

CONCEPT

EXPLOITATIEOVEREENKOMST Isabellaveld Vught - Fase 2

Partijen:

1. de rechtspersoon naar publiekrecht **GEMEENTE VUGHT**, zetelende te Vught aan de Secr. Van Rooijstraat 1, op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door [PM], die daarbij handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 27 mei 2025;
hierna: "de Gemeente";

en
2. [**@gegevens van de Exploitant invullen**]
hierna: "de Exploitant";

Definities:

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

<u>Artikel:</u>	een artikel van de Overeenkomst.
<u>Beeldkwaliteitsplan:</u>	het beeldkwaliteitsplan d.d. 16 mei 2025 (Bijlage 1) bevattende uitgangspunten voor de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen in fase 2 van de ontwikkeling van het Isabellaveld.
<u>Bouwrijp maken:</u>	het door de Gemeente geschikt maken van de gronden in het Exploitatiegebied voor verdere inrichting, bebouwing en gebruik voor woondoeleinden, waaronder wordt begrepen dat kan worden aangesloten op nabijgelegen bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, dat de gronden in het Exploitatiegebied geen obstakels of belemmeringen kennen die aan de realisatie van woningen in de weg staan en dat het Exploitatiegebied is vrijgemaakt van loze kabels en leidingen, funderingsresten, boomstobben en dergelijke.
<u>Definitief Ontwerp:</u>	het definitieve ontwerp voor de binnen het Project te realiseren woningen.
<u>Dure Koopwoning:</u>	een koopwoning met een VON-prijs vanaf € 705.000,00.

- Erfpachtovereenkomst: de erfpachtovereenkomst (**Bijlage 2**) die Partijen met elkaar sluiten ter zake het in erfpacht uitgeven door de Gemeente aan de Exploitant van het Exploitatiegebied B en welke overeenkomst onlosmakelijk is verbonden met de Overeenkomst, in die zin dat als de ene overeenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden, ook de andere overeenkomst wordt geacht niet tot stand te zijn gekomen, of te zijn ontbonden.
- Exploitatiegebied A: een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend VUG00-K-2086, met een oppervlakte van ca 5.070 m², één en ander zoals aangeduid op de als **Bijlage 3** aangehechte verkooptekening, welk gedeelte bestemd is voor verkoop en levering aan de Exploitant.
- Exploitatiegebied B: een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend VUG00-K-2086, met een oppervlakte van ca 1.232 m², één en ander zoals aangeduid op de als **Bijlage 3** aangehechte verkooptekening, welk gedeelte bestemd is voor uitgifte in erfpacht aan Exploitant.
- Exploitatiegebied: Exploitatiegebied A en Exploitatiegebied B gezamenlijk.
- Koopprijs: de koopprijs voor het Exploitatiegebied A dat de Exploitant aan de Gemeente zal betalen voor de levering van het Exploitatiegebied A door de Gemeente aan de Exploitant en waarin de kosten en belastingen vanwege de levering van het Exploitatiegebied A niet zijn verdisconteerd.
- Koopsom (erfpacht): de (verkoop)prijs die de Exploitant zal hanteren voor een compleet opgeleverde woning op gronden die onderdeel uitmaken van Exploitatiegebied B, in welke prijs onder meer het volgende is begrepen: alle bouw- en advieskosten inclusief kosten voor het sanitair, de keuken, het honorarium en bijkomende kosten architect en adviseurs, honorarium en bijkomende kosten notaris voor het opstellen en passeren van de benodigde notariële akte(n), verkoopkosten, leges, btw en/of overdrachtsbelasting, kadastrale inmeting en aansluitkosten nutsvoorzieningen. Niet inbegrepen zijn: kosten van het afsluiten en het vestigen van een hypotheekrecht, aansluitkosten telefoonnet/CAI, eventuele kosten van koperskeuzes, en andere wijzigingen op verzoek van de kopers, kosten inrichting,

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

kosten inrichting tuin en kosten erfafscheidingen, tenzij het een erfafscheiding betreft die Exploitant zelf plaatst gedurende de bouw of dwingend door de Exploitant wordt voorgeschreven.

Middeldure Koopwoning: een koopwoning met een maximale VON-prijs tot € 705.000,00.

Omgevingsplan: het bestemmingsplan Stadhouderspark (kenmerk NL.IMRO.08650000vghBPshpVG01) dat onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan dat voor de Gemeente van toepassing is.

Openbare ruimte: rondom het Exploitatiegebied aan te leggen of aan te passen wegen, parkeergelegenheden, water(retentie), trottoirs, voet- en rijwielpaden, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen alle met een openbaar karakter overeenkomstig hun aard.

Overeenkomst deze overeenkomst.

Partijen: de Gemeente en de Exploitant gezamenlijk.

Project: de realisatie van grondgebonden woningen in het Exploitatiegebied, één en anders zoals uitgewerkt in Artikel 4 en volgende van de Overeenkomst.

Projectgroep: het overlegorgaan als bedoeld in Artikel 21 van de Overeenkomst.

Rug-aan-rugwoning: een woning bestaande uit twee bouwlagen en een plat dak, die zijn achtergevel deelt met de achtergevel van een andere rug-aan-rugwoning.

UAV 2012: De Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (versie 2025).

VON-prijs: de verkoopprijs van de binnen het Project te realiseren koopwoningen op gronden die behoren tot Exploitatiegebied A, in welke prijs onder meer het volgende is begrepen: grondkosten, bouwkosten, sanitair, keuken, honorarium en bijkomende kosten architect en adviseurs, honorarium en bijkomende kosten notaris voor transportakte, verkoopkosten, leges, btw, kadastrale inmeting en aansluitkosten

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

nutsvoorzieningen. Niet inbegrepen zijn: kosten van het afsluiten en het vestigen van een hypotheekrecht, aansluitkosten telefoonnet/CAI, kosten eventuele koperskeuzes en andere wijzigingen op verzoek van de kopers, kosten inrichting, kosten inrichting tuin en kosten erfafscheidingen, tenzij het een erfafscheiding betreft die de Exploitant zelf plaatst gedurende de bouw of dwingend door de Exploitant wordt voorgeschreven. Indien woningen worden verkocht met verplichte afname van een eigen parkeerplaats, maken de kosten van de aanschaf van de parkeerplaats onderdeel uit van de definitie van de vrij-op-naamprijs.

Woonrijp maken:

het door de Gemeente in het kader van de realisatie van het Project in definitieve vorm (waartoe wordt gerekend: gereed voor gebruik voor woondoeleinden) afwerken van de Openbare ruimte rondom het Exploitatiegebied, voor zover nodig ook nadat de eventuele bebouwing is voltooid, alsmede het treffen van – waar nodig – tijdelijke voorzieningen in de Openbare ruimte vooruitlopend op het in definitieve vorm afwerken van de Openbare ruimte.

Nemen het volgende in aanmerking:

- a. de Gemeente is eigenaar van de locatie 'voormalig Sportveld Isabella Kazerne' te Vught (hierna: "het Isabellaveld"). Het Isabellaveld is gelegen in een gebied, waarvoor de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Stadhouderspark' heeft vastgesteld dat woningbouw mogelijk maakt op het Isabellaveld. Dit bestemmingsplan maakt deel uit van het omgevingsplan dat per 1 januari 2024 van rechtswege geldt voor het grondgebied van Vught;
- b. fase 1 van het Isabellaveld is reeds gerealiseerd door een derde en is opgeleverd en in gebruik genomen;
- c. de Gemeente wenst dat fase 2 van het Isabellaveld ook wordt gerealiseerd;
- d. Fase 2 van het Isabellaveld is onderverdeeld in twee delen; Exploitatiegebied A en Exploitatiegebied B;
- e. Exploitatiegebied A wordt door de Gemeente aan de Exploitant verkocht en geleverd met als doel dat de Exploitant Exploitatiegebied A op korte termijn in exploitatie neemt en daarop een divers woningaanbod ter plaatse realiseert, bestaande uit twintig (20) grondgebonden woningen in verschillende prijscategorieën;
- f. Exploitatiegebied B wordt door de Gemeente aan de Exploitant in erfpacht uitgegeven met de bedoeling dat de Exploitant Exploitatiegebied B op korte termijn in exploitatie neemt en daarop vierentwintig (24) Rug-aan-rugwoningen realiseert en het erfpachtrecht splitst in vierentwintig (24) erfpachtrechten die

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

worden overgedragen aan de kopers van de vierentwintig (24) Rug-aan-rugwoningen;

- g. hiertoe is de Gemeente op [invullen datum start aanbestedingsprocedure] een Europese aanbestedingsprocedure gestart, die heeft geresulteerd in een besluit tot gunning aan de Exploitant van [invullen datum];
- h. met de Overeenkomst leggen Partijen de afspraken over de exploitatie van Isabellaveld Fase 2 door de Exploitant vast.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

A. Algemene bepalingen

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

- 1.1. Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder de Exploitant het Project dient te realiseren. Daarnaast bevat de Overeenkomst afspraken over de rol van de Gemeente in het kader van de voor het Project benodigde publiekrechtelijke besluiten en het Bouw- en Woonrijp maken van de gronden in en rondom het Exploitatatiegebied.
- 1.2. Ook voorziet de Overeenkomst in afspraken ter zake de verkoop en levering van het Exploitatatiegebied A aan de Exploitant en de tussen Partijen te hanteren overlegstructuur en planning. De Overeenkomst bevat ook bepalingen voor de bouw van de woningen die worden gebouwd op gronden die in erfpacht worden uitgegeven in Exploitatatiegebied B. Partijen sluiten met elkaar in dat verband tevens de Erfpachtovereenkomst voor de vestiging van het recht van erfpacht voor het Exploitatatiegebied B (**Bijlage 2**).

Artikel 2 Inleidende bepalingen

- 2.1. De Bijlagen bij de Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst. Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
 - Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan;
 - Bijlage 2: Erfpachtovereenkomst;
 - Bijlage 3: Tekening van het Exploitatatiegebied d.d. 13 mei 2025 met kenmerk 2028-K-20286 waarop het Exploitatatiegebied A en het Exploitatatiegebied B zijn weergegeven.
- 2.2. Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre als de context dat vereist.

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

- 2.3. Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetswijziging.
- 2.4. Bij strijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en de aanbestedingsstukken en/of de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

Artikel 3 Definities en considerans

- 3.1. De definitiebepalingen en de considerans maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

B. Verplichtingen van de Exploitant

Artikel 4 Bouwplicht en woningbouwprogramma

- 4.1. De Exploitant is verplicht om het Project voor eigen rekening en risico te realiseren.
- 4.2. Binnen het Project dienen voor rekening en risico van de Exploitant de volgende aantallen en categorieën van woningen gerealiseerd te worden.
in Exploitatiegebied A:
 - 10 Middeldure Koopwoningen;
 - 10 Dure Koopwoningen met twee (2) parkeerplaatsen op eigen grond.in Exploitatiegebied B:
 - 24 Rug-aan-rugwoningen op basis van een erfpachtrecht.
- 4.3. De bouwwerkzaamheden voor het Project dienen aan te vangen binnen de in Artikel 22 genoemde termijn en nadien in één ononderbroken bouwstroom en met bekwaame spoed te worden uitgevoerd en opgeleverd.
- 4.4. De Exploitant verbeurt bij de niet-nakoming van de in lid 2 en lid 3 van dit Artikel bedoelde verplichtingen een direct opeisbare boete aan de Gemeente indien aan de volgende, cumulatieve voorwaarden is voldaan:
 - de Exploitant heeft gedurende tien (10) achtereenvolgende werkbare werkdagen geen bouwwerkzaamheden verricht;
 - de Gemeente heeft de Exploitant na ommekomst van deze termijn een schriftelijke ingebrekestelling gestuurd, waarin de Exploitant wordt gemaand om binnen een termijn van minimaal tien (10) werkdagen de werkzaamheden te (doen) hervatten; en
 - hervatting binnen deze termijn is uitgebleven.De boete bedraagt € 500,00 per kalenderdag dat de onderbreking van werkzaamheden voortduurt, te rekenen vanaf het moment waarop de door de Gemeente in haar ingebrekestelling gestelde termijn is verstreken en met een maximum van € 50.000,00. Het recht op betaling van een contractuele boete laat alle aanspraken van de Gemeente op nakoming en aanvullende schadevergoeding, onverlet.
- 4.5. Werkdagen worden vermoed werkbaar te zijn behoudens door de Exploitant te leveren tegenbewijs. Op de begrippen 'werkdag' en 'werkbare werkdag'

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

zijn de definities van toepassing zoals die gelden binnen het bestek van de UAV 2012. Voor het overige zijn de UAV 2012 niet van toepassing op de Overeenkomst.

Artikel 5 Stedenbouwkundige uitgangspunten en vergunningprocedure

- 5.1. Het Project dient gerealiseerd te worden met inachtneming van:
 - Het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan);
 - het Beeldkwaliteitsplan;
 - de door Exploitant voorgestelde maatregelen inzake netbewust bouwen;
 - het Definitief Ontwerp;
 - de omgevingsvergunningen benodigd voor de verwezenlijking van het Project;
 - het bepaalde in de Overeenkomst;
 - het bepaalde in de Erfpachtovereenkomst.
- 5.2. Op het moment van totstandkoming van de Overeenkomst zijn het Definitief Ontwerp en de noodzakelijke omgevingsvergunningen voor het Project nog niet beschikbaar. De Exploitant verplicht zich binnen de in Artikel 22 genoemde termijn het concept voor het Definitief Ontwerp ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen. Dit concept voor het Definitief Ontwerp dient in overeenstemming te zijn met de hiervoor genoemde documenten c.q. de daarin vervatte voorwaarden.
- 5.3. Zodra het Definitief Ontwerp door de Gemeente schriftelijk is goedgekeurd, zal de Exploitant binnen de in Artikel 22 genoemde termijn ontvankelijke aanvra(a)g(en) indienen voor de voor het Project benodigde omgevingsvergunning(en) voor de activiteit bouwen en eventuele andere benodigde (omgevings)vergunningen, gebaseerd op het Definitief Ontwerp. De Exploitant is ter zake deze aanvraag de gebruikelijke leges verschuldigd overeenkomstig de legesverordening van de Gemeente. Het bevoegd gezag zal op de aanvraag beslissen met inachtneming van de ter zake toepasselijke wet- en regelgeving. De Exploitant kan aan de Overeenkomst geen rechten of vertrouwen ontleen met betrekking tot (de uitkomst van) deze publiekrechtelijke besluitvorming.

Artikel 6 VON-prijs Betaalbare Koopwoningen en anti-speculatiebeding

- 6.1. De Exploitant is verplicht de tien (10) Middeldure Koopwoningen aan de markt aan te bieden en te verkopen voor een VON-prijs van maximaal € 705.000,00 per woning. De Exploitant verbeurt een direct opeisbare boete van € 100.000,00 aan de Gemeente voor elke Middeldure Koopwoning die voor een hogere VON-prijs aan de markt wordt aangeboden en/of wordt verkocht en/of wordt overgedragen. Het recht op deze contractuele boete laat alle rechten van de Gemeente op nakoming en aanvullende schadevergoeding onverlet.
De Exploitant is voorts verplicht bij de verkoop van de tien (10) Middeldure Koopwoningen met de koper een anti-speculatiebeding overeen te komen ten behoeve van de Gemeente conform de volgende tekst:

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

"Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

Artikel I

- a. *Koper is verplicht de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden door te verkopen.*
- b. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*
 1. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;*
 2. *executoriale verkoop door een hypothecaire schuldeiser als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek);*
 3. *schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught als bedoeld in lid d.*
- c. *Het bepaalde in lid a en lid b vervalt nadat koper of eventueel opvolgend koper binnen 5 jaar na 1ste bewoning, de desbetreffende woning gedurende in totaal vijf jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper en eventuele opvolgend koper als bewoner van het desbetreffende adres in de basisregistratie personen is ingeschreven en daar ook daadwerkelijk woont.*
- d. *Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:*
 1. *aanvaarding van een nieuwe baan door koper op meer dan 100 kilometer afstand van de woning gelegen of gedwongen verhuizing in het kader van een bepaalde beroepsgroep;*
 2. *overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
 3. *ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband van koper;*
 4. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt (een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders) door de gezondheid van koper, diens echtgeno(o)t(e), partner of van een van zijn gezinsleden*
 5. *verhuizing die noodzakelijk is in verband met de gewijzigde gezinssamenstelling ten opzichte van de grootte van de woning*
- e. *Het college van burgemeester en wethouders kan aan de op grond van lid d van dit artikel verleende ontheffing nadere voorwaarden verbinden. Bedoelde voorwaarden mogen slechts dienen ter waarborging van de bij deze regeling beschermde belangen, te weten het voorkomen van speculatie op de woningmarkt.*

Artikel II

- a. *Bij het niet nakomen van de verplichting tot zelfbewoning en het verbod van doorverkoop wordt een boete opgelegd van maximaal € 100.000. Tot en met één (1) jaar na start bewoning (inschrijving BRP) is koper aan de gemeente vergoeding beschuldigd van 100% (€ 100.000) van het boetebedrag;
Gedurende het tweede (2) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 80% van het boetebedrag (€ 80.000);
Gedurende het derde (3e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 60% van het boetebedrag (€ 60.000);
Gedurende het vierde (4e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 40% van het boetebedrag (€ 40.000);
Gedurende het vijfde (5e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 20% van het boetebedrag (€ 20.000).*
 - b. *Het bepaalde in deze regeling kwalificeert als derdenbeding ten gunste van de gemeente Vught"*
- 6.2. De Exploitant verbeurt aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 50.000,00 voor elke Middeldure Koopwoning die wordt verkocht en overgedragen zonder voornoemd anti-speculatiebeding. Het recht op boete laat alle rechten op nakoming en aanvullende schadevergoeding van de Gemeente onverlet.
 - 6.3. De in het eerste lid genoemde maximale VON-prijs wordt met ingang van 1 januari 2026 jaarlijks geïndexeerd met de CAO-loonindex + 1%.
 - 6.4. Toewijzing van de Middeldure Koopwoningen vindt plaats via loting bij een notaris.

Artikel 7 Koopsom (erfpacht) Rug-aan-rugwoningen

- 7.1. De Exploitant is verplicht de vierentwintig (24) Rug-aan-rugwoningen op de gronden die behoren tot Exploitatiegebied B aan de markt aan te bieden en de erfpachtrechten met betrekking tot de vierentwintig (24) Rug-aan-rugwoning te verkopen voor een Koopsom (erfpacht) van maximaal € 221.000,00 per woning.
- 7.2. De Exploitant verbeurt aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000,00 voor elk erfpachtrecht met betrekking tot een Rug-aan-rugwoning dat voor een hogere Koopsom (erfpacht) wordt verkocht en overgedragen. Het recht op de contractuele boete laat alle rechten op nakoming en aanvullende schadevergoeding van de Gemeente, onverlet.
- 7.3. De Exploitant is voorts verplicht bij de verkoop van de vierentwintig (24) erfpachtrechten met betrekking tot de Rug-aan-rugwoningen met de koper een anti-speculatiebeding overeen te komen ten behoeve van de Gemeente conform de volgende tekst:

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

Verbod doorverkoop

Artikel I

- a. *Het is koper niet toegestaan de te bouwen woning met de daartoe behorende erfpachtgrond aan derden door te verkopen.*
- b. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*
 1. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;*
 2. *executoriale verkoop door een hypothecaire schuldeiser als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek);*
 3. *schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught als bedoeld in lid d.*
- c. *Het bepaalde in lid a en lid b vervalt nadat koper of eventueel opvolgend koper binnen 3 jaar na 1ste bewoning, de desbetreffende woning gedurende in totaal drie jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper en eventuele opvolgend koper als bewoner van het desbetreffende adres in de basisregistratie personen is ingeschreven en daar ook daadwerkelijk woont.*
- d. *Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:*
 1. *aanvaarding van een nieuwe baan door koper op meer dan 100 kilometer afstand van de woning gelegen of gedwongen verhuizing in het kader van een bepaalde beroepsgroep;*
 2. *overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
 3. *ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband van koper;*
 4. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt (een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders) door de gezondheid van koper, diens echtgeno(o)t(e), partner of van een van zijn gezinsleden*
 5. *verhuizing die noodzakelijk is in verband met de gewijzigde gezinssamenstelling ten opzichte van de grootte van de woning*
- e. *Het college van burgemeester en wethouders kan aan de op grond van lid d van dit artikel verleende ontheffing nadere voorwaarden verbinden. Bedoelde voorwaarden mogen slechts dienen ter waarborging van de bij deze regeling beschermde belangen, te weten het voorkomen van speculatie op de woningmarkt.*

Artikel II

- c. *Bij het niet nakomen van het verbod van doorverkoop wordt een boete opgelegd van maximaal € 100.000.*

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

Tot en met één (1) jaar na start bewoning (inschrijving BRP) is koper aan de gemeente vergoeding beschuldigd van 100% (€ 100.000) van het boetebedrag;

Gedurende het tweede (2) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 80% van het boetebedrag (€ 80.000);

Gedurende het derde (3e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 60% van het boetebedrag (€ 60.000);

- d. *Het bepaalde in deze regeling kwalificeert als derdenbeding ten gunste van de gemeente Vught*
- 7.4. De Exploitant verbeurt aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 50.000,00 voor elke Rug-aan-rugwoning die wordt verkocht en/of overgedragen zonder voornoemd anti-speculatiebeding. