door één of meerdere aan de Exploitant gelieerde partij(en) is overgenomen.

Artikel 23 Beperking ontbindingsbevoegdheid en aansprakelijkheid

- 23.1. De Exploitant is niet bevoegd deze Overeenkomst in of buiten rechte geheel of gedeeltelijk te ontbinden, of een uit deze Overeenkomst voortvloeiende verbintenis van de Gemeente om te zetten in een verbintenis tot vervangende schadevergoeding.

Artikel 24 Overdracht rechten

- 24.1. De uit deze Overeenkomst voor de Exploitant voortvloeiende vorderingsrechten zijn zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet overdraagbaar. Dit beding is een beding als bedoeld in artikel 6:83 lid 2 BW waaraan partijen beogen goederenrechtelijke werking toe te kennen.

Artikel 25 Verbod heiwerkzaamheden

- 25.1. Indien een paalfundering noodzakelijk is, is Exploitant verplicht gebruik te maken van boorpalen. Het slaan van prefab heipalen is verboden.

Artikel 26 Geschillen

- 26.1. Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van (de uitvoering van) deze Overeenkomst zullen ontstaan, is de rechtbank Oost Brabant bij uitsluiting bevoegd.
- 26.2. Voor zover één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst bij rechterlijke toetsing ongeldig wordt/worden geacht of anderszins ongeldig

is/zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-bindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op doel en strekking van deze Overeenkomst – afwijken van de niet-bindende bepalingen.

Aldus overeengekomen in [PM] ondertekend te [PM] op [PM].

Voor de Gemeente:

Y.T. Vos

Voor de Exploitant: