

KOOP- en REALISATIEOVEREENKOMST (concept d.d. 04-02-2025)

20 Perenlaanwoningen (deelgebied De Hofjes) in de Volgerlanden-Oost

ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, te dezen krachtens mandaatbesluit van het college van burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht "uitvoering project De Volgerlanden 2013" d.d. 21 november 2013, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur van Project De Volgerlanden, de heer H.M.B. Huisman, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2., statutair gevestigd en kantoorhoudende aan,te, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen "**Realisator**".

De Gemeente en Realisator hierna tezamen ook aan te duiden als "**Partijen**"

Nemen in overweging dat:

- A. De Gemeente de ontwikkeling heeft opgestart van deelgebied A2 (dorp De Hofjes) in De Volgerlanden-Oost;
- B. De Gemeente een Inschrijvingsprocedure heeft doorlopen om een kandidaat te kiezen voor de ontwikkeling en realisatie van een project bestaande uit 20 grondgebonden te bouwen in 2 fasen in deelgebied De Hofjes;

- C. De Gemeente op basis van de bij de Inschrijvingsprocedure gehanteerde en als bijlage 1 aangehechte Inschrijvingsleidraad, Realisator heeft gekozen als partij voor de ontwikkeling van het hierboven genoemd project;
- D. Partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de verkoop van percelen bouwgrond in het deelgebied A2 (dorp De Hofjes), kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie .., nummers....., groot tezamen ca.m², zoals aangegeven op de als bijlage 2 aangehechte Grondverkooptekening d.d..... met nummer..... waarop Realisator 20 grondgebonden woningen wenst te (doen) realiseren, hierna te noemen: **“het Verkochte”**;
- E. Realisator en de Gemeente met elkaar tot overeenstemming zijn gekomen over de voorwaarden waaronder de Gemeente het Verkochte wil verkopen aan Realisator en Realisator vervolgens de ontwikkeling van de hiervoor genoemde 20 woningen ter hand wenst te nemen binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost en het op 23 mei 2023 vastgestelde uitwerkingsplan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings-en wijzigingsplan gebied A2, welke laatste twee plannen (thans alle verwerkt in het omgevingsplan) te raadplegen zijn op [Ruimtelijkeplannen.nl/het Omgevingsloket](https://Ruimtelijkeplannen.nl/het-Omgevingsloket) en dat Partijen deze voorwaarden wensen vast te leggen in deze overeenkomst;
- F. De aan deze overeenkomst als bijlage 2 aangehechte grondverkooptekening d.d.....2025 met nummer..... en de als bijlage 1 aangehechte Inschrijvingsleidraad d.d. - inclusief bijbehorende bijlagen 1.1 t/m 1.9 (waaronder het kavelpaspoort) - als uitgangspunt gelden voor de nadere planuitwerking door Realisator;
- G. Realisator zich jegens de Gemeente bereid en in staat verklaart om het plan bestaande uit de realisatie van 20 grondgebonden voor eigen rekening en risico te ontwikkelen en te (doen) realiseren.

- H. De Gemeente voor De Volgerlanden-Oost een exploitatieplan heeft vastgesteld, omdat zij ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan de Volgerlanden-Oost niet met alle grondeigenaren tot overeenstemming was gekomen over het verhaal van de kosten van de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, thans opgenomen in afdeling 13.6 van de Omgevingswet;
- I. de Gemeente op grond van het in overweging H genoemde en conform het in die overweging genoemde exploitatieplan het verhaal van kosten rechtstreeks in rekening zal brengen bij de kopers van de woningen in het Plan middels kostenverhaalbeschikkingen als bedoeld in artikel 13.18 lid 1 Omgevingswet en Realisator daarvoor op geen enkele wijze verantwoordelijk zal zijn.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 - Doel van de overeenkomst

1. Het bepaalde in de considerans maakt onverkort deel uit van deze overeenkomst. Deze overeenkomst regelt de voorwaarden waaronder de Gemeente het Verkochte heeft verkocht en wenst te leveren aan Realisator en Realisator het Verkochte van de gemeente heeft gekocht en in eigendom wenst te aanvaarden.
2. De door Realisator aan de Gemeente verschuldigde koopsom voor het Verkochte, groot ca. m², bedraagt €....,- inclusief btw (zegge: euro), prijspeil 1 januari 2025, te verhogen met de wettelijk verschuldigde BTW, kosten koper. Indien Realisator het verkochte niet afneemt uiterlijk op 31 december 2025 dan is Realisator tot de datum van levering van het verkochte over de koopprijs per 1 januari van elk daaraanvolgend jaar een index verschuldigd 2,5 %. Ter zake van de koopprijs, alsmede de daarover wettelijk verschuldigde BTW zal de Gemeente een op naam van

Realisator gestelde factuur uitreiken, als bedoeld in artikel 35a Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 2 - Coördinatie en voortgang

1. Ter verzekering van de continue voortgang van de ter uitvoering van deze overeenkomst nodige werkzaamheden is bij de bij deze overeenkomst aangehechte inschrijvingsleidraad een principeplanning gevoegd als bijlage 1.8, waarin is aangegeven binnen welk tijdsbestek welke werkzaamheden dienen te worden c.q. te zijn verricht, alsmede op welke tijdstippen beslissingen moeten zijn genomen. Het bepaalde in de artikelen (waaronder maar niet beperkt tot de leveringsvoorwaarden) van deze Overeenkomst gaat echter voor op de principeplanning. Volgens de planning zal de bouw van de 20 woningen in 2 fasen kunnen worden gebouwd. Eerst cluster A2.7 Noord en vervolgens cluster A2-Zuid.
2. Afwijking door Partijen van de planning als bedoeld in artikel 2.1 is - bij wijze van uitzondering - slechts toegestaan als beide Partijen daarmee schriftelijk hebben ingestemd, tenzij er sprake is van overmacht.
3. De planning als bedoeld in artikel 2.1 legt op beide partijen de inspanningsverplichting om conform de planning te handelen.

Artikel 3 - Financiële aspecten planontwikkeling

1. De kosten van derden, die bij de totstandkoming van deze overeenkomst c.q. de ontwikkeling en/of realisering van het plan betrokken zijn, komen voor rekening van de partij die opdracht heeft gegeven aan bedoelde derde(n). Iedere partij draagt in dit verband haar eigen (interne) kosten.

2. Voor gebiedspromotie/marketing en public relations is Realisator aan de Gemeente een bedrag verschuldigd van € 345,00 (zegge: driehonderdvijfenveertig euro), te verhogen met de wettelijk verschuldigde BTW, per op het Verkochte te realiseren woning. Het aldus verschuldigde bedrag dient door Realisator te worden betaald bij de juridische levering van het verkochte. De Gemeente zal voor het totaal verschuldigde bedrag, alsmede de daarover wettelijk verschuldigde BTW, een factuur opmaken op naam van Realisator.

Artikel 4 Financiële uitgangspunten en kostenverhaal

1. De Gemeente zal het Verkochte bouwrijp maken conform de als bijlage 1.4 aan de Inschrijvingsleidraad gehechte memo "Bijlage bouw- en woonrijp maken 20 Perenlaanwoningen, versie 11 december 2024". De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het Verkochte zijn begrepen in de door Realisator aan de Gemeente te betalen koopprijs.
2. Het Verkochte is door de Gemeente voorbelast overeenkomstig de norm van een verwachte gemiddelde restzetting van ca. 30 cm in 30 jaar.
3. De Gemeente zal een exploitatiebijdrage in rekening brengen bij de kopers van de in deze overeenkomst begrepen woningen door middel van kostenverhaalbeschikkingen. Het risico hiervoor ligt bij de gemeente. De geldstromen die hier mee zijn gemoeid lopen niet via de Realisator.
4. Indexering van de exploitatiebijdrage vindt plaats op de wijze zoals omschreven in de als bijlage 1 aangehechte inschrijvingsleidraad.
5. Voor wat betreft de bij start bouw nog onverkochte bouw kavels zullen de kostenverhaalbeschikkingen als bedoeld in overweging I op naam van de gemeente zelf worden aangevraagd.

Artikel 5 - Juridische en feitelijke levering en start bouw

1. De levering van het Verkochte zal voor elk van de 2 fasen (clusters A2.7 Noord en A2.7 Zuid) plaatsvinden binnen een maand nadat:
 - Realisator per fase 70% van de op het Verkochte te realiseren woningen heeft verkocht;
 - Voor de te realiseren woningen sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Onder een onherroepelijke omgevingsvergunning dient te worden verstaan een omgevingsvergunning waartegen geen rechtsmiddelen meer kunnen worden aangewend;
 - Het Verkochte bouwrijp is.
2. De feitelijke levering van het verkochte (aflevering) van het verkochte vindt plaats gelijktijdig met de juridische levering. Het risico van het verkochte is vanaf het tijdstip van de feitelijke levering voor koper.
3. Indien binnen twee jaar na ondertekening van deze overeenkomst het Verkochte niet aan Realisator is geleverd, wordt de onderhavige overeenkomst beëindigd. Partijen dragen in dat geval ieder de door hen gemaakte kosten en kunnen elkaar niet aanspreken op vergoeding van kosten en/of schaden uit welke hoofde dan ook. Partijen kunnen in afwijking hiervan schriftelijk overeenkomen om de overeenkomst voort te zetten.
4. Realisator is verplicht binnen 3 maanden na de datum van de akte van levering een aanvang te maken met de bouw, volgens het plan waarvoor burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend.

Artikel 6 – Levering: Betaling totale koopsom en garanties

1. Realisator is gehouden om de koopsom voor het Verkochte, de daarover wettelijk verschuldigde BTW, alsmede de in artikel 3.2 genoemde kosten voor gebiedspromotie/marketing en public relations aan de Gemeente te voldoen bij de juridische levering van het Verkochte.
2. Indien en voor zover de betaling van het verschuldigde bedrag niet heeft plaatsgevonden op het in artikel 6.1 gestelde moment, is Realisator tot en met de dag waarop de betaling plaatsvindt aan de Gemeente een rentevergoeding verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente (samengesteld) berekend over het alsdan onbetaald gebleven gedeelte van de koopsom plus overige bedragen.
3. De Gemeente verklaart ten aanzien van het Verkochte ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte:
 - a. Bevoegd te zijn tot overdracht van het Verkochte;
 - b. Dat het Verkochte wordt geleverd vrij van hypotheken en beslagen en/of inschrijvingen daarvan;
 - c. Dat het Verkochte wordt geleverd geheel vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten en derhalve bij de levering geheel vrij zal zijn van huur, pacht, of andere aanspraken tot gebruik, alsmede leeg en ongevorderd zal zijn;
 - d. Dat het Verkochte niet is opgenomen in een aanwijzing krachtens artikel 2 of 8 Wet voorkeursrecht gemeenten of in en voorstel ex artikel 6 van die wet;
 - e. Dat krachtens de Woningwet tot op heden van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
 - f. Dat het Verkochte niet opgenomen is in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
 - i. Tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de
 - ii. Erfgoedwet;

- iii. Door de gemeente of provincie als beschermd monument dan wel beschermd
- iv. stads- of dorpsgezicht;
- v. Als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
- g. Dat met betrekking tot het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- h. Dat er met betrekking tot het Verkochte geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten bestaan;
- i. Dat er geen andere erfdienstbaarheden en geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van 6:251 e.v. van het Burgerlijk Wetboek zijn en evenmin aan Partijen andere kettingbedingen behoeven te worden opgelegd dan zoals deze blijken uit de openbare registers en uit de aankomstitel(s);
- j. Dat er geen andere beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, dan zoals deze blijken uit de openbare registers en uit de aankomstitel(s) zijn;
- k. Dat de lasten over vervallen perioden tot de dag van de levering zijn voldaan, voor zover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd;
- l. Dat met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding, bindend advies procedure of arbitrage aanhangig is;
- m. Dat de Gemeente de Realisator heeft geïnformeerd over de milieukundige staat van het Verkochte en dat deze geschikt is voor het beoogde gebruik;

Artikel 7 – Planologische medewerking en Publiek / Private Belemmeringen

1. De Gemeente zal zoveel mogelijk, doch met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, bevorderen dat alle noodzakelijke publiekrechtelijke procedures voor het Project zo spoedig mogelijk zullen zijn c.q. worden voltooid.

Voor zover de Gemeente deze besluiten zelf dient te nemen, zal zij zich inspannen deze besluitvorming zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen.

Het in de Overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente onverlet.

2. Ingeval zich bij de ontwikkeling van het plan door Realisator publiekrechtelijke belemmeringen (dreigen) voor (te) doen waardoor vertraging in de uitvoering van deze overeenkomst optreedt of dreigt op te treden, treden Partijen op schriftelijk verzoek van één van Partijen dadelijk met elkaar in overleg, teneinde tot de daarbij nodig te achten wijzigingen van het plan te geraken en de gevolgen van deze wijziging te regelen, door bijvoorbeeld de planning als bedoeld in artikel 2 lid 1 te wijzigen en/of het plan te wijzigen door middel van herontwikkeling.
3. Realisator heeft het recht om af te zien van de in het vorige artikellid bedoelde herontwikkeling en realisatie. In dat geval heeft hij het recht om binnen 2 maanden na een daartoe strekkende mededeling deze overeenkomst bij aangetekend schrijven aan de Gemeente te beëindigen.
4. Een tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst op grond van dit artikel 7 geschiedt zonder dat Partijen ter zake enige aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en/of interesten hoe dan ook genaamd, jegens elkaar kunnen doen gelden.
5. Indien deze Overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet langer van een Partij mag worden verwacht, zoals in geval van een verslechtering van de marktomstandigheden, treden Partijen op verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, teneinde te bezien of de

Overeenkomst op voor alle Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor iedere Partij aanvaardbare aanpassing van de Overeenkomst leidt, is de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept gerechtigd te wenden tot de rechtbank, met het verzoek de Overeenkomst te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op de voet van artikel 6:258 BW.

Artikel 8 – Overdracht rechten en verplichtingen

1. Het is Realisator zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst aan een derde over te dragen. De Gemeente kan aan het verstrekken van toestemming nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 9 - Beëindiging van de overeenkomst

1. Indien Realisator in staat van faillissement wordt verklaard of aan Realisator (voorlopige) surséance van betaling wordt verleend, zal deze overeenkomst van rechtswege ontbonden zijn voor zover het Verkochte op dat moment nog niet aan Realisator is geleverd.
2. De Gemeente heeft het recht om deze overeenkomst bij aangetekend schrijven gericht aan Realisator te beëindigen indien:
 - a. Realisator - na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld - nalatig is of blijft in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst;
 - b. Realisator anderszins dan vermeld in artikel 9.1 in zijn bevoegdheden om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, zodanig dat de voortgang van het plan overeenkomstig de planning ernstig in gevaar komt;

- c. Realisator zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst vervreemdt of overdraagt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden;
 - d. Het niet verkrijgen van de benodigde goedkeuringen c.q. toewijzingen van overheidswege ter realisering van het project zijn oorzaak vindt in de hoedanigheid van Realisator dan wel in zijn handelen en/of nalaten en hierdoor de voortgang van het plan overeenkomstig de planning ernstig in gevaar komt.
3. Realisator heeft het recht om deze overeenkomst bij aangetekend schrijven gericht aan de Gemeente te beëindigen indien:
- a. De Gemeente - na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld - nalatig is of blijft in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst;
 - b. De Gemeente in staat van faillissement verkeert of anderszins in haar bevoegdheden om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, zodanig dat de voortgang van het plan overeenkomstig de planning ernstig in gevaar komt;
 - c. De Gemeente haar rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst vervreemdt of overdraagt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Realisator, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden;
4. Een beëindiging c.q. ontbinding van deze overeenkomst met toepassing van dit artikel 9 geschiedt zonder dat Partijen ter zake enige aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en/of interesten hoe dan ook genaamd, jegens elkaar kunnen doen gelden.
5. Indien deze overeenkomst wordt ontbonden c.q. beëindigd zonder dat het plan overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst is gerealiseerd en voordat het Verkochte is geleverd aan de Realisator, is de Gemeente vrij om overeenkomsten met derden aan te gaan, gericht op verkoop aan deze derde van het Verkochte voor de ontwikkeling en realisering door deze derde van woningen op het Verkochte, behoudens in het geval er nog een mediation of gerechtelijke procedure loopt.

Artikel 10 - Varia

1. Realisator is bekend met het feit dat er onderzoek is gedaan naar de mogelijke invloed van trillingen en laagfrequent geluid van de Betuweroute. De destijds door TNO opgestelde rapporten van 16 juli 2004 en 28 februari 2005, evenals het rapport van het interdepartementaal expertteam van 3 oktober 2005 zijn desgewenst opvraagbaar voor Realisator. Realisator heeft kennisgenomen van het eindadvies van het Expertteam d.d. 13 maart 2007 dat is opgesteld naar aanleiding van een testrit met een trein door de Sophiatunnel in januari 2007, alsmede de aanbiedingsbrief van het Ministerie van VROM aan de Gemeente van 14 maart 2007. De voornoemde bescheiden zijn als bijlage 3 aan deze overeenkomst gehecht. Uit bovenstaande bescheiden blijkt dat geen constructieve voorzieningen en geen geluidsvoorzieningen getroffen hoeven worden voor de woningen. Het is mogelijk dat (een deel van de) toekomstige eigenaren van de woningen hinder ondervinden van laag frequent geluid. Realisator communiceert dit richting de toekomstige eigenaren.
2. Realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden stellen zich individueel en gezamenlijk tot doel dat de op het Verkochte te realiseren woningen bij oplevering voldoen aan de regionale ambitie ten aanzien van kwaliteitseisen zoals vastgelegd in de aan deze overeenkomst als bijlage 4 gehechte brief d.d. 19 maart 2018 van het Drechtstedenbestuur. Hiertoe zal Realisator de GPR-score berekenen voor de onderwerpen waarop Realisator invloed heeft, zijnde de onderwerpen materiaal en energie.
3. De bodemgesteldheid van het Verkochte zal bij de juridische levering daarvan aan Realisator uit milieukundig oogpunt functioneel geschikt zijn voor de conform het vigerende bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost en het op 23 mei 2023

vastgestelde Uitwerkingsplan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings-en wijzigingsplan gebied A2 de op het Verkochte op te richten woningen.

4. Realisator zal de kopers van de woningen verwijzen naar de Gemeente voor nadere informatie over de inrichting van de aangrenzende openbare ruimte.
5. De aan deze overeenkomst gehechte bijlagen (ook de niet nader in de tekst van de overeenkomst benoemde en aangehaalde) maken onderdeel uit van deze overeenkomst en zijn van toepassing op de tussen Partijen op grond van deze overeenkomst van kracht zijnde rechtsverhouding, behoudens voor zover in deze overeenkomst nadrukkelijk van het bepaalde in de bijlagen wordt afgeweken. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen (de Algemene Verkoopvoorwaarden daaronder begrepen) en het bepaalde in deze overeenkomst prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.
6. Door de gemeente is besloten - in samenspraak met de ontwikkelende partijen in de dorpen De Erfjes en De Hofjes en HVC Energie B.V. - af te zien van het verder uitrollen van het door HVC Energie B.V. voor de dorpjes De Laantjes en De Straatjes ontwikkelde warmtenet in de dorpjes De Erfjes en De Hofjes. Dit betekent dat er voor Realisator geen aansluitplicht meer bestaat voor de door hem te ontwikkelen 20 woningen op het "verkochte" te (doen) aansluiten op het warmtenet. De bij de ontwikkeling van de dorpjes 'De Erfjes en De Hofjes' betrokken partijen zijn overeengekomen dat elke ontwikkelaar in de dorpen De Erfjes en De Hofjes aan HVC Energie B.V. een schadeloosstelling vergoedt van € 1.034,00 exclusief BTW per woning/aansluiting. Dit bedrag is prijsvast en niet onderhevig aan indexatie. Realisator betaalt bij start bouw van de 20 woningen op het "verkochte" genoemd bedrag per woning/aansluiting aan de gemeente. De gemeente zal zorgdragen voor afdracht aan HVC Energie B.V.

7. Op het gebied van duurzaamheid is Realisator bereid om bovenop de eisen van het Bouwbesluit een extra inspanning te leveren op het gebied van energiezuinigheid van de door haar te realiseren 20 woningen. Voorwaarde daarbij is dat de financiële haalbaarheid van Realisators plan niet in het geding komt en de keuze en afwegingen van de toe te passen maatregelen te allen tijde bij Realisator rusten. Realisator zal de Gemeente bij het aanvragen van de omgevingsvergunning inzichtelijk maken in hoeverre de woningen beter scoren dan het bouwbesluit en welke extra maatregelen zijn getroffen.
8. Voor zover van toepassing gelden de volgende bepalingen voor Realisator c.q. haar rechtsoptvolgers met betrekking tot de 20 te realiseren woningen:
 - a. Erfafscheidingen dienen voor zover van toepassing conform de algemene voorwaarden en de verkooptekening in stand gehouden te worden.
 - b. Indien nodig zal een erfdienstbaarheid gevestigd worden ten behoeve van reeds in het Verkochte aanwezige kabels- en leidingen.
 - c. In aanvulling op artikel 13 lid 4 van de Algemene voorwaarden voor alle woningen (bijlage 5) geldt het volgende: Op eerste aanzegging van de nutsbedrijven dient door Realisator in redelijkheid medewerking te worden verleend aan het vestigen van een recht van opstal om niet ten behoeve van de in de percelen aanwezige nutsvoorzieningen. De eventueel hieruit voortvloeiende consequenties komen ten laste van en voor rekening van de nutsbedrijven.
 - d. Parkeren op eigen terrein dient conform de algemene verkoopvoorwaarden, de verkooptekening en de te verlenen omgevingsvergunning toegankelijk, in stand gehouden en zoveel als mogelijk gebruikt te worden.
 - e. Daar waar het verkochte grenst aan een watergang wordt door en voor rekening van de Gemeente een beschoeiing op de perceelgrens aangebracht en het talud in profiel gebracht in een door de gemeente te bepalen uitvoering. De beschoeiing wordt tot een niveau van maximaal 30 cm boven het waterpeil geplaatst. De beschoeiing wordt eigendom van koper c.q. diens rechtsoptvolgers. Deze beschoeiing dient door Realisator c.q. diens rechtsoptvolger(s) te worden

onderhouden en in stand te worden gehouden. Het verplaatsen van de beschoeiing of het verhogen van de beschoeiing tot meer dan 30 cm boven het waterpeil is niet toegestaan.

Voor het realiseren van eventuele steigers en vlonders boven het water geldt het bepaalde daaromtrent in het vigerende bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan c.q. herziening. Lage terrassen aan het water mogen uitsluitend op het eigen erf van Realisator c.q. diens rechtsopvolgers worden gerealiseerd.

- f. Realisator verplicht zich en haar (mede- en onder-)aannemers zorg te dragen voor het afsluiten van een CAR verzekering (inclusief aansprakelijkheidsdekking of dekking op de bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering, met een verzekerde som van minimaal 2.500.000 euro per aanspraak en met een maximum van 5.000.000 euro per jaar en een eigen risico van 10.000 per aanspraak) ter verzekering van het gehele werk, waaronder wordt verstaan alle werkzaamheden die in opdracht van Realisator of haar rechtstopvolger(s) worden uitgevoerd en alle installaties en alle eigendommen van derden, met een verzekerde som van minimaal 1.000.000 euro. Onverminderd het in het voorgaande van dit artikel bepaalde, dienen Realisator, haar aannemer en de mede- en onderaannemers voor eigen rekening zorg te dragen voor verzekering tegen schade ten gevolge van aansprakelijkheid voor schade aan zaken en letsel welke voortvloeit uit het gebruik van rijdend, drijvend en varend aannemersmaterieel in verband met de realisatie van het project. Deze verzekering moet ook dekking bieden voor de aansprakelijkheid ten gevolge van zowel bedienings- als regiefouten (ook als onvoldoende preventieve maatregelen zijn genomen om graafschade te voorkomen). Schade aan ondergrondse kabels en leidingen en dergelijke mag niet van de dekking worden uitgesloten, objecten waarvoor een verzekeringsplicht krachtens de Wet Aansprakelijkheidsverzekering Motorrijtuigen (WAM) geldt, dienen overeenkomstig de voorschriften van die wet te worden verzekerd. De gesloten verzekeringen dienen mede te dekken schade ten gevolge van het werkrisico. Voor zover materieel niet overeenkomstig het vorenstaande is verzekerd, mag het niet worden ingezet ten behoeve van de werkzaamheden.

- g. De op de verkooptekening omschreven oppervlakte van de bouwgrond wordt - conform het bepaalde in artikel 7:17 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek - vermoed slechts als aanduiding bedoeld te zijn. Wanneer na uitmeting vanwege het Kadaster blijkt, dat de bouwgrond groter of kleiner is dan de in het uitgiftebesluit genoemde oppervlakte, zal tussen de gemeente en de koper een verrekening plaatsvinden op basis van de m² prijs, vermeerderd met de omzetbelasting indien de overmaat dan wel ondermaat meer bedraagt dan 5% van de in het uitgiftebesluit genoemde oppervlakte, met een minimum van 25 m². Eventuele verrekening zal plaatsvinden binnen 24 maanden nadat de gemeente schriftelijk in kennis is gesteld van de resultaten van bedoelde opmeting.

Artikel 12 - Bindende bijlagen

Bij deze overeenkomst behoren de volgende bindende bijlagen:

- **Bijlage 1:** - Inschrijvingsleidraad Tender Ontwikkeling 20 Perenlaanwoningen De Hofjes, cluster A2.7 (d.d. 31 januari 2025), **inclusief de daarbij behorende bijlagen 1.1 t/m 1.9;**
- **Bijlage 2:** - Grondverkooptekening Perenlaanwoningen (d.d. 03 februari 2025);
- **Bijlage 3:** - Brief VROM Sophiaspoortunnel (d.d. 14 maart 2007);
- **Bijlage 4:** - Brief Drechtsteden GPR (d.d. 19 maart 2018);
- **Bijlage 5:** - Algemene grondverkoopvoorwaarden voor alle woningen (d.d. 4 maart 2002);

Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud opte
Hendrik-Ido-Ambacht.

Realisator,

de Gemeente,

.....

de heer H.M.B. Huisman

