

Onverbindende conceptversie d.d. 11-12-2024. Er kan pas sprake van binding zijn als de bevoegde organen van Partijen hierover hebben besloten ('subject to board': zijnde voor de gemeente een definitief besluit namens het college van B&W en voor Trivire van haar RvC) en pas nadat overeenstemming over het geheel van de overeenkomst is verkregen ('subject to contract') en Partijen aldus tot ondertekening zijn overgegaan.

**VERKOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST
DE HELLINGEN SPUIBOULEVARD
GEMEENTE DORDRECHT**

I PARTIJEN, CONSIDERANS, DEFINITIES EN BIJLAGEN

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE DORDRECHT**, gevestigd te (3311 GR) Dordrecht aan de Spuiboulevard 300, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door <@naam@>, handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van <@datum@> met nummer <@nummer@>, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. de stichting **Stichting Trivire**, gevestigd en kantoorhoudend te (3318 JA) Dordrecht aan de Callistolaan 2, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, mevrouw A.K. van Rood, hierna te noemen: "**Trivire**";

en

3. De besloten vennootschap [.....] hierna te noemen: "**de Ontwikkelaar**";

Ondergetekenden 1, 2 en 3 hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**",

OVERWEGEN:

- A. Partijen hebben op <datum> een Ontwikkelovereenkomst gesloten met betrekking tot de ontwikkeling van woningbouw in het Plangebied aan de Spuiboulevard/De Hellingen in Dordrecht.
- B. Op grond van deze Ontwikkelovereenkomst heeft de Gemeente grond gelegen in het Plangebied gereserveerd voor de Ontwikkelaar, waarbij is beoogd dat deze grond wordt verkocht en ('A-B') geleverd aan de Ontwikkelaar, die daarvan vervolgens het deel Sociaal meteen zonder opslag ('B-C') door levert aan Trivire, om vervolgens het Bouwplan te (doen) realiseren.
- C. Partijen hebben overeenstemming bereikt over het tijdstip van levering van de te leveren perceeldelen en de voorwaarden waaronder dat gebeurt.
- D. In deze Overeenkomst wensen Partijen de voorwaarden voor koop en verkoop van de grond en de realisatie van het Project vast te leggen.
Daarbij wordt een onderscheid aangebracht tussen de koop en levering van de deelprojecten in het Plangebied te weten Project Sociaal deel en Project Betaalbaar

en Commercieel deel enerzijds, en anderzijds de realisatie van deze delen en de wijze waarop en de voorwaarden waaronder deze plaatsvindt.

KOMEN OVEREEN:

Definities

- a) **Aanbestedingsdocumenten:** De Aanbestedingsleidraad, inclusief alle bijlagen, de Nota(s) van Inlichtingen en overige in het kader van de aanbestedingsprocedure relevante documenten gezamenlijk.
- b) **Bouwplan:** Het door de Ontwikkelaar opgestelde Bouwplan voor het het Sociaal deel en voor het Betaalbaar Commercieel deel samen d.d. <datum>; bestaande uit het DO + de ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning met toebehoren dat als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht.
- c) **Leveringsakte Project Totaal:** De notariële akte waarmee de gronden die daartoe bestemd zijn in het Plangebied voor het Project op basis van deze Koop- en Realisatieovereenkomst door de Gemeente aan de Ontwikkelaar ('A-B') worden geleverd;
- d) **Leveringsakte Sociaal deel:** De notariële akte waarmee het Verkochte voor het Project Sociaal deel door de Ontwikkelaar direct en meteen ('B-C') – op basis van deze Overeenkomst - aan Trivire dient te worden door geleverd;
- e) **Notaris:** Een notaris verbonden aan het kantoor <naam>, gevestigd aan de <adres> te <plaats>;
- f) **Ontwikkelovereenkomst:** De tussen Partijen gesloten overeenkomst met betrekking tot de ontwikkeling van het Plangebied d.d. <datum>;
- g) **Overeenkomst:** De onderhavige Verkoop-en realisatieovereenkomst;
- h) **Parkeerovereenkomst:** de parkeerovereenkomst zoals bedoeld in artikel 1.5 (bijlage **);
- i) **Plangebied:** het gebied aan de Spuiboulevard in Dordrecht dat bekend staat als De Hellingen zoals nader benoemd en uitgewerkt in de Ontwikkelovereenkomst;
- j) **Termijnschema:** het termijnschema zoals bedoeld in artikel 18.2;
- k) **Uitvoeringsplanning:** de uitvoeringsplanning zoals bedoeld in artikel 16.3;

- l) **Verkochte Deel Commercieel:** Het deel van het perceel grond van het Verkochte Deel Totaal dat niet onderdeel uitmaakt van het Verkochte Deel sociaal;
- m) **Verkochte Deel Sociaal:** Het perceel dat onderdeel uitmaakt van het Verkochte Deel Totaal dat bedoeld is om aan Trivire door te leveren om daarop het Project Sociaal deel te realiseren;
- n) **Verkochte Deel Totaal:** Een perceel grond, gelegen aan de <adres> in Dordrecht, kadastraal bekend, Gemeente Dordrecht, sectie <sectie>, nummer(s) <nummers> <gedeeltelijk> ter grootte van ca. <aantal> m², dat door de Gemeente voorafgaand aan de levering zal worden gesplitst in twee delen; het Verkochte Deel Sociaal en het Verkochte Deel Betaalbaar en Commercieel, zodanig dat de Ontwikkelaar kan voldoen aan zijn verplichting om het Verkochte Deel Sociaal meteen door te leveren aan Trivire. <Aan deze nieuwe percelen is door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend> zie de uitgiftetekening die als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht.

Deze Overeenkomst is onverbreekelijk verbonden met de Ontwikkelovereenkomst tussen partijen. Tenzij in deze Overeenkomst een andere definitie voor een onderwerp, object of persoon wordt gehanteerd, worden de definities zoals die met een hoofdletter zijn aangeduid in deze Overeenkomst in gelijke zin als in de Ontwikkelovereenkomst gehanteerd.

KOOP EN LEVERING

Artikel 1. - Koop en Verkoop, koopprijs

- 1.1. Onder de voorwaarden neergelegd in deze Overeenkomst verkoopt de Gemeente het Verkochte Deel Totaal aan de Ontwikkelaar, koopt de Ontwikkelaar het Verkochte Deel Totaal van Verkoper en levert de Ontwikkelaar het Verkochte Deel Sociaal meteen door aan Trivire, die het deel Verkochte Deel Sociaal van de Ontwikkelaar koopt.
- 1.2. De koopprijs van het Verkochte Deel Totaal die de Ontwikkelaar aan de Gemeente moet betalen bedraagt EUR <bedrag> excl. belastingen.
- 1.3. De koopprijs van het Verkochte Deel Sociaal die Trivire aan de Ontwikkelaar moet betalen bedraagt EUR <bedrag> excl. belastingen.
- 1.4. De op de levering betrekking hebbende kosten en alle belastingen zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

- 1.5. Aanvullend verplicht de Ontwikkelaar zich 72 parkeerabonnementen af te nemen voor een duur van 10 jaren na de oplevering van de woningen in het Project Betaalbaar en Commercieel deel, op nader door de Gemeente aan te reiken voorwaarden. (Onder meer) daartoe zal Ontwikkelaar de Parkeerovereenkomst (die als bijlage ** aan deze Overeenkomst is gehecht) met de Gemeente ondertekenen.

Artikel 2. - Betaling en geldlening

- 2.1. De betaling van de koopprijzen, kosten en belastingen vindt plaats via de Notaris op het tijdstip van Levering.
- 2.2. De Ontwikkelaar en Trivire zijn verplicht het door hen verschuldigde bedrag te voldoen vóór het Tijdstip van Levering op de derdenrekening van de Notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.
- 2.3. Uitbetaling aan de Gemeente respectievelijk aan de Ontwikkelaar zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren. Partijen zijn zich ervan bewust dat vanwege dit onderzoek enkele werkdagen kunnen verstrijken tussen het Tijdstip van Levering en de uitbetaling van de koopprijs door de Notaris.

Artikel 3. - Levering en risico-overgang

- 3.1. De Leveringsakte Project totaal en de Leveringsakte Sociaal deel zullen beide ('A-B-C') gepasseerd worden binnen drie maanden nadat de omgevingsvergunning voor het Project onherroepelijk is geworden, ten overstaan van de Notaris.
- 3.2. De Gemeente staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de Leveringsakte en garandeert dat het Verkochte Deel Totaal op het Tijdstip van Levering vrij zal zijn van huur en andere gebruiksrechten.
- 3.3. De feitelijke leveringen vinden plaats op het Tijdstip van levering.
- 3.4. Het Verkochte Deel Totaal is met ingang van het Tijdstip van Levering voor risico van de Ontwikkelaar. Het risico voor het Verkochte Deel Sociaal gaat op Trivire over op het moment van oplevering van de realisatie.

Artikel 4. - Staat van het Verkochte

- 4.1. Het Verkochte Deel Totaal zal aan de Ontwikkelaar in eigendom worden overgedragen in de staat waarin dat zich op het Tijdstip van levering bevindt, met

alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van (inschrijvingen van) hypotheek en beslagen, vrij van retentierechten en vrij van huur- en gebruiksovereenkomsten.

- 4.2. De Ontwikkelaar aanvaardt met betrekking tot het Verkochte Deel Totaal uitdrukkelijk alle (dienende en heersende) erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers voorafgaand aan het tekenen van deze Overeenkomst. De Ontwikkelaar verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.
- 4.3. De Gemeente heeft aan de Ontwikkelaar meegedeeld dat uit verschillende onderzoeken waarvoor door de Gemeente opdracht is gegeven blijkt dat in het Verkochte Deel Totaal geen voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aanwezig zijn die in de weg staan aan realisatie van het Bouwplan. De Ontwikkelaar verklaart een kopie te hebben ontvangen van de betreffende onderzoeksrapporten. Dit is geen garantie, maar een enkele mededeling van de Gemeente omtrent haar bekend zijnde feiten, waaraan Ontwikkelaar geen rechten kan ontleen. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 4.4. In aanvulling op het eerste lid wordt het Verkochte Deel Totaal in opdracht en voor rekening van de Gemeente voorafgaand aan het Tijdstip van Levering bouwrijp gemaakt. Wat onder het begrip 'bouwrijp' wordt verstaan is door Partijen in de Ontwikkelovereenkomst nader uitgewerkt en gedefinieerd.
- 4.5. Deze Overeenkomst omvat voor zover mogelijk ook de overdracht van alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Verkochte Deel Totaal kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en), leverancier(s) en verzekeraar(s). Dit betreft onder meer, maar niet uitsluitend alle aanspraken wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte Deel Totaal toegebrachte schade, zonder dat de Gemeente tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats op het Tijdstip van levering. De Gemeente verplicht zich om alle hem bekende gegevens ter zake aan de Ontwikkelaar te verstrekken en

machtigt de Ontwikkelaar hierbij om, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor eigen rekening mee te delen aan de desbetreffende derden.

Artikel 5. - Garanties

- 5.1. De Gemeente garandeert aan de Ontwikkelaar en in het verlengde daarvan de Ontwikkelaar aan Trivire ten behoeve van het Verkocht Deel Sociaal, dat zowel bij ondertekening van deze Overeenkomst als op het Tijdstip van Levering:
- a. De Gemeente bevoegd is om het Verkochte Deel Totaal over te dragen;
 - b. De Gemeente onvoorwaardelijk eigendom heeft van het Verkochte Deel Totaal;
 - c. Ten aanzien van het Verkochte Deel Totaal geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
 - d. Het Verkochte Deel Totaal niet belast is met erfdienstbaarheden, beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en dergelijke, behalve de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte waarmee het Verkochte Deel Totaal aan de Gemeente is geleverd;
 - e. Alle lasten, belastingen en heffingen die vanwege het Verkochte Deel Totaal zijn opgelegd, zijn betaald;
 - f. Door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
 - g. Het Verkochte Deel Totaal is niet betrokken in een procedure tot aanwijzing als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet dan wel als provinciaal of gemeentelijk monument;
 - h. Met betrekking tot het Verkochte Deel Totaal is geen civiele rechtszaak, arbitrage, bindend advies of mediation aanhangig. Verkoper is er niet mee bekend of een dergelijke rechtszaak, arbitrage, bindend advies of mediation aangekondigd of anderszins ophanden is.

Artikel 6. - Lasten en baten

- 6.1. De baten, lasten, belastingen en heffingen komen voor rekening van de Ontwikkelaar met ingang van de feitelijke levering van het Verkochte aan de Ontwikkelaar.
- 6.2. De bij feitelijke levering lopende baten, lasten, belastingen en heffingen zullen worden verrekend.

Artikel 7. - Gebruik, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

- 7.1. De Ontwikkelaar verplicht zich jegens de Gemeente, die dit aanvaardt, het in het tweede lid van dit artikel bepaalde bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van

het Verkochte Deel Totaal, alsmede bij verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaren (Trivire niet inbegrepen, nu Trivire ter zake via de Woningwet onder toezicht staat), beperkt gerechtigde of gebruiker (hierna: Rechtsopvolgers) ten behoeve van de Gemeente bij notariële akte op te leggen als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding. Bij overtreding van deze bepaling verbeurt de Ontwikkelaar een direct opeisbare boete van EUR 25.000,- per Rechtsopvolger aan wie de in het tweede lid van dit artikel genoemde verplichtingen niet zijn opgelegd. De Gemeente is gerechtigd om naast deze boete ook de door haar geleden werkelijke schade te vorderen van de Ontwikkelaar.

- 7.2. De nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde of rechtsopvolger verplicht zich jegens de Gemeente:
- a. het verkochte (zijnde een onderdeel van het Verkochte Deel Commercieel) niet anders te gebruiken dan conform het Bouwplan/omgevingsvergunning en de Bouwvelop als woning met aanhorigheden en toebehoren zulks op straffe van een aan de Gemeente te verbeuren boete van EUR 1.000,- per dag of gedeelte daarvan dat de Rechtsopvolger met de naleving van dit artikel in gebreke is;
 - b. de overeenkomst vestiging kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van parkeerabonnementen te aanvaarden;
 - c. de aanwezigheid te dulden van al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het Verkochte Deel Totaal is aangebracht, alsmede te dulden dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het Verkochte Deel Totaal is aangebracht wordt onderhouden. De Rechtsopvolger dient, voor zover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de ten behoeve van openbare voorzieningen aanwezige zaken;
 - d. de in dit artikellid genoemde verplichtingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte Deel Totaal, alsmede bij verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de opvolgend eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker (hierna: Rechtsopvolger) ten behoeve van de Gemeente bij notariële akte op te leggen. Bij overtreding van deze bepaling verbeurt de niet-nakomende partij een direct opeisbare boete van EUR 25.000,- per rechtsopvolger aan wie deze verplichtingen niet zijn opgelegd. De Gemeente is gerechtigd om naast deze boete ook de door haar geleden werkelijke schade te vorderen van de niet-nakomende partij.

REALISATIE ALGEMEEN (SOCIAAL EN BETAALBAAR EN COMMERCIEEL)

Artikel 8. - Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen

- 8.1. De Ontwikkelaar zal binnen de Ontwerpplanning de ontvankelijke, voor realisatie van het Werk vereiste omgevingsvergunning, en/of overige van overheidswege noodzakelijke goedkeuringen en/of ontheffingen aanvragen, die vereist zijn voor de realisatie van het Project.
- 8.2. De Ontwikkelaar draagt zorg voor de te verkrijgen vergunningen en/of goedkeuringen en ontheffingen. Het risico voor het niet verkrijgen van de omgevingsvergunning en/of goedkeuringen en ontheffingen en andere benodigde vergunningen en toestemmingen die nodig zijn voor de opzet van het Project ligt bij de Ontwikkelaar, tenzij het niet verkrijgen aan de Ontwikkelaar kan worden toegerekend.
- 8.3. De legeskosten zijn door de Ontwikkelaar betaald en zijn door hem in de aanneesommen (voor het Project Sociaal deel en de opdrachten die hij heeft gekregen voor het Project Betaalbaar en Commercieel deel, naar rato) begrepen.

Artikel 9. - Bouwterrein, bouwvoorbereiding en waarschuwingsplicht

- 9.1. Het (doen) aanleggen, verleggen, vernieuwen van en aansluiten van de voor het Project benodigde aansluitingen op nutsvoorzieningen komt voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 9.2. De Ontwikkelaar zal vóór de aanvang van de uitvoeringswerkzaamheden, de eigenaren van belendende percelen op afdoende wijze in kennis stellen van de uit te voeren werkzaamheden. Schade en kosten zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar. Het uitvoeren van een belendingenonderzoek door de Ontwikkelaar is verplicht.

Artikel 10. - Opschortende voorwaarden

- 10.1. De start bouw is als beoogde datum opgenomen in de Uitvoeringsplanning, doch vindt voor het Project Totaal plaats onder de volgende opschortende voorwaarden:
 - a. De omgevingsvergunning is onherroepelijk, heeft formele rechtskracht en kan niet meer vernietigd worden;
 - b. De Ontwikkelaar heeft het Verkochte en Trivire heeft het Verkochte deel Sociaal bouwrijp in eigendom verkregen;
 - c. Voor het Werk is de onherroepelijke omgevingsvergunning, mede die onder de Wet Natuurbescherming afgegeven;

De definitieve start bouw zal door Partijen opgenomen worden in de Uitvoeringsplanning.

- 10.2. Voor wat betreft het Project Sociaal deel gelden aanvullende de navolgende voorwaarden:
- a. Er is sprake van een schriftelijke planacceptatie en afgifte aan Trivire van het afbouwverzekeringcertificaat door SWK/Woningborg;
 - b. De Raad van Commissarissen van Trivire heeft het sluiten van de Overeenkomst goedgekeurd en is ook akkoord met het investeringsbesluit aangaande het Project Sociaal deel en de bijbehorende Ontwikkelovereenkomst.
- 10.3. Als één of meerdere van de in leden 1 en 2 genoemde opschortende voorwaarden niet uiterlijk op 1 juli 2026 is vervuld, kan de Ontwikkelaar de Gemeente en Trivire vóór afloop schriftelijk verzoeken om een verlenging, dan wel overgaan tot ontbinding van de Overeenkomst.

Artikel 11. - Aansprakelijkheid

- 11.1. De Ontwikkelaar is aansprakelijk en verantwoordelijk voor het ontwerp, de constructie en de uitvoering, de invloed daarop van bodem/grond en omgeving inbegrepen.
- 11.2. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente en Trivire voor aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover deze door de realisatie van het Project (aldus inclusief het Project Sociaal deel) is toegebracht, tenzij hij bewijst dat deze niet toe te rekenen is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid en/of verkeerde handelingen van hem, zijn personeel, zijn adviseurs, zijn onderaannemers en/of zijn leveranciers en ook niet voor zijn rekening of risico komt.

Artikel 12. - Bouwplan (delen Sociaal + Betaalbaar en Commercieel)

- 12.1. De Ontwikkelaar zal op het Verkochte Deel Totaal het Bouwplan voor eigen rekening en risico woningen realiseren conform de in de Ontwikkelovereenkomst genoemde uitgangspunten en contractstukken. Het Project Sociaal deel realiseert de Ontwikkelaar in opdracht van Trivire conform deze uitgangspunten en contractstukken. Het Project Betaalbaar en Commercieel deel zal door de Ontwikkelaar worden gerealiseerd, met de verplichting om het gerealiseerde middels SWK/Woningborg-model koop-/aannemingsovereenkomsten aan individuele kopers te verkopen.
- 12.2. Binnen vier weken na de datum waarop het Verkochte is geleverd zal de Ontwikkelaar starten met de realisatie van het Bouwplan (start bouw). Indien de Ontwikkelaar daarom verzoekt kan de Gemeente deze termijn met 4 weken verlengen, aan welke verlenging zij aanvullende (financiële) voorwaarden kan verbinden.

- 12.3. Het Bouwplan zal in een onafgebroken stroom worden gerealiseerd en uiterlijk binnen 36 maanden na aanvang voltooid en gebruiksklaar zijn.
- 12.4. Zolang de realisatie van de woningen conform Bouwplan nog niet is voltooid en/of het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het Verkochte Deel Totaal nog niet volledig is ingericht, mag de Ontwikkelaar het Verkochte Deel Betaalbaar en Commercieel niet vervreemden of met beperkte genotrechten bezwaren. Dat geldt niet voor de koop/aanneemovereenkomsten met individuele kopers, noch in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder zoals bedoeld in artikel 3:268 BW of door een andere schuldeiser en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- 12.5. De Ontwikkelaar verbeurt bij overtreding van lid 2, 3 en 4 een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom aan Verkoper, onverminderd het recht van Verkoper vergoeding te vorderen van de werkelijk door hem geleden schade.
- 12.6. Indien de Ontwikkelaar niet aan zijn verplichtingen uit lid 2 voldoet, kan Verkoper te zijner keuze deze Overeenkomst ontbinden of nakoming vorderen. Het bepaalde in dit artikellid laat de aanspraak op betaling van de boete en/of schadevergoeding als bedoeld in het vorige lid onverlet.

Artikel 13. - Maatregelen tijdens de bouw / Bouwplaatsinrichting

- 13.1. Voorafgaand aan en tijdens de realisatieperiode dient door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de Gemeente ten aanzien van aan- en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast voor omwonenden, en beschikbare wegcapaciteiten.
- 13.2. De Ontwikkelaar dient een voorstel voor de bouwplaatsinrichting in bij de Gemeente, waarin invulling wordt gegeven aan de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie met betrekking tot de omgeving tijdens de periode van de bouwwerkzaamheden en een voorstel voor de omvang en inrichting van het benodigde werkterrein. Het voorstel behoeft de instemming van de Gemeente en mogelijk behoeft dit eveneens een vergunning.
- 13.3. Partijen maken nadere afspraken over het beheer gedurende de bouwfase van het gehele bouwterrein, waarbij in ieder geval geldt dat de Ontwikkelaar juridisch en financieel verantwoordelijk is voor het beheer van het bouwterrein.
- 13.4. De Ontwikkelaar legt aan zijn aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting op volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.
- 13.5. De Ontwikkelaar herstelt de schade toegebracht aan de eigendommen van derden,

alsmede schade aan eigendommen van de Gemeente en Trivire en reeds opgeleverd Openbaar Gebied, voor zover veroorzaakt door de vanwege de Ontwikkelaar in het kader van de realisatie van het Project uitgevoerde bouwactiviteiten en –stromen.

- 13.6. Door of vanwege de Ontwikkelaar dan wel door diens aannemer wordt een opname aan het begin en einde van de periode van het Woonrijp maken in het Project en direct buiten het Projectgebied, verricht en ter vaststelling aangeboden aan de Gemeente.
- 13.7. Indien klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente of Trivire worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden informeert de Gemeente de Ontwikkelaar terstond en gaat de Ontwikkelaar voor haar rekening en risico terstond over tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
- 13.8. De Ontwikkelaar werkt mee aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen welke direct gerelateerd zijn aan de bouwactiviteiten, en voor zover niet voortvloeiende uit de publiekrechtelijke taak van de Gemeente, komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

REALISATIE PROJECT

Artikel 14. - Realisatie Project Betaalbaar en Commercieel deel / rechten en plichten overig

- 14.1. De Ontwikkelaar zal na levering op het Perceel het Bouwplan realiseren en het Project Betaalbaar en Commercieel deel daarvan middels SWK-/Woningborg modelovereenkomsten verkopen aan particuliere kopers.

Artikel 15. - Toezicht

- 15.1. De Gemeente mag zich op de hoogte houden van de voortgang en kwaliteit van de realisatiewerkzaamheden en te dien einde, na voorafgaande melding bij de verantwoordelijke voor de bouw, de bouwplaats te betreden, alsook tot het voeren van overleg met de Ontwikkelaar. Hetzelfde geldt voor Trivire ten aanzien van het Project Sociaal deel, onverminderd het bepaalde in de Ontwikkelovereenkomst.
- 15.2. Voorts verstrekt de Ontwikkelaar uit eigen beweging en tijdig aan de Gemeente en Trivire alle relevante informatie met betrekking tot de realisatie van de betreffende werkzaamheden en verschaft zij verder aan de Gemeente alle gevraagde informatie over de voortgang ervan.

REALISATIE DEEL SOCIAAL

Artikel 16. - Realisatie Bouwplan deel Sociaal rechten en plichten overig

- 16.1. Trivire verstrekt de Ontwikkelaar opdracht voor de Turnkey realisatie van het Project Sociaal deel, mede op basis van de wettelijke voorschriften die op de dag van de overeenstemming in werking of te voorzien zijn, de voorschriften van de openbare diensten en netbeheerders en de eisen van goed en deugdelijk werk, waarbij het bepaalde in de Ontwikkelovereenkomst geldt.
- 16.2. De opdrachtverstrekking is gebeurd onder de opschortende voorwaarden zoals in de Ontwikkelovereenkomst benoemd. Als de Ontwikkelaar vooruitlopend op definitieve opdrachtverstrekking start met (voorbereidende) werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering, komt dat voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.
- 16.3. De Ontwikkelaar realiseert het bouwplan voor het Project Sociaal deel conform de uitgangspunten en documenten zoals in de Ontwikkelovereenkomst benoemd, alsmede:
- de onherroepelijke Omgevingsvergunning;
 - de Uitvoeringsplanning d.d. <datum>;
 - het op basis van de Ontwikkelovereenkomst tot stand gekomen en door Trivire goedgekeurde Definitieve Ontwerp;
 - de Aanbestedingsdocumenten;
 - het Termijnschema (**Bijlage [●]**), en;
 - Eerst dan na gebleken goedkeuring van de raad van commissarissen van Trivire op het bij de realisatie behorende investeringsbesluit.

Artikel 17. - Anneemsom deel Sociaal

- 17.1. De aanneemsom die Trivire aan de Ontwikkelaar voor de realisatie van het bouwplan voor het Project Sociaal deel moet betalen is vast en bedraagt EUR [●] exclusief btw. De Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 1991 is in de Anneemsom inbegrepen. Artikel 7:753 BW is niet van toepassing.
- 17.2. Als de oorspronkelijke (ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst) beoogde start bouw (zoals opgenomen in de Uitvoeringsplanning) niet wordt gehaald door aan de Ontwikkelaar toe te rekenen omstandigheden dan wel omstandigheden die voor zijn rekening en risico komen, zal de Anneemsom worden geïndexeerd conform de Consumenten Prijs Index (CPI) alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met terugwerkende kracht tot 1 juli 2025, met een minimum van 0% en een maximum van 4%. Er zal vervolgens elke drie maanden worden geïndexeerd tot aan de dag van levering.

Artikel 18. - Betaling Anneemsom

- 18.1. De betalingstermijn van door Trivire goedgekeurde facturen voor de realisatie van het Project Sociaal deel is 30 dagen na factuurdatum.
- 18.2. Facturering van de Anneemsom vindt plaats met inachtneming van het door Partijen overeen te komen Termijnschema.
- 18.3. Betaling van facturen door Trivire vindt niet plaats voordat de gefactureerde materialen op de bouwplaats zijn geleverd en aangebracht, tenzij het gaat om gerealiseerde werkzaamheden die toegevoegde waarde hebben op de Locatie (bijvoorbeeld grond- en funderingswerkzaamheden en/of het aanbrengen van grondbronnen) en de werkzaamheden zijn goedgekeurd door Trivire.
- 18.4. Op de Ontwikkelaar rust de verplichting te melden per welke datum na verzending van de factuur het onderdeel waarop de betaling betrekking heeft wordt vervoerd en aangebracht op de bouwplaats.

Artikel 19. - Meer- en minderwerk

- 19.1. Meer- en/of minderwerk voor het Project Sociaal deel is alleen mogelijk als Trivire om een wijziging van het door haar goedgekeurde DO verzoekt en na voorafgaande schriftelijke overeenstemming tussen Trivire en de Ontwikkelaar op basis van een daartoe door de Ontwikkelaar opgestelde offerte met de gevolgen voor de realisatie van het Project in prijs, tijd en kwaliteit.
- 19.2. Eventuele fouten en/of onvolledigheden in het Ontwerp, tekeningen en overige contractdocumenten en/of problemen in de grond/bodem en/of de omgeving en/of met de nutsvoorzieningen geven geen aanspraak op meerwerk.
- 19.3. Als de Ontwikkelaar een bouwstof van overeenkomstige hoedanigheid wil leveren, af wil wijken van de uitgangspunten en documenten die zijn genoemd in de Ontwikkelingsovereenkomst, of anderszins een wijziging aan wil brengen tijdens de realisatie van het Project Sociaal deel, moet hij hiervoor een gemotiveerd verzoek tot wijziging indienen bij Trivire.
- 19.4. De kosten van eventueel nieuw te vervaardigen berekeningen en tekeningen zijn voor rekening van de Ontwikkelaar. Van vertraging door de wijziging kan geen sprake zijn.

Artikel 20. - Procesbegeleiding en toezicht

- 20.1. Trivire wijst voor het Project Sociaal deel als procesbegeleider aan: Edwin Franken. De procesbegeleider vertegenwoordigt Trivire in alle zaken betreffende het Project Sociaal deel. Trivire is bevoegd om andere personen aan te wijzen.

- 20.2. Trivire houdt geen (dagelijks) toezicht. Het is Trivire toegestaan om op een vooraf aangegeven datum en tijdstip het Project Sociaal deel te laten inspecteren.
- 20.3. Indien Trivire constateert dat (een onderdeel van) het Project Sociaal deel niet voldoet aan de daaraan volgens deze Overeenkomst en de Ontwikkelovereenkomst gestelde eisen dan zal zij dat direct melden aan de Ontwikkelaar.
- 20.4. Eventuele betrokkenheid van Trivire bij de realisatie, aanwezigheid bij vergaderingen, toezicht op de bouwplaats of fabriek of enige goedkeuring door Trivire ontheft de Ontwikkelaar niet van zijn verantwoordelijkheid en zal niet leiden tot enige (mede)aansprakelijkheid of eigen schuld van Trivire.
- 20.5. De Ontwikkelaar komt de verplichtingen uit hoofde van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen, indien van toepassing, na. De kosten daarvan maken alsdan deel uit van de overeengekomen aanneemsom.

Artikel 21. - Aanvang, bouwtijd en vertraging

- 21.1. De realisatie van het bouwplan voor het Project Sociaal deel vindt plaats conform de Uitvoeringsplanning (**Bijlage [•]**) met een turnkey-oplevering binnen uiterlijk [•] dagen na start bouw.
- 21.2. De termijn, waarbinnen het Project Sociaal deel moet worden opgeleverd, kan door Trivire worden verlengd, hetzij uit eigen beweging hetzij op een daartoe strekkend verzoek van de Ontwikkelaar. Een verzoek van de Ontwikkelaar om termijnverlenging zal slechts in overweging kunnen worden genomen indien dit schriftelijk geschiedt en – behoudens ontheffing door Trivire – deze ten minste dertig dagen voor het verstrijken van de termijn bij Trivire is bezorgd.
- 21.3. Indien door overmacht, door voor rekening van Trivire komende omstandigheden, of door het door of namens Trivire aanbrengen van wijzigingen in het overeengekomen Werk, niet van de Ontwikkelaar kan worden gevegd dat het ten behoeve van het Project Sociaal deel te verrichten werk binnen de overeengekomen termijn wordt opgeleverd, heeft hij recht op termijnverlenging en treden Partijen in overleg over een mogelijke aanpassing van de aanneemsom.
- 21.4. Als het Project Sociaal deel later wordt opgeleverd dan in het eerste lid bedoeld, is de Ontwikkelaar aan Trivire een vooraf gefixeerde schadevergoeding in de vorm van een boete verschuldigd van EUR 50,00 per woning per kalenderdag.

Artikel 22. - Oplevering, onderhoudstermijn, aansprakelijkheid

- 22.1. Het Project Sociaal deel wordt door Partijen uiterlijk 14 kalenderdagen tevoren opgenomen na schriftelijke aanvraag van de Ontwikkelaar, waarin deze meedeelt

op welke dag het Werk voltooid en gereed voor opnemning zal zijn. Dag en tijdstip worden aan Trivire tijdig gemeld. Van de opnemning wordt door de Ontwikkelaar een proces-verbaal van oplevering gemaakt, waarin wordt vermeld of het werk en behoefte van het Project Sociaal deel is goedgekeurd dan wel dat goedkeuring is onthouden en welke gebreken zijn geconstateerd. De opnamerapporten worden gedeeld en uiteindelijk aan het proces-verbaal van oplevering gehecht.

- 22.2. Het Project Sociaal deel wordt als opgeleverd beschouwd wanneer het proces-verbaal van oplevering door Partijen is ondertekend. Kleine gebreken die de ingebruikname van het werk ten behoeve van het Project Sociaal deel niet in de weg staan en binnen tien kalenderdagen kunnen worden hersteld, zijn geen reden tot onthouding van goedkeuring door Trivire. Als Trivire het werk ten behoeve van het Project Sociaal deel bij de opname niet goedkeurt, motiveert zij schriftelijk op welke onderdelen dit werk niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen. De Ontwikkelaar zal de gebreken die tot onthouding van goedkeuring hebben geleid binnen vijf werkdagen herstellen.
- 22.3. De Ontwikkelaar verstrekt bij oplevering de volgende documenten aan Trivire:
- a. Energielabels van de woningen zoals bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen;
 - b. Garantiebewijzen en -certificaten.
- 22.4. Ten behoeve van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) – indien van toepassing - verstrekt de Ontwikkelaar op de door de wet c.q. het bevoegd gezag en/of de kwaliteitsborger aangegeven momenten voorafgaand aan, tijdens of na oplevering alle benodigde inlichtingen en het dossier als bedoeld in artikel 7:757a BW.
- 22.5. De Ontwikkelaar zal voor het Project Sociaal deel gedurende zes maanden (bouwkundige onderhoudstermijn) respectievelijk twaalf maanden (installatie-technische onderhoudstermijn) na oplevering de bouwkundige respectievelijk installatietechnische gebreken aan het ten behoeve van het Project Sociaal deel verrichte werk voor eigen rekening en risico op eerste schriftelijke verzoek van Trivire te (doen) herstellen. Onder dit lid vallen niet die gebreken die het gevolg zijn van onjuist of onzorgvuldig gebruik.
- 22.6. De Ontwikkelaar is verplicht de gebreken aan het Project Sociaal deel die binnen de onderhoudstermijn aan het licht komen, binnen een termijn van 10 werkdagen na schriftelijke mededeling door Trivire te herstellen, tenzij het gebrek of de hiermee gepaard gaande schade urgenter herstel vereist. Als herstel binnen deze termijn aantoonbaar niet mogelijk is, doet de Ontwikkelaar aan Trivire een voorstel voor een nieuwe redelijke termijn. Wordt aan de sommatie niet voldaan,

dan mag Trivire de gebreken door een door haar te kiezen onderneming tegen marktconforme kosten laten uitvoeren voor rekening van de Ontwikkelaar.

- 22.7. Een rechtsvordering wegens een gebrek in het opgeleverde werk verjaart door verloop van twee jaren nadat de opdrachtgever ter zake heeft geprotesteerd. Indien Trivire de Ontwikkelaar een termijn heeft gesteld waarbinnen deze het gebrek zal kunnen wegnemen, begint de verjaring pas te lopen bij het einde van die termijn, of zoveel eerder als de Ontwikkelaar te kennen heeft gegeven het gebrek niet te zullen herstellen.
- 22.8. Na oplevering blijft de Ontwikkelaar aansprakelijk jegens Trivire voor gebreken die bij de oplevering niet zijn ontdekt, tenzij de Ontwikkelaar bewijst dat het gebrek niet te wijten is aan zijn schuld en dat het gebrek evenmin krachtens de Overeenkomst, wet, rechtshandeling of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.
- 22.9. Een rechtsvordering uit hoofde van een gebrek verjaart na verloop van:
- vijf jaar na Opleverdatum;
 - tien jaar na Opleverdatum, indien er sprake is van een tekortkoming waardoor het gebouwde geheel of gedeeltelijk dreigt in te storten dan wel ongeschikt dreigt te raken voor de bestemming waarvoor het blijkens deze Overeenkomst is bedoeld en dit slechts kan worden verholpen door het treffen van zeer kostbare voorzieningen.

Artikel 23. - Garanties

- 23.1. De garanties die de Ontwikkelaar aan Trivire verstrekt zijn vermeld in **Bijlage [•]**.
- 23.2. De Ontwikkelaar zal bewerkstelligen dat garanties van (onder)aannemers en leveranciers, (mede) ten behoeve van Trivire worden afgegeven. De Ontwikkelaar draagt deze garanties bij voorbaat over aan Trivire. Deze overdracht bevrijdt de Ontwikkelaar niet van enige aansprakelijkheid. Trivire kan naast de onderaannemers en leveranciers ook de Ontwikkelaar zelf blijven aanspreken.
- 23.3. De garantie van een leverancier of (onder)aannemer van de Ontwikkelaar laat onverlet dat de Ontwikkelaar zelf jegens Trivire dient in te staan voor deze garantie.
- 23.4. Het is niet toegestaan dat een garantie de voorwaarde bevat dat Trivire het onderhoud van het te garanderen onderdeel laat uitvoeren door de garantieverstrekker, tenzij Partijen anders overeen zijn gekomen.

Artikel 24. - Ketenaansprakelijkheid

24.1. De Ontwikkelaar vrijwaart Trivire voor eventuele aanspraken jegens Trivire uit hoofde van ketenaansprakelijkheid en het Arbeidsomstandighedenbesluit.

Artikel 25. - Wet arbeid vreemdelingen (Wav), adviseurs/personeel

- 25.1. De Ontwikkelaar staat ervoor in dat hij alle hem in het kader van de Wav opgelegde verplichtingen tijdig en correct nakomt.
- 25.2. Bij overtreding van de Wav, geconstateerd door de Nederlandse Arbeidsinspectie of enig ander daartoe bevoegd orgaan, komen boetes voor Trivire voor rekening van de Ontwikkelaar en vrijwaart de Ontwikkelaar Trivire ter zake, ook voor alle verder kosten. Deze vordering van Trivire op de Ontwikkelaar zal, ongeacht enig bezwaar of beroep tegen de vordering, direct opeisbaar zijn zonder rechterlijke tussenkomst.
- 25.3. De Ontwikkelaar staat in voor de werkzaamheden van de in zijn opdracht werkende architect, constructeur en eventuele andere adviseurs, leveranciers, hulppersonen, zijn personeel en zijn (onder)aannemer(s) en blijft hiervoor verantwoordelijk jegens Trivire.

Artikel 26. - Wet aanpak schijnconstructies (WAS)

- 26.1. De Ontwikkelaar houdt zich bij de uitvoering van de opdracht aan geldende wet- en regelgeving en een van toepassing zijnde cao.
- 26.2. De Ontwikkelaar vrijwaart Trivire ter zake aanspraken uit hoofde van de WAS. Deze vrijwaring is gelijk aan de vordering op Trivire, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden kosten. Deze vordering van Trivire op de Ontwikkelaar zal direct opeisbaar zijn zonder rechterlijke tussenkomst.

Artikel 27. - Zekerheid

- 27.1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen stelt de Ontwikkelaar ten behoeve van Trivire bij Start Bouw een onvoorwaardelijke "on-demand" bankgarantie van 5% van de Prijs overeenkomstig het model dat als **Bijlage [●]** is toegevoegd. De bankgarantie loopt tot en met de laatste onderhoudstermijn. Bij aanvang van de onderhoudstermijnen zal de bankgarantie worden verlaagd tot 4% van de Prijs. Zes maanden na aanvang van de onderhoudstermijn zal de bankgarantie worden verlaagd tot 2% van de Aanneemsom tot het einde van de installatietechnische onderhoudstermijn.

- 27.2. Indien de bankgarantie niet tijdig is gesteld, kan Trivire het bedrag van de bankgarantie inhouden op de openstaande of komende termijn(en). Het ingehouden bedrag zal worden vrijgegeven op het moment dat de bankgarantie is ontvangen.
- 27.3. Tot zekerheid van de afbouw van het werk ten behoeve van het Project Sociaal deel zal de Ontwikkelaar voor de start van de bouw zorg dragen voor een door Woningborg afgegeven zakelijke insolventie- of afbouwwaarborg (module 1 en 2). De Ontwikkelaar zal aan SWK of Woningborg voor Start Bouw de verificatoire bescheiden afgeven en het door deze afgegeven certificaat aan Trivire overhandigen. In plaats daarvan kan Trivire voor het werk ten behoeve van het Project Sociaal deel een vervangende garantie verlangen. De betreffende garantie zal als **Bijlage [●]** aan deze Overeenkomst worden toegevoegd. De kosten van een en ander zijn opgenomen in de Prijs.

Artikel 28. - Retentierecht

- 28.1. De Ontwikkelaar doet hierbij jegens Trivire onherroepelijk afstand van zijn eventuele retentierecht, behoudens indien een van de navolgende situaties zich voordoet:
- a. Trivire een of meerdere vorderingen van de Ontwikkelaar uit hoofde van het Termijnschema niet betwist maar desondanks niet betaalt, terwijl de daaraan ten grondslag liggende werkzaamheden goed en deugdelijk zijn uitgevoerd; en/of
 - b. Trivire betaalt een of meerdere vorderingen van de Ontwikkelaar uit hoofde van geaccordeerd meerwerk niet, hoewel het meerwerk door Trivire niet wordt betwist, terwijl de daaraan ten grondslag liggende werkzaamheden goed en deugdelijk zijn uitgevoerd;
 - c. Ten aanzien van Trivire faillissement wordt uitgesproken of surséance van betaling wordt verleend.
- 28.2. De Ontwikkelaar staat er jegens Trivire voor in dat eventuele (onder)aannemers, leveranciers dan wel hulppersonen contractueel afstand zullen doen van hun retentierecht en geen retentierecht zullen (kunnen) uitoefenen. De Ontwikkelaar verleent Trivire ter zake vrijwaring.

Artikel 29. - Veiligheid

- 29.1. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de veiligheid op de bouwplaats tijdens de bouw en zal alle daartoe noodzakelijke werkzaamheden verrichten en maatregelen treffen.

- 29.2. De Ontwikkelaar zal alle hem door de Arbeidsomstandighedenwet opgelegde verplichtingen en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften, tijdig en correct nakomen. De Ontwikkelaar zal in dit kader onder meer, maar niet uitsluitend, zorg dragen voor:
- a. het conform het bepaalde in art. 2.28 lid 2 Arbobesluit opstellen van het V&G-plan (voor ontwerp- en uitvoeringsfase);
 - b. de naleving van het V&G-plan en voor de aanpassing van het V&G-plan en het V&G-dossier indien de voortgang van de bouw van het Werk of onderdelen daarvan daartoe aanleiding geeft/geven;
 - c. het aanwijzen van een V&G-coördinator voor de ontwerpfase en voor de uitvoeringsfase. De Ontwikkelaar zal Trivire/de directie schriftelijk op de hoogte stellen van de naam of namen van de coördinator(en);
 - d. de tijdige en correcte melding van de bouw van het Werk bij Nederlandse Arbeidsinspectie en voldoen aan de daaraan gerelateerde verplichtingen van overheidswege;
 - e. het tijdig op de hoogte stellen van Trivire van alle ongevallen op het werkterrein. De Ontwikkelaar dient terstond, zonder enig voorbehoud, alle verlangde medewerking te verlenen aan onderzoeken naar de oorzaak en mogelijke gevolgen van ongevallen, onregelmatigheden en/of afwijkingen of aan onderzoeken voortvloeiende uit de wet- of regelgeving dan wel indien de Overeenkomst daartoe de bevoegdheid verleent. Door de Ontwikkelaar in dit verband gemaakte kosten blijven voor rekening van de Ontwikkelaar, tenzij van hem meer wordt verlangd dan redelijkerwijs van hem kan worden gevergd.
- 29.3. De Ontwikkelaar vrijwaart Trivire tegen aanspraken van derden ter zake. Deze vrijwaring is inbegrepen in de overeengekomen aanneemsom.
- 29.4. Onder werkzaamheden op de bouwplaats dient tevens te worden gelezen, de werkzaamheden in de fabriek van Ontwikkelaar.

Artikel 30. - Verzekeringen

- 30.1. De Ontwikkelaar zal vanaf de start van de bouw voor het werk ten behoeve van het Project deel verzekerd (doen) houden door middel van een ontwerp- en construction all risk verzekering (CAR-verzekering) en de overige in de Aanbestedingsdocumentatie (in het bijzonder bijlage B2) voorgeschreven verzekeringen houden.
- 30.2. Voor de start van de bouw zal de Ontwikkelaar aan Trivire een kopie van de polis of een certificaat van de CAR-verzekering overleggen.

- 30.3. De Ontwikkelaar garandeert Trivire dat de premies die in verband met de verzekeringen verschuldigd zijn of worden, stipt aan de verzekeraar of assuradeur zullen worden voldaan.
- 30.4. Een eventueel eigen risico komt voor rekening van de Ontwikkelaar, tenzij de Ontwikkelaar bewijst dat de schade hem of zijn (onder)aannemers en/of leveranciers niet kan worden toegerekend.

Artikel 31. - Beëindiging en ontbinding

- 31.1. Partijen mogen deze Overeenkomst zonder ingebrekestelling ontbinden per aangetekende brief of aangetekende e-mail als:
- a. de andere Partij een besluit tot ontbinding van de rechtspersoon of onderneming heeft genomen;
 - b. ten aanzien van de andere Partij faillissement is aangevraagd dan wel uitgesproken of, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is aangevraagd of verleend;
 - c. de andere Partij fuseert, splitst of op enigerlei wijze (een deel van) zijn bedrijf overdraagt buiten het concern waartoe de betreffende Partij bij het sluiten van de Overeenkomst behoorde;
 - d. de andere Partij in een situatie van overmacht verkeert gedurende meer dan tien dagen.
- 31.2. Verder kan een Partij deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk, zonder dat een ingebrekestelling of arbitrale tussenkomst is vereist, ontbinden per aangetekende brief of aangetekende e-mail als de andere Partij in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst en nadat de daarvoor aangegeven redelijke hersteltermijn is verstreken zonder dat het gebrek werd opgeheven, verzuim is ingetreden, tenzij de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 31.3. Ontbinding op grond van dit artikel laat de overige wettelijke rechten van Partijen, waaronder die op schadevergoeding, onverlet.

Artikel 32. - Intellectueel eigendom en geheimhouding

- 32.1. Documenten, ontwerpen, tekeningen, teksten en overige werken die door een van de Partijen ter zake het Bouwplan deel Sociaal zijn verstrekt, blijven eigendom van de verstrekende Partij en mogen door de ontvangende Partij niet worden vermenigvuldigd, gekopieerd of aan derden ter hand worden gesteld, dan wel openbaar worden gemaakt, of anderszins benut worden dan uitsluitend voor de Overeenkomst. De ontvangende Partij is verplicht voornoemde stukken aan de

verstreckende Partij te retourneren indien de verstreckende Partij daartoe schriftelijk verzoekt.

- 32.2. Trivire krijgt in het kader van deze Overeenkomst een gebruiksrecht op de IE-rechten van de Ontwikkelaar voor zover dat nodig is om na oplevering aan de binnen- en buitenzijde van het Project Sociaal deel wijzigingen aan te brengen en/of het gebouwde deels of geheel te slopen. Hiervoor is geen goedkeuring van de Ontwikkelaar vereist. De Ontwikkelaar zorgt ook voor de benodigde gebruiksrechten van Trivire voor IE-rechten van derden. De Ontwikkelaar verstrekt Trivire op eerste verzoek een bewijs van deze gebruiksrechten voor de IE-rechten.
- 32.3. Trivire is bevoegd om de stukken genoemd in lid 1 openbaar te maken (bijvoorbeeld door deze op het internet te plaatsen) ten behoeve van eventuele verhuur.
- 32.4. Deze Overeenkomst en alle informatie in verband met de uitvoering ervan, met uitzondering van informatie die zich in het publiek domein bevindt, wordt door Partijen beschouwd als vertrouwelijke informatie. Vertrouwelijke informatie wordt door een Partij slechts verstrekt aan derden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij.
- 32.5. Lid 4 is niet van toepassing als:
- a. Het informatie van algemene aard betreft die Partijen redelijkerwijs niet als vertrouwelijk kunnen aanmerken;
 - b. Het informatie betreft die mag worden geacht openbaar te zijn;
 - c. De informatie door een Partij moet worden bekendgemaakt op grond van een wettelijke verplichting of rechterlijke uitspraak, in welk geval de andere Partij hiervan zo snel mogelijk in kennis zal worden gesteld.

SLOTBEPALINGEN ALGEMEEN

Artikel 33. - Ingebrekestelling en ontbinding

- 33.1. Indien één van Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de andere Partij deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden met een schriftelijke verklaring.
- 33.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling.
- 33.3. Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming, zal de nalatige partij ten behoeve van zijn wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de betreffende

koopprijs aan ieder der overige Partijen verbeuren, onverminderd hun recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

- 33.4. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de Overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de dag waarin hij in verzuim is geraakt voor iedere dag of deel daarvan dat hij met nakoming in gebreke blijft een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 33.5. Indien de wederpartij na verloop van tijd de Overeenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een boete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 33.6. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 33.7. Dit artikel is niet meer van toepassing na de feitelijke levering.

Artikel 34. - Woonplaatskeuze

- 34.1. Deze Overeenkomst zal berusten ten kantore van de Notaris, en Partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris.

Artikel 35. - Overige bepalingen

- 35.1. Eventuele over- of ondermaat van het Verkochte Deel Totaal resp. het Verkochte deel Sociaal verleent aan geen van de Partijen enig recht.
- 35.2. Alle in deze Overeenkomst genoemde bedragen zijn exclusief eventueel wettelijk verschuldigde btw en eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting.
- 35.3. De Gemeente is tot generlei vrijwaring gehouden, behoudens dat zij instaat voor de eigendom van het Verkochte Deel Totaal.

- 35.4. De uit deze Overeenkomst voor Partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar. Partijen zijn ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de aan hen toebedeelde verplichtingen uit deze Overeenkomst.
- 35.5. De Gemeente en Trivire staan er voor in dat zij aan de Ontwikkelaar al die inlichtingen hebben verschaft die ter kennis van de Ontwikkelaar behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan de Ontwikkelaar bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de Ontwikkelaar verlangd mag worden, door de Gemeente niet behoeven te worden verstrekt.
- 35.6. Partijen komen overeen, een en ander voor zover noodzakelijk, medewerking te verlenen ter zake van het vestigen van zakelijke rechten van opstal ten behoeve van de Gemeente en/of Trivire en/of nutsbedrijven met betrekking tot de in de onderhavige Overeenkomst begrepen onroerende zaken eventueel aan te brengen voorzieningen als kabels/leidingen, dan wel andersoortige voorzieningen ten behoeve van gas, water, elektra, telecommunicatie etc.

Artikel 36. - Integriteit en Bibob

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

- f. De Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 36.3. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 36.4. Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de Ontwikkelaar verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het tweede lid.
- 36.5. De Ontwikkelaar verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het tweede lid die van toepassing zijn op aan de Ontwikkelaar gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de Ontwikkelaar indien zij:
- a. direct of indirect leiding geven aan de Ontwikkelaar;
 - b. bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - c. over de Ontwikkelaar zeggenschap hebben;
 - d. aan de Ontwikkelaar vermogen verschaffen;
 - e. in een zakelijk samenwerkingsverband tot de Ontwikkelaar staan;
 - f. op de Ontwikkelaar anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.
- 36.6. Indien de Gemeente deze Overeenkomst op basis van lid 2 opzegt of ontbindt of op grond van dwaling deze Overeenkomst vernietigt, zal de Ontwikkelaar onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren van 10% van de koopsom, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging. Ook zal de Ontwikkelaar de door Trivire ter zake het Project Sociaal deel gemaakte kosten (eventuele reeds aan de Ontwikkelaar gedane betalingen inbegrepen) vergoeden op eerste verzoek.
- 36.7. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente en Trivire van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de Overeenkomst op grond van dit artikel.
- 36.8. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de Ontwikkelaar een in het tweede lid genoemde handeling heeft verricht of indien

de Ontwikkelaar ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld, zal de Ontwikkelaar zulks onverwijld aan de Gemeente en Trivire melden.

- 36.9. Gedurende de looptijd van de Overeenkomst heeft de Gemeente de bevoegdheid om de Ontwikkelaar te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het tweede lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Ontwikkelaar nodig heeft, zal de Ontwikkelaar hier op eerste verzoek aan voldoen.
- 36.10. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over de Ontwikkelaar om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de Overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, over te gaan indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

Artikel 37. - Tot slot

- 37.1. Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen.
- 37.2. De Gemeente behoudt bij de nakoming van de uit deze Overeenkomst en vervolgovereenkomsten voortvloeiende verplichtingen volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, in het bijzonder ten aanzien van algemene plaatselijke verordening(en), regelgeving van hogere overheden, juridisch-planologische procedures, milieubeheerprocedures en/of procedures op grond van de Omgevingswet. Dit houdt in dat aan de Gemeente niet kan worden toegerekend dat zij tekortschiet in de nakoming van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, indien het handelen naar de hiervoor bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid eist dat zij handelingen verricht die de aard of strekking van deze overeenkomst belemmeren of niet bevorderen. Meer in het bijzonder kan de Gemeente niet aan deze Overeenkomst worden gehouden, indien en voor zover zij zich heeft te richten naar besluiten, aanwijzingen, toestemmingen en dergelijke van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties. De Gemeente is niet aansprakelijk voor enige schade en/of kosten ten gevolge van het verrichten van handelingen die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst, indien en voor zover het verrichten van die handelingen op grond van de hiervoor bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente is vereist, tenzij sprake is van opzet of grove nalatigheid van de Gemeente of Trivire.
- 37.3. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing

37.4. De Rechtbank Rotterdam is bij uitsluiting bevoegd om van geschillen over deze Overeenkomst kennis te nemen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend in Dordrecht,

d.d. 2024
de Gemeente,

d.d. 2024
Trivire,

d.d. 2024
de Ontwikkelaar,

.....

.....

.....

Wethouder gemeente Dordrecht

Bestuurder: A.K. van Rood

CEO

Bijlagen

1. Bouwplan
2. Uitgiftetekening
3. Parkeerovereenkomst

CONCEPT