

KOOP-/REALISATIEOVEREENKOMST

tussen gemeente Uithoorn en [...] 
locatie Irenelaan, 8 woningen

INHOUDSOPGAVE

Ondergetekenden	Pag. 3
Overwegingen	Pag. 3
Artikel 1: Definities	Pag. 4-5

Onderdeel A: Koop

Artikel 2: Koop	Pag. 6
Artikel 3: Koopsom en betaling	Pag. 6
Artikel 4: Kosten en rechten	Pag. 6
Artikel 5: Opgaven door verkoper	Pag. 6-7
Artikel 6: Garanties	Pag. 7
Artikel 7: Verklaring van koper	Pag. 7
Artikel 8: Levering	Pag. 7
Artikel 9: Op- of ondermaat	Pag. 8

Onderdeel B: Realisatie

Artikel 10: Realisatie	Pag. 9
Artikel 11: Planologisch besluit	Pag. 9
Artikel 12: Planschade	Pag. 10
Artikel 13: Bouwrijp maken	Pag. 10
Artikel 14: Openbare ruimte	Pag. 10
Artikel 15: Bouwplaats	Pag. 10-11
Artikel 16: Voortgangsplanning	Pag. 11
Artikel 17: Overlegstructuur	Pag. 11
Artikel 18: Communicatie	Pag. 11

Onderdeel C: Overige bepalingen

Artikel 19: Contractsovername	Pag. 12
Artikel 20: Intellectueel eigendomsrecht	Pag. 12
Artikel 21: Tekortkoming (wanprestatie)	Pag. 12
Artikel 22: Ontbindende voorwaarden	Pag. 12-13
Artikel 23: Termijnen, forum, rechtskeuze	Pag. 13
Artikel 24: Slotbepalingen	Pag. 13
Artikel 25: Bijlagen	Pag. 13

Ondertekening	Pag. 13
---------------	---------

Ondergetekenden:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Uithoorn, postadres postbus 8, 1420 AA te Uithoorn, kantooradres Laan van Meerwijk 16 te Uithoorn, te dezen, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [...], [...], hierna ook te noemen "**Verkoper**" of "**de Gemeente**",

en

- II. De besloten vennootschap [...], statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de [...] te ([...]) [...], welke besloten vennootschap staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer [...], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar [...], [...], geboren [...] te [...], hierna aangeduid als: "**Koper**" of "**Ontwikkelaar**",

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk ook te noemen: "**partijen**".

Overwegende dat:

- A. de Gemeente eigenaar is van de percelen kadastraal bekend gemeente Uithoorn sectie B, nummers 3211, 3288, 3290, 3412, 3413, 3414 en 8108;
- B. het voornoemde perceel (deels) onderdeel is van een plan dat de Gemeente heeft om het gebied globaal gelegen tussen de Maximalaan, Thamerlaan en Irenelaan, zoals weergegeven op de als bijlage [...] gevoegde situatietekening, her te ontwikkelen. Naar dit gebied zal hierna worden verwezen als "**het Plangebied**";
- C. de Gemeente op [...] **stedenbouwkundige uitgangspunten** voor het Plangebied heeft vastgesteld;
- D. volgens de stedenbouwkundige uitgangspunten aan de Maximalaan en Thamerlaan/Irenelaan, aan weerszijden van de zogeheten burgemeesterswoning (Raadhuisstraat 18), ruimte is voor respectievelijk de bouw van 6 en 2 woningen;
- E. de Gemeente de grond onder de te realiseren woningen, welke onderdeel is van de onder A. genoemde percelen en is weergegeven op de als bijlage [...] bij deze overeenkomst gevoegde verkooptekening, wenst te verkopen;
- F. de Gemeente gehoor gevend aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, het zogeheten Didam arrest, een openbare selectieprocedure heeft gehouden om een Koper te vinden voor **het verkochte**;
- G. de Gemeente heeft vastgesteld dat Koper de beste inschrijving had voor de koop en ontwikkeling en realisatie van het Verkochte en daarom heeft besloten om het verkochte aan Koper te gunnen;
- H. Partijen in deze overeenkomst de verplichtingen over en weer voor de koop, ontwikkeling en realisatie van het verkochte wensen vast te leggen.

verklaren het volgende overeen te zijn gekomen:

ARTIKEL 1: DEFINITIES

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst. De eerste maal dat in de tekst van de overwegingen, voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet** afgedrukt.

inschrijving: het voorlopig ontwerp met bijbehorend grondbod en procesmatige factoren welke is ingediend door Koper conform de gevraagde producten volgens de **selectie- en gunningsleidraad**.

planologisch besluit: het met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht te nemen besluit voor de realisatie van het Plangebied.

bouwrijp maken: het door of namens de Gemeente conform de door haar op te stellen bestekken en technische omschrijvingen, geschikt maken van het Verkochte voor verdere inrichting en bebouwing waaronder begrepen: het verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbeteringen en afgraven); het coördineren dan wel aansturen van het aan- of verleggen van riolerings-, gas-, water-, elektriciteits-, CAI-, telecommunicatie- en drainageleidingen, inclusief de aansluiting op bestaande voorzieningen en de oprichting van eventuele gemalen- en pompstations, transformatorstations, gasverdeelstations en daarmee verband houdende werken, inclusief het (doen) kappen en verwijderen van bomen en struiken. Partijen komen voorafgaand aan voormelde werkzaamheden, conform bestekken en omschrijvingen, het kwaliteitsniveau overeen. De werkzaamheden zullen onder directievoering en toezicht van de Gemeente worden verricht en worden opgeleverd aan de Gemeente.

bruikbare omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning waartegen binnen een termijn van 6 weken na de bekendmaking ervan geen bezwaar is gemaakt of rechtstreeks beroep is aangetekend, dan wel waartegen bezwaar is gemaakt of rechtstreeks beroep is aangetekend en een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend en dit verzoek is afgewezen, dan wel waartegen bezwaar is gemaakt of rechtstreeks beroep is aangetekend en een toegewezen voorlopige voorziening niet langer van kracht is dan wel is opgeheven.

definitief ontwerp woningen: Het gedetailleerd ontwerp van de te realiseren woningen inclusief plattegronden, maatvoering, gevelbeelden en materialisering.

inschrijving: het stedenbouwkundig schetsontwerp met bijbehorend grondbod en procesmatige factoren welke is ingediend door Ontwikkelaar conform de gevraagde producten volgens de selectie- en gunningsleidraad.

koop-/realisatieovereenkomst: de onderhavige overeenkomst.

ontwikkeling: het geheel van ingrepen, maatregelen, investeringen en bouwopgaven binnen het gehele Plangebied, dat in het kader van deze overeenkomst wordt geïnitieerd en door partijen in het kader van deze overeenkomst wordt uitgevoerd.

openbare ruimte: het gedeelte van de in het Plangebied gelegen grond, dat te zijner tijd een openbaar karakter in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening krijgt, zoals weergegeven op de als bijlage **..** van deze overeenkomst behorende tekening.

planschade: de tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 tot en met 6.3 van de Wro.

plangebied: het gebied zoals dat is aangeduid op de als bijlage **..** van deze overeenkomst behorende tekening.

schetsontwerp: het als onderdeel van de inschrijving ingediende schetsmatige stedenbouwkundig ontwerp.

selectie- en gunningsleidraad: Dit document geeft uitleg over de gevolgde selectieprocedure, wat in het kader van deze procedure van deelnemende partijen, waaronder Koper, werd verwacht en hoe de gemeente is gekomen tot gunning van de opdracht aan Koper. De selectie- en gunningsleidraad is als bijlage [..] bij deze overeenkomst gevoegd.

stedenbouwkundige uitgangspunten: het door de Gemeente op [...] vastgestelde document .

tijdig: binnen de periode waarin het voor de uitvoering van deze overeenkomst, met inachtneming van het voortgangsplanung, van belang is.

verkochte: de voor woningbouw uitgeefbare grond in het Plangebied zoals is weergegeven op de als bijlage [..] van deze overeenkomst behorende tekening.

voorlopig ontwerp woningen: Het als bijlage [..] bij deze overeenkomst gevoegde voorlopig ontwerp van de te realiseren woningen inclusief plattegronden, maatvoering, gevelbeelden en materialisering.

voortgangsplanung: de als bijlage [..] bij deze overeenkomst behorende voor Partijen planning, waarin de termijnen en tijdstippen van aanvang zijn opgenomen waarbinnen de werkzaamheden of handelingen, zoals omschreven in deze overeenkomst, dienen plaats te vinden.

voorzieningen van openbaar nut: de in de openbare ruimte aan te leggen straten, wegen, voet- en rijwielpaden, trottoirs, openbare verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken en alle overige werken met een openbaar karakter.

ONDERDEEL A: KOOP

ARTIKEL 2: KOOP

Verkoper verkoopt aan Koper gelijk Koper koopt van Verkoper een perceel bouwrijp gemaakte grond, kadastraal bekend als gemeente Uithoorn, sectie [...], nummer [...], ter grootte van circa [...] m² of zoveel meer of minder als bij nadere kadastrale opmeting vanwege de Landmeetkundige dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam zal blijken, welke met arceringen is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte, door partijen voor akkoord geparafeerde, tekening "Grondverkoop, perceel [...], groot [...] m² nr. [...], d.d. [...]" (bijlage 1), hiervoor en -na te noemen: "het verkochte".

ARTIKEL 3: KOOPSOM EN BETALING

1. De koopsom voor het Verkochte bedraagt € [...] euro (zegge: € [...]), exclusief omzet- en overdrachtsbelasting. De peildatum van de koopsom is 1 oktober 2023.
2. De koopsom zal na 1 oktober 2023 tot het moment van verschuldigdheid geïndexeerd worden volgens de formule: $a \times (b/c) = d$, waarin voorstellen:
 - a. de desbetreffende te indexerende koopsom;
 - b. het consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens (CBS) van de maand voorafgaand aan de maand waarin het desbetreffende deel van de koopsom verschuldigd is;
 - c. het consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens (CBS) van oktober 2023;
 - d. de geïndexeerde koopsom.Indexering kan niet leiden tot een koopsom die lager is dan de koopsom als genoemd in het voorgaande lid van dit artikel.
3. De betaling van de koopsom met kosten en de verrekening van de door Verkoper uiterlijk 14 dagen voor het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten en lasten geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de notaris. Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de leveringsakte door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de leveringsakte, per valuta van die dag.
4. Het beoogd gebruik van het Verkochte grond ten behoeve van de bouw van 8 woningen.

ARTIKEL 4: KOSTEN EN RECHTEN

1. Voor rekening van Koper zijn:
 - de kosten voor de ten uitvoerlegging van deze overeenkomst;
 - de kosten wegens levering en overdracht van het Verkochte;
 - de eventuele kosten van kadastrale opmeting;
 - de eventueel verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting;
 - de kosten van het opvragen van ontbrekende titelbewijzen en bescheiden, een en ander ter beoordeling van de notaris.
2. Koper en Verkoper zijn elkaar geen vergoedingen verschuldigd voor kosten van overleg voortvloeiend uit deze overeenkomst.
3. Partijen gaan er bij het sluiten van deze overeenkomst vanuit dat de koop en levering plaatsvindt onder een voor partijen zo gunstig mogelijk fiscaal regime. Indien desondanks op de in deze overeenkomst genoemde koopsom een ongunstiger fiscaal regime van toepassing is, treden partij met elkaar in overleg over de ontstane situatie, waarbij als uitgangspunt wordt genomen dat partijen niet in een ongunstiger (financiële) positie komt te verkeren dan bij het sluiten van deze overeenkomst.

ARTIKEL 5: OPGAVEN DOOR VERKOPER

Verkoper verklaart:

- a. Verkoper is bevoegd en zal zowel ten tijde van de levering, als ten tijde van de inschrijving van de juridische leveringsakte(n) bevoegd zijn tot de overdracht van het verkochte.
- b. Het verkochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, huur, pacht, heersende en dienende erfdienstbaarheden, opstalrechten, kettingbedingen,

kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van die lasten of beperkingen welke in deze overeenkomst worden genoemd dan wel naar aanleiding van het sluiten van deze overeenkomst worden gevestigd en uitdrukkelijk door de Koper zijn aanvaard door ondertekening van deze overeenkomst.

- c. De lasten met betrekking tot het Verkochte zijn de aanslag onroerende zaakbelasting wegens genot krachtens zakelijk recht per jaar (na oplevering te vermeerderen met de aanslag krachtens feitelijk gebruik per jaar) en de aanslag waterschapslasten per jaar. Deze kosten komen ten laste van Koper vanaf het moment van levering. Verrekening hiervan vindt plaats tijdens de notariële levering als omschreven in artikel 8.
- d. Voor zover aan Verkoper bekend:
 - is met betrekking tot het verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
 - zijn er ten tijde van de notariële overdracht geen feiten die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
 - zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- e. Het verkochte is in opdracht van Verkoper door [...] overeenkomstig de geldende onderzoeksnorm NEN 5740 onderzocht. De eventuele verontreinigingen die een belemmering vormen voor het beoogd gebruik worden door Verkoper in het kader van het bouwrijp maken van de gronden ongedaan gemaakt zodat de gronden geschikt zijn voor het beoogd gebruik. De bevindingen van de onderzoeken worden verwerkt in een rapport en vóór de juridische levering ter hand gesteld aan Koper.
- f. Verkoper verklaart dat het verkochte is laatstelijk is gebruikt als openbare ruimte.
- g. Verkoper verklaart op grond van het in sub e omschreven gebruik het verkochte in principe geschikt is voor het beoogd gebruik als bedoeld in artikel 3 lid 3. Verkoper is niet bekend dat het gebruik op privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

ARTIKEL 6: GARANTIES

Verkoper garandeert de juistheid van zijn opgaven hiervoor gedaan in artikel 4. Verkoper staat ervoor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van de Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

ARTIKEL 7: VERKLARINGEN VAN KOPER

Koper verklaart uitdrukkelijk de in artikel 4 bedoelde lasten en beperkingen te aanvaarden c.q. mee te werken aan de vestiging daarvan, en ook die welke na onderzoek, als bedoeld in artikel 4, voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.

ARTIKEL 8: LEVERING

1. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden op de transportdatum, zijnde bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Voor het verkochte geldt dat het verkochte tot aan de transportdatum voor risico is van Verkoper. Indien de feitelijke levering van het verkochte plaatsvindt op een eerder tijdstip dan de transportdatum, eindigt de zorgplicht van de Verkoper per het tijdstip van feitelijke levering.

3. Het verkochte wordt overgedragen in bouwrijpe staat op het moment van juridische levering. Bij vervroegde ingebruikneming wordt de grond echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op het moment van ingebruikneming.
4. De notariële akte van levering zullen worden verleden nadat deze overeenkomst is ondertekend en alle in deze overeenkomst overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt dan wel door partijen geen beroep wordt gedaan op deze ontbindingsmogelijkheden. De notariële akten van levering zullen worden verleden ten kantore van notariskantoor [...] te [...].
5. Verkoper en Koper verlenen de notaris en zijn medewerkers, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, een volmacht om de leningen op te zeggen waarvoor het verkochte hypotheckair is verbonden, een en ander voor zover nodig om doorhaling te verkrijgen, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; en inzage te nemen van alle documenten en registers, die de notaris ter uitvoering van de koop van belang acht.

ARTIKEL 9: OP- OF ONDERMAAT

Indien de opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen.

ONDERDEEL B: REALISATIE

ARTIKEL 10: REALISATIEVERPLICHTINGEN

1. Ontwikkelaar zal op het verkochte voor eigen rekening en risico in ieder geval 8 woningen realiseren, een en ander conform de inschrijving van Ontwikkelaar.
2. Ontwikkelaar conformeert zich aan de volgende documenten:
 - I. het planologisch besluit;
 - II. de **(bruikbare) omgevingsvergunning**;
 - III. **definitief ontwerp van de woningen**;
 - IV. **voorlopig ontwerp van de woningen**;
 - V. de selectie- en gunningsleidraad, inclusief bijlagen, waaronder de stedenbouwkundige uitgangspunten;
 - VI. de inschrijving van Ontwikkelaar, inclusief een **schetsontwerp van de woningen**.

In het geval van strijdigheid tussen de in dit lid genoemde documenten prevaleert de documenten in de volgorde zoals hierboven genoemd. De overeenkomst prevaleert boven deze documenten.
3. Afwijking van het bepaalde in lid 1 en 2 is slechts mogelijk na overleg hierover en met instemming van de Gemeente.
4. Ontwikkelaar verplicht zich om volgens de **voortgangsplanning**, of bij aanpassing daarvan in onderling overleg de daarvoor in de plaats te komen voortgangsplanning:
 - a. binnen drie (3) maanden nadat deze overeenkomst is getekend het definitief ontwerp van de woningen ter goedkeuring aan de Gemeente aan te bieden;
 - b. binnen drie (3) maanden nadat het definitief ontwerp van de woningen door de Gemeente is goedgekeurd een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te dienen;
5. Bij elke niet-nakoming van het bepaalde in lid 4 zal Ontwikkelaar, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is, door de enkele overtreding of niet-nakoming, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van € 1.500,- (zegge: VIJFTIENHONDERD EURO) voor iedere dag waarin Ontwikkelaar in gebreke blijft, tot een maximum van € 150.000,- (zegge: HONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO).

ARTIKEL 11: PLANOLOGISCH BESLUIT

1. De Gemeente verbindt zich, indien en nadat daartoe een verzoek van de Ontwikkelaar is ontvangen, tot het in procedure brengen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het voorlopig ontwerp, daarbij zo veel mogelijk uitgaande van de stedenbouwkundige uitgangspunten. De Gemeente zal zo veel mogelijk bevorderen dat het in procedure te brengen planologisch besluit onherroepelijk wordt vastgesteld.
2. In het geval het planologisch besluit als gevolg van een ingesteld beroep geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd, blijft deze overeenkomst in stand totdat, na overleg tussen Partijen, is gebleken dat één van de Partijen van oordeel is dat een voor Partijen aanvaardbare oplossing voor de ontstane situatie niet kan worden bereikt. Partijen aanvaarden bij voorbaat geringe en uit zowel technisch als financieel oogpunt voor de realisatie van het Plangebied niet van wezenlijke betekenis te achten wijzigingen van het planologisch besluit, zodat deswege geen aanleiding zal ontstaan voor ontbinding van deze overeenkomst.
3. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst. Indien de Gemeente, ten gevolge van het uitoefenen van haar bevoegdheden het Plangebied niet meer kan realiseren, dan wel de bouw van 8 woningen treden Partijen in overleg over de gevolgen van de alsdan opgetreden gewijzigde omstandigheden.

ARTIKEL 12: PLANSCHADE

1. Koper verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit het planologisch besluit.
2. De gemeente zal Koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit het planologisch besluit. De gemeente zal Koper bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Uithoorn".
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit het planologisch besluit, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan Koper mededelen.
4. Ter uitvoering van het in lid 1 van dit artikel bepaalde verplicht Koper zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekeningnummer NL17 BNGH 0285008455 ten name van de gemeente Uithoorn bij de Bank Nederlandse Gemeenten te Den Haag onder vermelding van "planschadekosten Irenelaan".
5. Tot zekerheid van de nakoming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel vermelde verplichting zal Koper vier weken voor de vaststelling van het planologisch besluit, een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie, volgens het als bijlage [...] bij deze overeenkomst gevoegde concept, overleggen ter grootte van het bedrag aan planschade zoals deze uit de risico-analyse blijkt, afgegeven door een in Nederland gevestigde bank, vallende onder het toezicht van De Nederlandse Bank. Koper is gerechtigd in plaats van voormelde bankgarantie een andere gelijkwaardige zekerheid te stellen (waarborgsom of storting in depot).
6. De hoofdsom van de in het voorgaande lid bedoelde bankgarantie wordt als volgt verminderd: Na elke toekenning van planschade en betaling van Koper van deze toekenning aan de gemeente wordt dit bedrag in mindering gebracht van de bankgarantie. De bankgarantie loopt af nadat de termijn voor indienen van een verzoek tot planschade is verstreken en op alle verzoeken tot planschade een onherroepelijk besluit is genomen.

