

KOOP-, SAMENWERKINGS- EN REALISATIEOVEREENKOMST VOOR DE HERONTWIKKELING VAN DROOPAD 1 IN DUIVEN

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Duiven**, gevestigd in Duiven aan het Koning Willem-Alexanderplein 1, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mr. H.B. Hieltjes, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. **PM**, hierna te noemen "**de gemeente**",

en

2. **DE ONTWIKKELAAR**.

beiden samen ook aangeduid als: "**Partijen**"

Definities:

De met hoofdletter geschreven begrippen hebben de volgende betekenis:

- Aanbieding:** de door de Ontwikkelaar ingediende stukken/documenten, welke als **bijlage PM** is aangehecht aan deze Overeenkomst.
- Akte van levering** de voor de levering vereiste, ten overstaan van de notaris, te verlijden akte
- Artikel:** artikel van deze Overeenkomst.
- Bestemmingsplan:** het bestemmingsplan dat de uitwerking van het Project mogelijk maakt en dat op 14-02-2023 door de gemeenteraad van Duiven is vastgesteld.
- Betaalbare koopwoning (laag):** Een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van maximaal de prijsgrens voor een betaalbare woning in het lage segment als bedoeld in artikel 2 lid 1 van de Doelgroepenverordening gemeente Duiven 2023.
- Betaalbare koopwoning (hoog):** Een koopwoning met een koopprijs vrij op naam tussen de prijsgrens voor een betaalbare woning in het lage segment als bedoeld in artikel 2 lid 1 van de Doelgroepenverordening gemeente Duiven 2023 en voor een betaalbare koopwoning in het hoge segment als bedoeld in artikel 2 lid 2 van de Doelgroepenverordening gemeente Duiven 2023.
- Bouwrijp (maken):** de werkzaamheden die nodig zijn om het Plangebied geschikt te maken voor bebouwing of voor inrichting tot Openbaar

Gebied, in hoofdzaak bestaande uit: sloop van te verwijderen opstallen c.q. verwijdering van overige bovengrondse en ondergrondse obstakels, (verlegging van) kabels en leidingen daaronder begrepen, sanering van de bodem en het grondwater (conform de eisen van het ter zake bevoegde gezag), terreinophoging c.q. ontgraving, aanleg van riolering (inclusief infiltratiesystemen voor de opvang van hemelwater) en nutsvoorzieningen, het verzorgen van een ontsluiting van de locatie voor bouwverkeer, de aanleg van (bouw)wegen en (aansluitpunten voor) (bouw)stroom en (bouw)water, alles conform de geldende wet- en regelgeving en de civieltechnische eisen zoals benoemd in **Bijlage PM**, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende onroerende zaken geschikt zijn voor de beoogde inrichting, bebouwing en gebruik.

Bijlage(n):	de bijlage(n) bij de Overeenkomst.
BW:	Burgerlijk Wetboek.
College:	het college van burgemeesters en wethouders van de Gemeente Duiven.
Definitief Ontwerp (DOIP)	<p>Dezelfde elementen als in het VOIP komen terug maar dan concreet. Zowel de verharde oppervlaktes als de groenoppervlaktes worden in detail door ontworpen. Specifieke keuzes m.b.t. toe te passen verhardings- en plantmaterialen en meubilair worden in dit stadium gemaakt. De inrichting van de openbare ruimte wordt in deze fase afgestemd met de bouwplannen en het bijbehorende hoogteontwerp. Er worden definitieve keuzes gemaakt. Alle verhardings- en groenelementen in de openbare ruimte worden bepaald en komen op de juiste plek te staan.</p> <p>Het Definitief Inrichtingsplan Openbare ruimte bestaat uit een plantekening (1:500) profielen (1:100) en (bestratings)details (1:50 /...) materialenstaat en toelichting al dan niet in poster of boekvorm.</p> <p><u>Deelaspecten:</u></p> <ul style="list-style-type: none">— Verhardingen (bestratingsdetails, drempels, markeringen, kruispuntoplossingen)— Type banden— Maatregelen toegankelijkheid (obstakelvrije ruimte/invalideopritten/verloopbanden e.d.)— Type afwatering/kolken (als afwijkend)— Bestratingsmateriaal (type, kleur, verband)— Locaties invalideopritten— Parkeren (auto, fiets) (juiste aantallen op de juiste plekken)

Let op! Deze overeenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontleen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 2) behorende bij het Gunningsdocument

- Belijning/bebording en bebakening
- Hoogteontwerp (details die van belang zijn voor de inrichting van de openbare ruimte, uitwerking volgt in hoogteontwerp)
- Belangrijke Bomenstructuur (soort en locatie)
- Beplantingsplan: keuze in soorten bomen, heesters, vaste planten en gras, samen met technisch specialist groen en groenbeheerder
- Waterberging (vormgeving & dimensionering)
- Verlichting (type mast en armatuur, locatie)
- Meubilair (type en locatie)
- Afvalinzameling (aanbiedlocaties op juiste plek met juiste omvang)
- Materiaalgebruik (bestratingsdetails)
- Speelplekken (basisinrichting, keuze toestellen en evt inrichting in overleg met bewoners, dan na DO)
- Geluidwerende voorzieningen
- Erfafscheidingen (type, locatie, materiaalkeuze in overleg met ontwikkelaars. Kan ook onderdeel zijn van bouwplan)
- Inzichtelijk kunnen maken van de bestaande en nieuwe ondergrondse infrastructuur en daarbij behorende bovengrondse nutsvoorzieningen incl. uitstraling.

Profielen

- maatvoering binnen de profielen
- functies binnen het profiel (ook riolering en k+l)
- elementen in het profiel (bomen, lantaarnpalen)
- materialisering van het profiel (banden en bestrating definitief)

Details

- Detail parkeerplaatsen/ drempels
- Materialisatie / bestratingsverbanden
- Specifieke onderdelen / bijzondere details
- Civiele kunstwerken, ik denk dat hier alleen duikers betreft.

- GBO:** gebruiksoppervlakte van een woning berekend volgens NEN 2580.
- Gemeente:** partij 1, de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Duiven. Voor zover wordt gecontracteerd over publiekrechtelijke bevoegdheden van het College, wordt onder Gemeente tevens het College verstaan.
- Gemeenteraad:** de gemeenteraad van de gemeente Duiven.
- Goedkope koopwoning** koopwoning met een verkoopprijs van maximaal € 250.000,- (prijsspeil 1-1-2024) (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) V.O.N.

Inrichtingsplan:

Het Inrichtingsplan richt zich op de complete inrichting van bestaand en/of toekomstig openbaar gebied. Het Inrichtingsplan ontstaat in samenspraak met andere disciplines, bewoners, politiek, andere belanghebbenden (bijv. ontwikkelaars). Alle ruimtelijk relevante zaken en afspraken met deze belanghebbenden zijn vastgelegd in het Inrichtingsplan. Het resultaat is een vastgesteld Inrichtingsplan waarover na vaststelling geen inhoudelijke discussies meer kan worden gevoerd.

Het Inrichtingsplan bestaat uit:

- Een tekening met daarop een gemaatvoerde zonering van alle functies in de openbare ruimte (weg, voet- en fietspaden, parkeren, groenelementen, waterbergingselementen, e.d. En de plaatsing van losse elementen in de openbare ruimte (meubilair, lichtmasten, trappen, speeltoestellen, e.d.) en daarop aangegeven de project-/werkgrens
- Een overzicht van het toe te passen materiaalgebruik: type verharding, straatmeubilair, verlichting, beplanting, erfafscheiding e.d.
- Het ontwerpen van grotere (groen)elementen, zoals parken en speelvoorziening.

Het Inrichtingsplan bestaat uit een Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan (VOIP) en een Definitief Ontwerp Inrichtingsplan (DOIP).

Het Inrichtingsplan vormt vervolgens de basis voor verdere engineering in werk- en bestekstekeningen. Tijdens de engineering of uitvoering kan een specifieke situatie ter plekke of een onvoorziene omstandigheid reden zijn om wijzigingen door te voeren in het inrichtingsplan.

Middenhuurwoning

een huurwoning met een maximum van 186 punten conform het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel (WWS), met een instandhoudingstermijn van 15 jaar.

Omgevingsvergunning:

de Omgevingsvergunning voor bouwen (onder de Omgevingswet: de Omgevingsvergunning van artikel 5.1 lid 1 onder a en artikel 5.1 lid 2 onder a) voor één of meer woningen in het Project en ook alle eventuele andere publiekrechtelijke besluiten die nodig zijn om de woningen te bouwen en gebruiken (zoals bijvoorbeeld de watervergunning en/of de natuurvergunning).

Ontwikkelaar:

De Ontwikkelaar

Openbaar Gebied:

het gebied dat voor eenieder toegankelijk is en is aangeduid op **Bijlage PM.**

Let op! Deze overeenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontlenu. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 2) behorende bij het Gunningsdocument

- Overeenkomst:** de onderhavige Koop- Samenwerkings- en realisatieovereenkomst tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar.
- Partijen:** de Gemeente en de Ontwikkelaar gezamenlijk.
- Plangebied:** het gebied, kadastraal bekend als: kadastrale gemeente Duiven, sectie G nummer 4229, groot ca. 6083 m2 en nummer 4230, groot ca. 2653 m2
- Planning:** de planning die is vastgelegd in **Bijlage PM**.
- Planologisch besluit:** het besluit van het college tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet, die nodig is om de uitwerking van het Project mogelijk te maken
- Project:** de beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied ten behoeve van woningbouw met bijbehorende voorzieningen en de inrichting van het Openbaar Gebied en Voorzieningen van Openbaar Nut conform de Aanbieding en het Inrichtingsplan, onder de voorwaarden zoals vastgelegd in deze Overeenkomst.
- Gunningsdocument** Het document 'Gunningsfase ontwikkelcompetitie locatie IKC Remigius, Droopad 1 te Duiven' welke is als **bijlage PM** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
- Verkochte** de binnen het Plangebied uitgeefbare gronden, kadastraal bekend als: kadastrale gemeente Duiven, sectie G nummer 4229, groot ca. 6083 m2 en nummer 4230, groot ca. 2653 m2, zoals aangeduid op de verkooptekening welke als **bijlage PM** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
- Voorlopig Ontwerp (VOIP)** Het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan bestaat uit een gemaatvoerde plantekening (1:500), profielen (1:200 / 1:100) eventueel aangevuld met themakaarten, referentiebeelden en een toelichting al dan niet in poster of boekvorm. Afhankelijk van de omvang van het projectgebied kan worden gekozen voor een afwijkende schaalgrootte.
- Deelaspecten:
- Verhardingen met functieaanduiding (weg (categorisering) / fietspad / voetpad) en eerste aanzet tot materialisatie

Let op! Deze overeenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontleen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 2) behorende bij het Gunningsdocument

- Parkeren (locatie en aantallen, inclusief aantallen op eigen terrein), fietsparkeren als noodzakelijk
- Groen (zoals bomenstructuur / heesters / gras / vaste planten); schetsen van gewenst beeld en kroongrootte, onderscheid te maken in bestaand en nieuw.
- Water (waterbergingslocaties, oppervlaktewater en eventuele oppervlakteafoer)
- Hoogte (als van belang) en as van de weg (aan te leveren door IB)
- Meubilair en verlichting (referentiebeelden)
- Afvalinzameling (aanbiedlocaties in de openbare ruimte)
- Spelen (locaties oppervlakte en sfeer)
- Civiele kunstwerken
- Materiaalgebruik

Profielen

- maatvoering binnen de profielen
- functies binnen het profiel (ook riolering en k+l)
- elementen in het profiel (bomen, lantaarnpalen)
- materialisering van het profiel (banden en bestrating globaal)

In de stap van het VOIP naar het DOIP wordt door R&B een globaal verlichtingsplan opgesteld.

Voorzieningen van Openbaar Nut:

de te realiseren voorzieningen in het (toekomstig) Openbaar Gebied, waaronder rioleringswerken, transportleidingen en toebehoren voor water, warmte, elektra en data, openbare wegen, fietspaden, trottoirs, bermen, parkeerplaatsen, inritten, straatmeubilair, straatverlichting, speel- en groenvoorzieningen, waterpartijen, kunstwerken (bruggen, duikers e.d.) en alle andere voorzieningen, mits en voor zover in Plangebied van toepassing.

Vrije sector woning:

Een koopwoning met een koopprijs vrij op naam hoger dan de maximale prijs voor een betaalbare koopwoning in het hoge segment als bedoeld in artikel 2 lid 2 van de Doelgroepenverordening gemeente Duiven 2023.

Woonrijp (maken):

het door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar op grond van het door de Gemeente goedgekeurde bestek definitief (laten) inrichten van het Openbaar Gebied met inachtneming van het Inrichtingsplan, een en ander voor zover nog niet aangelegd bij het Bouwrijp maken.

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING

Let op! Deze overeenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontleen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 2) behorende bij het Gunningsdocument

1. De Gemeente is eigenaar van een perceel grond en de daarop aanwezige opstallen, kadastraal bekend als: kadastrale gemeente Duiven, sectie G nummer 4229, groot ca. 6083 m2 en nummer 4230, groot ca. 2653 m2,, een en ander zoals weergegeven op de situatietekening **Bijlage PM**, hierna te noemen: Plangebied;
2. De opstallen in het Plangebied bestaan uit de voormalige locatie van basisschool IKC Remigius, welke **gaat verhuizen/inmiddels is verhuisd** naar een nieuwe onderwijslocatie.
3. De gemeenteraad van Duiven op 14 februari 2023 een Bestemmingsplan voor het Plangebied heeft vastgesteld met de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'.
4. De Gemeente is voornemens om de in het Plangebied aanwezige opstallen te (laten) slopen om vervolgens de gronden binnen het Plangebied te verkopen en te laten herontwikkelen tot woningbouw.
5. Vanwege de voorgenomen verkoop en herontwikkeling van het Plangebied is de Gemeente op **<DATUM>** een selectieprocedure gestart. De start van de selectieprocedure is gepubliceerd op via **<NOG INVULLEN>**
6. De Ontwikkelaar heeft zich in de selectieprocedure aangemeld als Ontwikkelaar voor het verweven van het Verkochte met als doel hier **<X woningen in de X categorieën>** te bouwen met bijbehorende voorzieningen en het Openbaar Gebied in te richten (hierna te noemen: Project).
7. Na beoordeling van alle geldig ingediende aanmeldingen in de selectieprocedure heeft de Gemeente de Aanbieding van de Ontwikkelaar beoordeeld als aanmelding die het beste voldoet aan de door de Gemeente in haar Gunningsdocument gestelde voorwaarden.
8. De voorgenomen verkoop van het Verkochte door de Gemeente aan de Ontwikkelaar op **<DATUM>** is gepubliceerd in het Digitale Gemeenteblad en in de Duiven Post met een vervaltermijn van 20 kalenderdagen, als zijnde een grondverkoop waarvoor naar de mening van de Gemeente bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria (de doorlopen selectieprocedure) slechts één serieuze Ontwikkelaar in aanmerking komt voor de aankoop, een en ander conform het "Didam-arrest" (HR 26-11-2021, ECLI:NL:2021:1778). Binnen de daarbij gestelde vervaltermijn (20 kalenderdagen) is geen kort geding ingesteld, waardoor de Gemeente van mening is dat hier inderdaad sprake is van één serieuze Ontwikkelaar als hiervoor bedoeld.
9. Partijen wensen hun afspraken vast te leggen in deze Overeenkomst. Deze Overeenkomst omvat afspraken over:
 - a. Koop door de Ontwikkelaar en verkoop en levering door de Gemeente van het Verkochte;

- b. Samenwerking en realisatie, in de vorm van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet v.w.b. het verhaal van de gemeentelijke kosten in verband met het Project

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. Het doel van de Overeenkomst is te komen tot een verkoop en (her)ontwikkeling van het Plangebied en het vastleggen van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de realisatie van het Project op het Verkochte dient plaats te vinden. Deze afspraken gaan onder meer over:
 - a. De verkoop en levering door de Gemeente aan de Ontwikkelaar van het Verkochte;
 - b. het voor rekening en risico van de Ontwikkelaar realiseren en uitvoeren van het Project, inclusief de daarbij behorende voorbereidende handelingen en werkzaamheden, waaronder – maar niet uitsluitend – het doorlopen van het ontwerptraject en het zorg dragen voor het met inachtneming van de Planning indienen van een ontvankelijke aanvraag voor de voor het Project benodigde Omgevingsvergunning(en);
 - c. het voor rekening en risico van de Gemeente doorlopen van de planologische procedure om de realisatie van het Project juridisch planologisch mogelijk te maken;
 - d. de betrokkenheid van de Gemeente bij/voor de door de Ontwikkelaar ten behoeve van het Project op te stellen stukken;
 - e. het voor rekening en risico van de Ontwikkelaar indienen van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning, voorzien van alle bijbehorende planonderzoeken etc., digitaal en analoog ter beoordeling en goedkeuring bij de Gemeente in te (laten) dienen.
2. Partijen verplichten zich op basis van deze overeenkomst en verder binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid maximaal te zullen inspannen om de doelstellingen van de overeenkomst te behalen en de daarin gemaakte afspraken na te komen.
3. De Gemeente behoudt evenwel te allen tijde volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, plichten en rechten. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid er toe leidt dat de Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met het bepaalde in deze Overeenkomst, 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.

Artikel 2 Algemene bepalingen

1. De Overwegingen, Definities en bijlagen bij de Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen het bepaalde in de

Let op! Deze overeenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontleen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 2) behorende bij het Gunningsdocument

Overeenkomst en het bepaalde in de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

2. Aan deze Overeenkomst zijn de volgende **Bijlagen** gehecht:
 1. Kaart Plangebied
 2. Gunningsdocument
 3. Aanbieding Ontwikkelaar
 4. Verkooptekening Verkochte
 5. Overdrachtsdocument Realisatie & Beheer – oplevering
 6. Handboek Openbare Ruimte 3 mei 2023
 7. Planning
 8. Duurzaamheidsambities en eisen
 9. Model kettingbeding
 10. Model Bankgarantie
 11. Bankgarantie
3. Kopteksten zijn alleen ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de uitleg van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en andersom, in zoverre als de context dat vereist.
4. Verwijzingen naar wetsartikelen, wettelijke procedures en gemeentelijke verordeningen worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen, procedures en verordeningen zoals deze luiden na een wetswijziging.

Artikel 3 Bepalingen met betrekking tot de koop en verkoop van het Verkochte

1. De Gemeente verkoopt en levert aan de Ontwikkelaar, en de Ontwikkelaar koopt van de Gemeente het Verkochte, nadat het Planologisch besluit onherroepelijk is geworden voor een koopsom van € **X,-** (in woorden: **X** EURO) (prijsspeil 1 januari 2024) kosten koper.
2. De koopsom wordt geïndexeerd per 1 januari 2025 (CPI) en daarna jaarlijks tot het moment waarop de juridische eigendomsoverdracht plaatsvindt. De koopsom wordt niet gewijzigd indien de indexering leidt tot een lagere koopsom dan de laatst geldende koopsom.
3. De Gemeente levert Bouwrijpe grond die ten tijde van het passeren van de Akte van levering geschikt is voor de bestemming wonen.
4. Over- of ondermaat ten opzichte van de op de verkooptekening aangegeven grootte geeft geen aanleiding tot enigerlei vordering.
5. De Gemeente zal ten aanzien van het Verkochte een verkennend bodemonderzoek (volgens NEN 5740) laten uitvoeren naar de milieukundige gesteldheid (eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet

aanvaardbare stoffen) van de bodem (grond en grondwater). De resultaten van voormeld onderzoek worden opgenomen in een rapport, waarvan de Gemeente een exemplaar aan de Ontwikkelaar zal geven. De resultaten van het onderzoek dienen uiterlijk op de datum van de juridische eigendomsoverdracht van het Verkochte bekend te zijn. De rapportage zal als **bijlage PM** bij deze Overeenkomst worden gevoegd en onlosmakelijk onderdeel gaan uitmaken van deze Overeenkomst. Uit het in dit lid vermelde onderzoek dient te blijken dat er geen sprake is van een verontreiniging en dat de bodem van het Verkochte naar de huidige maatstaven geschikt is voor het beoogde gebruik (woningbouw) en de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project mogelijk is zonder tot sanering over te gaan.

6. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen als bedoeld in dit artikellid wordt niet verstaan: puin of andere restanten van bouwkundige aard mits de hoeveelheid ervan beperkt is en/of niet onevenredig hinderlijk voor de aanleg van een tuin, noch de aanwezigheid van draagkracht beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken, tenzij hiervan verontreinigingen deel uitmaken die de geschiktheid als bedoeld in dit artikellid beperken.
7. De Gemeente staat niet in voor de staat van de ondergrond van het Verkochte en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor een slechte ondergrond van het Verkochte ten gevolge waarvan extra funderingsconstructies en aldus extra funderingskosten moeten worden gemaakt. Eventuele kosten van onderzoek naar de draagkracht van de ondergrond zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
8. Het risico dat na de notariële akte van levering of de allereerste ingebruikname van 'het Verkochte' blijkt dat hier een niet aan Partijen bekende verontreiniging aanwezig is, is voor rekening van de Ontwikkelaar.
9. De Akte van levering van 'het Verkochte' wordt gepasseerd binnen **één (1) maand** nadat het Planologisch besluit onherroepelijk is geworden. 'Het Verkochte' is vanaf de datum van de notariële akte van levering geheel voor rekening en risico van de Ontwikkelaar. Als de Ontwikkelaar met schriftelijke toestemming van de Gemeente vóór de datum van de notariële akte van levering het bouwterrein in gebruik neemt ten behoeve van bouwplaatsinrichting, treedt het risico op dat tijdstip in. Het is niet toegestaan om vóór de datum van de notariële akte van levering te starten met het Project.
10. De Akte van levering wordt verleden voor een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris. De kosten van de notariële akte van levering en de kosten van de kadastrale opmeting, inschrijving enz. zijn voor rekening van de Ontwikkelaar, ofwel alle bijkomende kosten zijn voor rekening van de koper.
11. Risico-overgang. Beschadiging door overmacht
 - a. 'Het Verkochte' is met ingang van de datum van het passeren van de notariële akte van levering voor risico van de Ontwikkelaar, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico op dat moment overgaat op de Ontwikkelaar.
 - b. Als 'het Verkochte' voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Gemeente verplicht de Ontwikkelaar hiervan direct in kennis te stellen.

Let op! Deze overeenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontleen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 2) behorende bij het Gunningsdocument

- c. Als 'het Verkochte' door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
- De Ontwikkelaar uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan de Ontwikkelaar op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht 'het Verkochte' aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met daarbij alle rechten die de Gemeente ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst *dan wel*
 - de Gemeente verklaart de schade voor haar rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht *dan wel*
 - als het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil.
 - In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag, die volgt op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van de Ontwikkelaar plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij de Ontwikkelaar binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben gehad, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem hiervoor toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum danwel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.
 - Als Partijen beiden verklaren gebruik te willen maken van de hiervoor toegekende rechten, prevaleert de keuze van de Ontwikkelaar.
- d. Wanneer het 'Verkochte' zodanig is beschadigd dat herstel door de Gemeente niet meer mogelijk wordt geacht en dus tot sloop van het 'Verkochte' moet worden overgaan komt deze overeenkomst te vervallen.
12. Partijen doen bij het passeren van de notariële akte van levering afstand van hun recht om gehele of gedeeltelijke ontbinding van deze overeenkomst te vragen.

Artikel 4 Realisatie van het Project

1. De Ontwikkelaar is verplicht, voor eigen rekening en risico en in overleg met de Gemeente, het Project actief en doelgericht te realiseren, onder de voorwaarden en bepalingen van deze Overeenkomst met inachtneming (in ieder geval, maar niet uitsluitend) de volgende randvoorwaarden, voor zover niet wordt verwezen naar bijlagen, Partijen genoegzaam bekend:
 - a. Onherroepelijk Planologisch besluit (nog aan te vragen)
 - b. Nota van uitgangspunten en selectie Droopad 1 (bijlage PM)
 - c. De Aanbieding (bijlage PM)

2. De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico een ontvankelijke aanvraag indienen voor het benodigde Planologisch besluit en alle daarmee direct verbandhoudende vergunningen, ontheffingen e.d. welke in het kader van de realisatie van het Project noodzakelijk zijn. De definitieve aanvraag voor het Planologisch besluit dient te zijn gebaseerd op de Aanbieding en het gestelde in deze overeenkomst. De Ontwikkelaar zal daarbij alle gegevens en bescheiden aanleveren die naar oordeel van het bevoegd gezag nodig zijn voor een zorgvuldige voorbereiding van het besluit tot verlenen van het Planologisch besluit.
3. De Gemeente heeft, zolang het Project planologisch mogelijk is, de inspanningsverplichting om de Omgevingsvergunningen die voor de uitvoering van het Project nodig zijn, direct na indiening van elke ontvankelijke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, althans te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
4. Wanneer een belemmering van publiekrechtelijke aard zich voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan en zullen Partijen overleg voeren over de ontstane situatie. De Gemeente kan in dit overleg een noodzakelijke wijziging verlangen van inmiddels tussen Partijen overeengekomen (ontwerp) resultaten, ingeval een belemmering de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen, naar het oordeel van de Gemeente, niet of niet tijdig mogelijk maakt. Eventuele schade en/of extra kosten komen in dat geval voor rekening van de Ontwikkelaar. De Gemeente is bevoegd in het kader van het overleg te verlangen dat eventuele meerkosten van de Gemeente door de Ontwikkelaar aan de Gemeente vergoed worden.
5. De Ontwikkelaar stelt voor eigen rekening en risico en in overleg met de gemeente een Inrichtingsplan, een Voorlopig Ontwerp (VOIP) en een Definitief Ontwerp (DOIP) op.
6. Het College dient het Inrichtingsplan goed te keuren. De Ontwikkelaar mag niet starten met het Project zolang het College het Inrichtingsplan niet heeft goedgekeurd. Gemeente is bevoegd om bij de toetsing van het Inrichtingsplan af te wijken van het Handboek openbare ruimte indien zij hiertoe aanleiding ziet.
7. De gemeente is verantwoordelijk voor het tijdig Bouwrijp maken van de gronden in het Plangebied. De gronden dienen uiterlijk bij juridische eigendomsoverdracht Bouwrijp te zijn gemaakt.
8. De Ontwikkelaar draagt zorg voor het Woonrijp maken van het Plangebied met inachtneming van het bepaalde in Artikel X, het Inrichtingsplan, het Handboek openbare ruimte (tenzij de Gemeente daarvan blijktens de goedkeuring van het Inrichtingsplan expliciet is afgeweken), de Duurzaamheidsambities en -eisen (zie Artikel 4.9) en de Planning.
9. Partijen zijn Duurzaamheidsambities en -eisen met elkaar overeengekomen (Bijlage PM). In het Inrichtingsplan en bij de aanvraag Omgevingsvergunning dient Ontwikkelaar aan te tonen dat aan de duurzaamheidsambities en -eisen wordt voldaan.
10. De Ontwikkelaar realiseert in het project minimaal 30 en maximaal 50 woningen. Voor de woningen geldt dat het woningbouwprogramma in onderstaande tabel is weergegeven.

Let op! Deze overeenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontleen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 2) behorende bij het Gunningsdocument

• Categorie	Percentage	Prijsgrens
Middenhuur en/of betaalbare koop laag	Minimaal 25%	Middenhuur: maximaal € 1.026 kale maandhuur, gelijk aan 187 Woningwaarderingstelselpunten (prijspeil 2023) Betaalbare koop laag: maximaal € 278.000*
Betaalbare koop hoog	Minimaal 25%	€ 278.000 - € 390.000* (prijspeil 2024)
Dure Koop	Maximaal 50%	> € 390.000* (prijspeil 2024)

* De prijzen zijn gebaseerd op de prijzen uit artikel 2 van de Doelgroepenverordening Duiven 2023 en worden tevens geïndexeerd volgens dit artikel.

11. De woningen in de categorieën Middeldure huur en Betaalbare koop (laag) worden compleet en gebruiksklaar gebouwd en opgeleverd conform wat regulier wordt verstaan onder 'opleveringsniveau nieuwbouw' (dus onder meer met volledige sanitaire voorzieningen, plafonds afgewerkt, wanden behangklaar, vloeren met dekvloer en voorzien van alle gebruikelijke installaties die voor gebruik als woning gebruikelijk zijn).
12. De Ontwikkelaar is verplicht om aan de Gemeente vóór het in verhuur en verkoop brengen van de betaalbare woningen (zijnde middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen) een overzicht te overleggen met de huur- en verkoopprijzen van de woningen.
13. De Ontwikkelaar is verplicht om de middeldure huurwoningen en de betaalbare koopwoningen te verhuren/verkopen conform het bepaalde in de Doelgroepenverordening Duiven 2023, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Duiven op 14 februari 2023.
14. De in de Doelgroepenverordening Duiven 2023 genoemde verplichtingen zullen voor zover mogelijk als kwalitatieve verplichting en (tevens) als een ketting- en boetebeding (Bijlage PM) in de akte van levering worden verwerkt op het moment waarop de Ontwikkelaar de grond vervreemdt.
15. De Ontwikkelaar zal de woningen voor het eerst en vervolgens gedurende een aaneengesloten periode van één maand uitsluitend te koop aanbieden in/via lokale media. De Ontwikkelaar heeft hiermee de intentie om een voorsprong te geven aan inwoners van de gemeente Duiven of personen die een binding hebben met de gemeente Duiven.
16. Indien de Ontwikkelaar in strijd handelt met de verplichtingen die in Artikel 4.10 tot en met 4.15 zijn vastgelegd, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,00 per woning.

Artikel 5 Anti-speculatiebeding

1. Artikel 5 van deze overeenkomst is van toepassing op alle woningen met een koopprijs die gelijk is aan of lager dan de maximale verkoopprijs zoals bedoeld in artikel 4.10, op het moment dat de betreffende woning, voor het eerst openbaar te koop wordt aangeboden.

2. Indien binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de woning feitelijk ter bewoning wordt opgeleverd aan de koper, de koper overgaat tot juridische levering van de woning aan een derde, is koper verplicht aan de gemeente Duiven een vergoeding te betalen voor zover de woningwaarde hoger is als bedoeld in lid 3 van dit artikel. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als juridische levering aangemerkt:
 - a. een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
 - b. een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning) of in geval van andere executie door derden;
 - c. bij wijze van toedeling aan de koper en/of diens echtgenote/partner en/of een of meer van hun rechtverkrijgenden onder algemene titel, na overlijden van één hunner of bij eventuele andere ontbinding van de tussen hen bestaande huwelijksgemeenschap, geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract;
 - d. een ontheffing van het college op grond van andere schrijvende omstandigheden van de aanvrager (hardheidsclausule).
3. De aan de gemeente Duiven te betalen vergoeding in het eerste jaar is gelijk aan het positieve verschil tussen:
 - a. de opbrengst van de woning (grond met de zich daarop bevindende opstallen) en
 - b. een bedrag, gelijk aan: de som van de oorspronkelijke koopprijs inclusief eventuele individuele opties en/of meerwerk.
4. De in lid 2 en 3 bedoelde aan de gemeente Duiven te betalen vergoeding betreft voor de jaren twee tot en met vijf:
 - in het tweede jaar tachtig procent (80%) van het in lid 3 bedoelde verschil;
 - in het derde jaar zestig procent (60 %) van het in lid 3 bedoelde verschil;
 - in het vierde jaar veertig procent (40%) van het in lid 3 bedoelde verschil;
 - in het vijfde jaar twintig procent (20%) van het in lid 3 bedoelde verschil.
5. Indien bij vervreemding van de woning voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de akte van vervreemding genoemde koopprijs wordt dat hogere bedrag als opbrengst van het registergoed beschouwd.
6. Het bedrag in lid 3 sub b van dit artikel dient voor de toepassing van dit artikel te worden verhoogd met de schriftelijk aantoonbare kosten van de door de koper aangebrachte hierna limitatief genoemde voorzieningen (inclusief omzetbelasting), onderhoud daaronder niet begrepen, die na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht. Alleen op naam van de koper gestelde rekeningafschriften worden als bewijs geaccepteerd. Uit het rekeningafschrift moet blijken dat het gaat om een of meerdere van de volgende voorzieningen:
 - a. inrichting van de keuken;
 - b. inrichting badkamer;
 - c. serre;
 - d. overige bouwkundige voorzieningen aan de woning;
 - e. schutting;

- f. oprit/terras (voor zover financieel herleidbaar naar deze activiteit);
- g. notariële en kadastrale kosten;
- h. legeskosten alsmede adviseurskosten ten behoeve van gerealiseerde bouwkundige voorzieningen aan de woning.

Expliciet vallen kosten verband houdende met het vestigen van een recht van hypotheek niet onder de hiervoor bedoelde posten.

7. Koper is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van de woning ten minste zes weken vóór de levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan de gemeente Duiven en aan de gemeente Duiven alle inlichtingen te verstrekken, die de gemeente nodig acht.
8. De aan de gemeente Duiven verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van levering van de woning aan de gemeente Duiven worden betaald tenzij zoveel later als de gemeente Duiven aangeeft.
9. Indien aan het bepaalde in de leden 6 en 7 van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt de koper aan de gemeente Duiven een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan de helft van de bij vervreemding door de koper bedongen koopprijs.
10. De gemeente Duiven kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van schrijnende omstandigheden van de aanvrager. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
11. Indien koper en de gemeente Duiven niet tot overeenstemming kunnen komen over de aan de gemeente Duiven te betalen vergoeding dan zal de gemeente Duiven een onafhankelijke deskundige inschakelen, die de omvang van de te betalen vergoeding voor partijen bindend zal vaststellen; de kosten van deze deskundige komen ten laste van koper.
12. Het in dit artikel bepaalde kan er nimmer toe leiden dat de gemeente Duiven gehouden is om enige vergoeding aan koper te betalen.
13. Dit anti-speculatiebeding geldt voor een periode van 5 jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de eerste koper de woning feitelijk ter bewoning geleverd heeft gekregen. Dit anti-speculatiebeding wordt via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting doorgelegd aan de opvolgende koper/rechtsopvolger voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren. In dat geval geldt dat het bedrag, gelijk aan: de som van de oorspronkelijke koopprijs inclusief eventuele individuele opties en/of meerwerk zoals genoemd in lid 2 sub b van dit artikel vervangen wordt door de aankoopssom van de woning die de opvolgende koper/rechtsopvolger heeft voldaan.
14. Voor de toepassing van dit artikel wordt een Woonvereniging gelijkgesteld met koper waarbij de volgende definitie wordt gehanteerd: Een woonvereniging wordt gedefinieerd als een groep van drie of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. De woonvereniging is eigenaar van het pand, georganiseerd in een formele rechtspersoon met volledige rechtspersoonlijkheid, opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel. De lid-bewoners van de woonvereniging zijn economisch eigenaar van de woonruimte. De lid-bewoners hebben een verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor een goed beheer en

onderhoud van de woonruimte. De woonvereniging beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald, zoals de hypotheeklasten, kosten van verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud, nutslasten e.d. Onder een woonvereniging vallen expliciet niet studenten.

15. In de koopovereenkomst en akte van levering tussen de Ontwikkelaar en de koper van de woning als bedoeld in dit artikel, dient het kettingbeding opgenomen te worden, conform **Bijlage PM**.

16. Bij niet-nakoming van enige op de Ontwikkelaar rustende verplichting voortvloeiende uit dit Artikel is de Ontwikkelaar, na in gelegenheid te zijn gesteld om dit verzuim te herstellen, onmiddellijk een boete verschuldigd aan de Gemeente van € 100.000,00 per woning waarvoor de Ontwikkelaar haar verplichtingen niet is nagekomen.

Artikel 6 Zelfbewoningsplicht

1. De koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper of diens rechtsopvolger de woning niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de woning feitelijk ter bewoning aan de koper is opgeleverd door de ontwikkelaar/aannemer.
3. Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning is koper of diens rechtsopvolger verplicht de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting door te leggen aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren ongeacht de hoogte van de koopsom van de woning op dat moment.
4. Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente Duiven van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).
5. De gemeente kan – op verzoek van de koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van omstandigheden van de koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige) instandhouding van dit artikel in redelijkheid naar het oordeel van het college niet geveerd kan wordend (hardheidsclausule). Een ontheffing wordt in ieder geval verleend ingeval:
 - a. de woning in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de koper;
 - b. koper ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen in die woning heeft en de koper met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
6. Voor de toepassing van dit artikel wordt een Woonvereniging gelijkgesteld met koper waarbij de volgende definitie wordt gehanteerd: een woonvereniging wordt gedefinieerd

als een groep van drie of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. De woonvereniging is eigenaar van het pand, georganiseerd in een formele rechtspersoon met volledige rechtspersoonlijkheid, opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel. De lid-bewoners van de woonvereniging zijn economisch eigenaar van de woonruimte. De lid-bewoners hebben een verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor een goed beheer en onderhoud van de woonruimte. De woonvereniging beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald, zoals de hypotheeklasten, kosten van verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud, nutlasten e.d.

7. In de koopovereenkomst en akte van levering tussen de Ontwikkelaar en de koper van de woning als bedoeld in dit artikel, dient het kettingbeding opgenomen te worden, conform **Bijlage PM**.
8. De Ontwikkelaar is verplicht binnen twee weken na feitelijke oplevering ter bewoning van de woning aan de particuliere koper te informeren over de datum van feitelijke oplevering van de woning.
9. Bij niet-nakoming van enige op de Ontwikkelaar rustende verplichting voortvloeiende uit dit Artikel is de Ontwikkelaar, na in gelegenheid te zijn gesteld om dit verzuim te herstellen, onmiddellijk een boete verschuldigd aan de Gemeente van € 100.000,00 per woning waarvoor de Ontwikkelaar haar verplichtingen niet is nagekomen.

Artikel 7 Planning

1. Partijen zijn een Planning overeengekomen en zullen zich aan de overeengekomen Planning houden (**Bijlage PM**). De Planning betreft een werkplanning, Partijen treden met elkaar in overleg indien de Planning dient te worden bijgesteld. In de Planning is onder meer vastgelegd:
 - wanneer de Ontwikkelaar de aanvraag Omgevingsvergunning moet indienen;
 - wanneer de Ontwikkelaar in verkoop/verhuur gaat;
 - wanneer de Ontwikkelaar met de bouw van de woningen moet zijn gestart;
 - wanneer alle woningen uiterlijk moeten zijn opgeleverd.
2. De Ontwikkelaar is verplicht om binnen een termijn van vijf (5) maanden na de ondertekening van deze overeenkomst door Partijen een ontvankelijke aanvraag voor een Planologisch besluit, voorzien van alle bijbehorende planonderzoeken etc., ter beoordeling en goedkeuring bij de Gemeente in te dienen.
3. De Ontwikkelaar start binnen 3 maanden, nadat het Planologisch besluit onherroepelijk is geworden, met de verkoop/verhuur van de woningen.
4. De Ontwikkelaar dient zich maximaal in te spannen om 70% van de woningen te verkopen. De Ontwikkelaar informeert de Gemeente over de verrichte verkoopinspanningen. Indien na 3 maanden nadat de verkoop is gestart, het verkooppercentage van 70% nog niet is gehaald, presenteert de Ontwikkelaar een plan van aanpak aan de Gemeente om in de 3 opvolgende maanden wel het benodigde verkooppercentage te halen. Indien ook binnen deze tweede termijn van 3 maanden het verkooppercentage niet wordt gehaald, treden Partijen met elkaar in overleg.
5. De Ontwikkelaar is verplicht binnen 3 maanden, nadat minimaal 70% van de betreffende woningen onherroepelijk is verkocht, met de bouw van deze woningen te starten en de betreffende woningen in één bouwstroom te bouwen en op te leveren.

6. Het staat de Ontwikkelaar vrij om met de bouw van de woningen te beginnen voordat het Planologisch besluit onherroepelijk is geworden en/of het voorverkooppercentage is behaald, maar niet voordat het Planologisch besluit in werking is getreden.
7. Indien de Ontwikkelaar in strijd handelt met een verplichting uit leden 2 tot en met 6 van dit Artikel, verbeurt zij aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500,00 per overtreding per dag voor ieder dag of gedeelte daarvan dat zij in gebreke blijft, met een maximum van € 1.000.000,00 per overtreding.

Artikel 8 Openbaar gebied en Voorzieningen van Openbaar Nut

1. De ontwikkelaar draagt voor zijn rekening en risico zorg voor, naast het bepaalde in Artikel 4, het (tijdig) Woonrijp maken van het Plangebied inclusief het Openbaar Gebied en de aansluiting van het Plangebied op het aangrenzende (bestaande) openbaar gebied. Daarbij draagt de Ontwikkelaar zorg voor het tijdig realiseren van de Voorzieningen van Openbaar Nut. De Ontwikkelaar neemt bij de uitvoering van deze werkzaamheden het Inrichtingsplan en de door de Gemeente goedgekeurde bestekken in acht.
2. De Ontwikkelaar zal de benodigde RAW-bestekken met tekeningen van de boven- en ondergrond voor haar rekening en risico laten opstellen conform het vooraf goedgekeurde Inrichtingsplan. De RAW-bestekken met tekeningen moeten door de Gemeente goedgekeurd worden. De Gemeente mag de vereiste goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren. Goedkeuring van de bestekken door de Gemeente doet niet af aan de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor de bestekken van de Ontwikkelaar en kan nimmer leiden tot aansprakelijkheid van de Gemeente.
3. De Ontwikkelaar mag pas starten met het Project, het Woonrijp maken van het Plangebied, inclusief het Openbaar Gebied en de realisatie van de Voorzieningen van openbaar nut, na de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente van de daarvoor opgestelde bestekken
4. De Ontwikkelaar realiseert het Openbaar Gebied met inachtneming van de door de Gemeente goedgekeurde RAW-bestekken.
5. Bouwverkeer dient zo nodig via door de Gemeente aan te wijzen route(s) plaats te vinden, onverminderd de aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar voor daardoor aantoonbaar veroorzaakte schade.
6. Tijdens het Bouw- en Woonrijp maken zal de Gemeente door de Ontwikkelaar te allen tijde in de gelegenheid worden gesteld inspecties uit te voeren in het kader van haar publiekrechtelijke taakuitoefening en als toekomstig eigenaar van het Openbaar Gebied.
7. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor eventuele schade aan het (aangrenzende) Openbaar Gebied ten gevolge van werkzaamheden ten behoeve van het Project, voor zover het schade betreft als gevolg van werkzaamheden die door de Ontwikkelaar of door haar daarbij ingeschakelde derden worden verricht.
8. De Ontwikkelaar is verplicht om de realisatie van de Voorzieningen van Openbaar Nut aan te besteden met inachtneming van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 van de Liemerse gemeenten (**Bijlage PM**), dan wel nationale of Europese geldende

wettelijke regels, gezien de op de Gemeente rustende aanbestedingsplicht. De Gemeente machtigt de Ontwikkelaar tot het voeren van de vereiste aanbestedingsprocedures. Voor zover de Ontwikkelaar de in dit artikellid genoemde verplichtingen geheel of gedeeltelijk niet nakomt, komen alle juridische en/of financiële gevolgen van dit niet-nakomen voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle risico's op dit punt en neemt de kosten van eventuele hierover te voeren procedures voor haar rekening.

9. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden als gevolg van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van enige verplichting genoemd in Artikel 8.8.
10. Onder "gevolgen" en "aanspraken", zoals bedoeld in Artikel 8.9, worden mede begrepen alle sancties, boetes, aanslagen, facturen, bevelen, geboden en verboden, die zijn opgelegd en/of uitgebracht door Europese en/of nationale rechters en/of autoriteiten, ook al zijn ze op naam van de Gemeente gesteld.
11. Het Openbaar Gebied geldt als opgeleverd nadat de Gemeente het proces-verbaal van oplevering (bijlage PM) voor akkoord heeft ondertekend en eventuele in het proces-verbaal gesignaleerde tekortkomingen door de Ontwikkelaar zijn hersteld. De Gemeente zal ondertekening van het proces-verbaal niet weigeren indien er uitsluitend sprake is van een beperkt aantal tekortkomingen van ondergeschikte betekenis. Daarvan is sprake bij tekortkomingen die de Ontwikkelaar binnen vier weken na ondertekening van het proces-verbaal kan en daadwerkelijk zal herstellen. Na oplevering komt het beheer voor rekening en risico van de Gemeente.
12. De Ontwikkelaar draagt het Openbaar Gebied in eigendom over aan de Gemeente, nadat het Openbaar Gebied volledig is aangelegd én ten genoegen van de Gemeente is opgeleverd conform Artikel 10.11. De eigendomsoverdracht vindt plaats op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming, waarbij de dagtekening van het proces verbaal van oplevering (bijlage PM) als het tijdstip van eerste ingebruikneming wordt gezien.
13. De eigendomsoverdracht van het Openbaar Gebied vindt plaats voor een koopprijs van € 1,00 exclusief omzetbelasting en vrij op naam. En voorts onder de volgende voorwaarden:
 - de juiste grootte en ligging van de betreffende gronden wordt vastgesteld door kadastrale inmeting op aanwijzing van Partijen;
 - over- en ondermaat geeft geen aanleiding tot enige verrekening;
 - de grond wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijving en beslagen, vrij van zakelijke rechten, vrij van huur-, pacht- en andere gebruiksrechten en vrij van verontreiniging en van zich in de grond bevindende resten zoals fundering, niet functionele leidingen en kabels en dergelijke;
 - vanaf het moment van oplevering geldt voor de Ontwikkelaar een onderhoudstermijn van het Openbaar Gebied voor de duur van een half jaar, voor groenvoorzieningen voor de duur van één jaar en voor bomen voor de duur van drie jaar. Gedurende de onderhoudstermijn draagt de Ontwikkelaar op eerste verzoek van de Gemeente zorg voor het herstel van eventuele gebreken of tekortkomingen;

- de Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente tegen elke aansprakelijkheid van welke aard dan ook tot het moment waarop de hiervoor geldende onderhoudstermijn is verstreken en eventuele gebreken die zich tijdens de onderhoudsperiode hebben geopenbaard, naar het oordeel van de Gemeente naar behoren zijn opgelost;
- de Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade als gevolg van de bodemkwaliteit van het over te dragen Openbaar Gebied;
- de kosten en rechten die ter zake de overdracht verschuldigd zijn, waaronder begrepen de kosten voor de kadastrale inmeting, komen ten laste van de Ontwikkelaar;
- bij oplevering van de Openbaar Gebied aan de Gemeente dient de Ontwikkelaar aan te tonen door middel van een opleverdossier, met hierin opgenomen alle kwaliteits-, certificaten en rapportages van gebruikte producten, materialen, constructies en revisietekeningen, dat het Openbaar Gebied voldoet aan de gestelde eisen. Van de in het Plangebied geplaatste speeltoestellen dient bij de overdracht een logboek volgens het "Warenwetbesluit veiligheid Attracties en Speeltoestellen" (WAS) te worden overgelegd."

14. Partijen gaan ervan uit, dat de Gemeente ter zake van de eigendomsoverdracht van het Openbaar Gebied geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van de Ontwikkelaar. Partijen doen in dit kader een beroep op de goedkeuring, zoals verwoord in het Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nr. 2020-249875, Stcrt. 2020, nr. 62965 (voorheen Besluit van 25 januari 2012, nr. BLKB 2012/175M).

Artikel 9 Nadeelcompensatie

1. De Ontwikkelaar is ervan op de hoogte dat ten gevolge van het Project aanspraak op nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet en artikel 4:129 van de Algemene wet bestuursrecht kan ontstaan.

2. De Ontwikkelaar vergoedt aan de Gemeente de / nadeelcompensatie zodra een nadeelcompensatie in een besluit van de Gemeente definitief is toegekend. De Ontwikkelaar vergoedt aan de Gemeente tevens de wettelijke rente (te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag om tegemoetkoming in de schade) en de eventuele deskundigenkosten. Tevens betaalt de Ontwikkelaar aan de Gemeente de kosten van de afhandeling van nadeelcompensatieverzoeken, waartoe in ieder geval behoren de kosten van de gemeentelijke nadeelcompensatie-adviescommissie en de in- en externe kosten van de behandeling van eventuele bezwaar- en beroepsprocedures. Ook de in dit verband voor de Gemeente te maken redelijke kosten van een eventueel noodzakelijke advocaat, griffierechten en eventueel toegewezen proceskosten, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

3. De Gemeente stelt de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis van aanvragen om tegemoetkoming in nadeelcompensatie die voortvloeien uit dan wel verband houden met het Planologisch besluit

Let op! Deze overeenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontleen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 2) behorende bij het Gunningsdocument

4. Bij toekenning van de tegemoetkoming in nadeelcompensatie (met inbegrip van de wettelijke rente en bijkomende kosten) deelt de Gemeente in ieder geval binnen zes weken de hoogte van het toegekende bedrag aan de Ontwikkelaar mee. Overschrijding van deze termijn doet niet af aan de betalingsverplichting van de Ontwikkelaar.
5. De Ontwikkelaar dient het desbetreffende bedrag, binnen vier weken te betalen aan de Gemeente door het over te maken op rekeningnummer ** van de gemeente Duiven, onder vermelding van "Nadeelcompensatie Herontwikkeling Droopad 1".
6. Onverminderd het bepaalde in deze Overeenkomst, behoudt de Gemeente zich het recht voor een door en voor rekening van de Ontwikkelaar te verrichten nadeelcompensatie risicoanalyse te eisen en (extra) zekerheid van de Ontwikkelaar te verlangen ter hoogte van het nadeelcompensatie risico, zoals dat uit de nadeelcompensatie risicoanalyse naar voren komt.

Artikel 10 Zekerheidsstelling

1. De Ontwikkelaar stelt tot nakoming van haar uit de anterieure overeenkomst voortvloeiende verplichtingen een bankgarantie van 10% van de grondbieding, te stellen door de erkende Nederlandse bankinstelling conform de model bankgarantie opgenomen in **Bijlage PM**
2. De bankgarantie dient uiterlijk 14 dagen na ondertekening van de Overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld te worden en worden toegevoegd aan de Overeenkomst als **Bijlage PM**

Artikel 11 Totstandkoming, looptijd en ontbinding van de Overeenkomst en ontbreken van aanspraken op vergoeding van kosten en schade

1. Deze Overeenkomst komt tot stand zodra het College een besluit tot aangaan van deze Overeenkomst heeft genomen én de Overeenkomst door Partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend. Daaraan voorafgaand kunnen Partijen geen enkel recht ontleen aan de inhoud van deze Overeenkomst. Partijen zijn daarnaast over en weer nooit aansprakelijk of kan door de Ontwikkelaar niet worden aangesproken voor een vergoeding van enigerlei schade, kosten en/of rente wegens het niet tot stand komen van de Overeenkomst.
2. De Overeenkomst wordt aangegaan voor de looptijd van het Project en totdat Partijen aan hun verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst hebben voldaan.
3. In aanvulling op artikel 6:265 BW (vereisten voor ontbinding), is de Gemeente bevoegd deze Overeenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst en zonder enige verplichting tot schadevergoeding richting de Ontwikkelaar te ontbinden indien:
 - a. de Gemeente het Planologisch besluit voor het Project, ondanks hetgeen in 4.3 en 4.4 van deze Overeenkomst is vastgelegd, niet verleent en dat dit besluit in een bezwaar- en/of beroepsprocedure in stand blijft of
 - b. het Planologisch besluit in een bezwaar- en/of beroepsprocedure vernietigd of zodanig gewijzigd wordt, dat de Ontwikkelaar het Project uiteindelijk niet kan

- realiseren, dit met ingang van de datum waarop een dergelijk besluit is genomen of in bezwaar en/of in beroep zo'n uitspraak is gedaan.
- c. Voor de woningen binnen het Project - indien van toepassing - geen hogere grenswaarden volgens de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder worden vastgesteld en dat besluit in beroep stand blijft dan wel een hogere waardenbesluit in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geen stand houdt, op grond waarvan de Ontwikkelaar het Project uiteindelijk niet kan realiseren, dit met ingang van de datum waarop een dergelijk besluit is genomen.
 - d. sprake is van een toerekenbare tekortkoming van de Ontwikkelaar, nadat de Ontwikkelaar met inachtneming van een redelijke termijn van zes weken schriftelijk in gebreke is gesteld en gedurende deze termijn de toerekenbare tekortkoming niet opgeheven heeft;
 - e. sprake is van (een aanvraag van) faillissement of surséance van betaling door de Ontwikkelaar.
4. Aan een ontbinding op grond van dit Artikel, kan de Ontwikkelaar geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of rente ontleen, in welke vorm dan ook.
 5. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente, zowel in als buiten rechte, voor alle schade en kosten alsmede alle aanspraken van derden in verband met het niet verkrijgen en/of niet onherroepelijk worden van de voor het Project benodigde Omgevingsvergunning(en).

Artikel 12 (On)overdraagbaarheid rechten en plichten

1. Het is voor de Ontwikkelaar zonder de nadrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente niet mogelijk haar rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren (zoals doch niet uitsluitend door het vestigen van een stil pandrecht). Haar rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten zijn goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar/onbezwaarbaar in de zin van artikel 3:83 lid 2 BW. Hierop uitgezonderd zijn de plichten die uit hoofde van deze overeenkomst moeten worden doorgelegd aan derden.
2. De Gemeente zal de in Artikel 12.1 bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden onthouden en kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder het verstrekken van zekerheid en/of het verrichten van een toetsing op grond van de Wet Bibob.
3. Indien de Ontwikkelaar in strijd handelt met het verbod zoals opgenomen in Artikel 11.1, verbeurt zij een onmiddellijk opeisbare boete van € 250.000,- per overtreding.

Artikel 13 Onvoorziene omstandigheden

1. Indien zich na de ondertekening van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen die van zodanige aard zijn dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet verwacht kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd voortzet, treden Partijen met elkaar in overleg. Partijen proberen met dit overleg tot een redelijke aanpassingen van de Overeenkomst te komen, met inachtneming van de doelstellingen van de Overeenkomst.

Let op! Deze overeenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontleen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 2) behorende bij het Gunningsdocument

3. Indien Partijen het niet eens worden over de vraag of sprake is van sterk gewijzigde omstandigheden of een redelijke aanpassing van de Overeenkomst, is sprake van een geschil in de zin van Artikel 13.

Artikel 14 Geschillen

1. Indien tussen Partijen één of meer geschillen rijzen ter zake van deze Overeenkomst, zullen Partijen zich tot het uiterste inspannen deze in onderling overleg op te lossen. Het staat (een van) de Partijen altijd vrij om het geschil aan de rechter voor te leggen.
2. Geschillen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland.

Artikel 15 Boetebepaling

1. De Ontwikkelaar verbeurt in geval van een tekortkoming in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de Gemeente, na ingebrekestelling en verloop van de in die ingebrekestelling genoemde redelijke termijn waarbinnen alsnog kan worden nagekomen, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500,00 per gebeurtenis en vervolgens € 500,00 voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding voortduurt, met een maximumbedrag van € 250.000,00 per gebeurtenis. Voor zover voor niet-nakoming in deze Overeenkomst een specifieke boete is overeengekomen, is het algemene boetebeding niet van toepassing.
2. Naast de boete, heeft de Gemeente aanspraak op nakoming dan wel kan zij vergoeding van aanvullende schadevergoeding vorderen.

Artikel 16 Verplichte kennisgeving

De Ontwikkelaar is ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na ondertekening van de Overeenkomst door Partijen verplicht is om een kennisgeving van de gesloten Overeenkomst te doen op/in de voor haar gebruikelijke publicatiekanalen met de bedoeling om degenen, die geen partij zijn bij de Overeenkomst, te informeren over het feit dat de Overeenkomst is gesloten.

Artikel 17 Vertrouwelijkheid

1. Partijen komen overeen dat de volgende gegevens uit de Overeenkomst vertrouwelijk zijn en als zodanig moeten worden behandeld:
 - Financiële bepalingen;
2. de Gemeente zal de Overeenkomst en daarmee samenhangende documenten (voor zover deze bij haar berusten) openbaar maken. Indien en voor zover noodzakelijk zal dat geschieden met weglaten/weglakken van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de wet achterwege moet blijven. Ter zake zullen Partijen overleg plegen.

Artikel 18 Slotbepalingen

1. Op de Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Let op! Deze overeenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontleen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 2) behorende bij het Gunningsdocument

2. Indien één van de bepalingen uit deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar zou zijn, laat dit de geldigheid van de overige bepalingen uit deze Overeenkomst en daarmee de geldigheid van deze Overeenkomst (op zichzelf) onverlet.
3. Indien wijzigingen in wet- en regelgeving (waaronder rechterlijke uitspraken) leiden tot onuitvoerbaarheid van vastgelegde afspraken, werken Partijen mee aan een wijziging van de Overeenkomst in die zin, dat de oorspronkelijke afspraken in overeenstemming worden gebracht met de wijzigingen in wet- en regelgeving.

Aldus overeengekomen te Duiven, op _____ en in tweevoud ondertekend.

Ondertekening:

Naar aanleiding van de Aanbieding kunnen over de volgende onderwerpen nog artikelen worden toegevoegd in de Overeenkomst

- Erfafscheidingen privaat/openbaar
- Water
- Parkeren
- Bomen