

VERKOOPOVEREENKOMST

LOCATIE HEER JANSTRAAT

HEERJANS DAM

- STREKKING HOOFDLIJNEN -

In de beoogde grondverkoopovereenkomst voor de locatie Heer Janstraat te Heerjansdam zullen in ieder geval de volgende aspecten van een regeling worden voorzien.

- considerans (de 'inleiding' tot de grondverkoopovereenkomst met o.a. een omschrijving van het project en de vast te stellen ruimtelijke maatregel);
- aanbetsaling 5% (eventueel in de vorm van een bankgarantie);
- duiding van het te verkopen perceel en de verschuldigde koopprijs daarvan;
- duiden moment juridische levering (= zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 365 kalenderdagen, nadat de ruimtelijke maatregel onherroepelijk is geworden en mits het te verkopen perceel door de gemeente Zwijndrecht bouwrijp is gemaakt) + uitwerking;
- duiden moment indienen ontvankelijke omgevingsvergunning-bouwen + duiden moment start-bouw;
- over de koopprijs verschuldigde rente (= 5% op jaarbasis, met ingang van de dag na die waarop de ruimtelijke maatregel onherroepelijk is geworden en het te verkopen perceel bouwrijp is gemaakt)
- risico-overgang van het te verkopen perceel: zodra de juridische levering daarvan heeft plaatsgevonden;
- bodemkwaliteit van het te verkopen perceel: er is een bodemonderzoekrapportage (13 januari 2020), indien blijkt dat het perceel meer of anders met asbest of anderszins is verontreinigd dan wel indien het vanwege vigerende wet- en regelgeving noodzakelijk is (sanerings)werkzaamheden daaraan/-in uit te voeren, zijn de kosten daarvan voor rekening en risico van de ontwikkelaar;
- eventueel van het perceel vrijkomende grond dient door de ontwikkelaar voor zijn rekening en risico te worden afgevoerd naar een daartoe bestemde/geschikte locatie;
- voor wat betreft archeologie zal worden verwezen naar de ruimtelijke maatregel, het risico van het in het perceel doen van (nader) archeologisch onderzoek dan wel werkzaamheden van archeologische aard is voor rekening van de ontwikkelaar;

- eventuele planschade (afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening) blijft voor rekening van de gemeente;
- de gemeente zal die gedeelten van het plangebied die niet bestemd zijn ten behoeve van het realiseren van het project voor haar rekening en risico (her)inrichten als openbare ruimte;
- de ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aansluiting van de te realiseren woningen op het hoofdtracé-nutsvoorzieningen (de huisaansluitingen daaronder begrepen) en openbaar riool. Op de aansluiting op het openbaar riool is gemeentes vigerende Riolverordening van toepassing evenals haar Beleidsregels Aansluiting Riolerings.
- Zelfbewoningsverplichting – aanvangend op het moment dat de woning in eigendom bij diens koper is gekomen en door de ontwikkelaar aan hem is opgeleverd en eindigend 5 jaren daarna – en anti-speculatie – afdracht door de koper van de woning van een percentage van de winst. De betreffende bepalingen zullen voor de starterswoningen gelden als kwalitatieve verplichting dan wel worden opgenomen in een kettingbeding.
- de ontwikkelaar kan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, zijn rechten en/of verplichtingen uit hoofde van de grondverkoopovereenkomst niet geheel dan wel gedeeltelijk in welke vorm dan ook aan derden overdragen;
- de gemeente kent BiBob-beleid dat zij zal toepassen;