ARTIKEL 13: BOUWRIJP MAKEN

1. De Gemeente zal voor eigen rekening en risico het verkochte bouwrijp maken. Dit overeenkomstig een door de Gemeente op te stellen en door Ontwikkelaar goed te keuren bestekken en technische omschrijvingen.
2. Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van de andere nutsvoorzieningen, voor zover niet begrepen onder het bouwrijp maken, waaronder in ieder geval het aanleggen van de huisaansluitingen voor de door haar te realiseren bebouwing in het Plangebied.
3. Indien de kabels en leidingen als bedoeld in lid 2 worden beschadigd als gevolg van de werkzaamheden van Ontwikkelaar in het Plangebied, worden deze desnoods over de hele lengte van de kabel of leiding door de gemeente op kosten van Ontwikkelaar vervangen.

ARTIKEL 14: OPENBARE RUIMTE

De Gemeente is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de aanleg van de openbare ruimte in het Plangebied.

ARTIKEL 15: BOUWPLAATS

1. Een bouwweg(en) voor ontsluiting en bereikbaarheid van het verkochte dient door Ontwikkelaar in overleg met de Gemeente voor eigen rekening en risico aangelegd en na gereedmelding van de bebouwing verwijderd te worden.
2. Ontwikkelaar dient voor haar rekening en risico de bouwweg(en) tijdens de bouwperiode tot de oplevering van de woningen te onderhouden.
3. Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor de inrichting van de bouwplaats op of nabij het verkochte.
4. Ontwikkelaar zal voor alle door uit te voeren werkzaamheden voor de bebouwing en de vervaardiging van de bouw kavels in het ontwikkelgebied een Construction-Allriskverzekering (=CAR-verzekering) afsluiten.

5. Ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle schade aan de in de openbare ruimte gelegen gronden grenzend aan het verkochte als gevolg van werkzaamheden in, op of aan het verkochte. Indien schade is ontstaan, zal Ontwikkelaar deze voor haar rekening in overleg met de gemeente (laten) herstellen.
6. Ontwikkelaar vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden tot betaling van schadevergoeding, kosten, renten en boeten.

ARTIKEL 16: VOORTGANGSPANNING

1. Partijen hebben ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden voor de in het Plangebied te realiseren bebouwing, het bouw- en woonrijp maken van het Plangebied, de betaling van de door Ontwikkelaar verschuldigde koopsom, de overdracht van gronden, het verstrekken van zekerheden en overige ter uitvoering van deze overeenkomst uit te voeren werkzaamheden of handelingen, een voortgangsplanning vastgesteld, welke als bijlage  aan deze overeenkomst is toegevoegd.
2. Partijen zullen hun werkzaamheden of handelingen overeenkomstig de voortgangsplanning verrichten. Indien één der partijen voorziet dat de voortgangsplanning niet wordt gehaald, is zij verplicht hierover terstond met de andere partij in overleg te treden om vertraging en schadelijke consequenties zo veel mogelijk te beperken. Deze verplichting laat geheel onverlet hun aansprakelijkheid, met alle gevolgen van dien voor het desbetreffende verzuim.
3. Indien het overleg zoals bedoeld in het voorgaande lid daartoe aanleiding geeft, zal de voortgangsplanning in onderling overleg worden aangepast. Nadat beide partijen de aangepaste versie van de voortgangsplanning hebben vastgesteld, treedt de aangepaste versie in de plaats van de voor de datum van vaststelling geldende voortgangsplanning.

ARTIKEL 17: OVERLEGSTRUCTUUR

1. Voor de uitvoering van deze overeenkomst en de coördinatie tussen de gemeente en ontwikkelaar wordt een projectgroep ingesteld.

In de projectgroep hebben zitting:

Namens de Gemeente:

- Programmanager dorpscentrum
- Projectleider;

Namens Ontwikkelaar:

- ,
- .

dan wel de voor deze leden door de Gemeente en Ontwikkelaar aan te wijzen plaatsvervangers. De projectgroep laat zich desgewenst bijstaan door specialisten.

2. Iedere partij heeft in beginsel één stem. Besluiten worden genomen bij unanimiteit.
3. De projectgroep heeft tot taak:
 - De algehele coördinatie van de uitvoering van deze overeenkomst;
 - Het bewaken van de voortgangsplanning;
 - Het doen van voorstellen aan partijen over de uitvoering van de deeltaken die voortvloeien uit het hiervoor genoemde gedachtestreepje;
 - Het voorbereiden en begeleiden van de benodigde besluitvorming;
 - Het afstemmen van de communicatie met derden over het bouwproject.

ARTIKEL 18: COMMUNICATIE

Partijen communiceren alleen met derden (belanghebbenden, omwonenden, eigenaren, publieke instellingen etc.) dan na afstemming hierover in de projectgroep (zie artikel 17). Dit onderwerp zal als vast punt op de agenda van de projectgroep worden geplaatst.

ONDERDEEL C: OVERIGE BEPALINGEN

ARTIKEL 19: CONTRACTSOVERNAME

1. Het is Ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
2. Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 van dit artikel kan deze overeenkomst met ingang van een door de Gemeente te bepalen tijdstip, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente worden ontbonden, zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van nakoming, al dan niet met schadevergoeding.

ARTIKEL 20: INTELLECTUEEL EIGENDOMSRECHT

1. In geval van faillissement van koper is koper jegens verkoper gehouden de intellectuele eigendomsrechten ten aanzien van het bouwplan eerst schriftelijk aan verkoper te koop aan te bieden.
2. De koopprijs waarvoor koper de intellectuele eigendomsrechten aan verkoper aanbiedt zal niet hoger zijn dan de kosten die direct aan het maken van het bouwplan zijn toe te rekenen.
3. Verkoper dient, binnen twee maanden na dagtekening van de in lid 1 genoemde schriftelijke mededeling van koper, aan koper kenbaar te maken of zij van haar recht van koop gebruik wenst te maken.
4. De in dit artikel bedoelde schriftelijke mededelingen dienen te geschieden bij aangetekende brief.

ARTIKEL 21: TEKORTKOMING (WANPRESTATIE)

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één der contractspartijen, na bij deurwaardersexploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van de nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs, of;
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete, inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting, wordt in mindering gebracht op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

ARTIKEL 22: ONTBINDENDE VOORWAARDEN

1. Deze overeenkomst wordt door partijen aangegaan onder de voorwaarde dat deze door één der partijen kan worden ontbonden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist doch met inachtneming van artikel 11 lid 3, indien het nog vast te stellen planologisch besluit niet onherroepelijk wordt.
2. Partijen verplichten zich evenwel om telkenmale in overleg te treden om een oplossing te zoeken voordat zij zich beroepen op een in lid 1 opgenomen ontbindingsmogelijkheid.
3. Deze overeenkomst wordt door Verkoper aangegaan onder de voorwaarde, dat deze zal zijn ontbonden, indien voor het verlijden van de notariële akte van levering:
 - a. executoriaal beslag op roerende of onroerende zaken van Koper wordt gelegd, of

- b. aan Koper surseance van betaling wordt verleend, of Koper in staat van faillissement wordt verklaard, of
- c. wanneer Koper een rechtspersoon is – tot ontbinding van Koper wordt besloten,
- d. deze overeenkomst niet door het college van burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad van Uithoorn wordt bekrachtigd.

ARTIKEL 23: TERMIJNEN, FORUM, RECHTSKEUZE

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het Verkochte is gelegen bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing;
3. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

ARTIKEL 24: SLOTBEPALINGEN

1. De bijlagen bij deze overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst.
2. Waar in deze overeenkomst wordt verwezen naar een bijlage of een artikel, is bedoeld een verwijzing naar een bijlage of een artikel bij of van de overeenkomst.
3. Deze overeenkomst bevat de gehele wilsovereenstemming tussen partijen met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het gestelde in de overeenkomst. Eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten tussen partijen worden geacht in de overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige – voor zover nodig – geacht te zijn beëindigd.
4. Deze overeenkomst zal tevens hebben te gelden als anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening.

ARTIKEL 25: BIJLAGEN

De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door partijen zijn gewaarmerkt:

Bijlage 1: [...];

Voor zover de inhoud van een bijlage in strijd is met het bepaalde in deze overeenkomst, prevaleren de bepalingen in deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Uithoorn, d.d. 2023 , d.d. 2023

Verkoper/gemeente,

Koper/Ontwikkelaar,

[...],

[...]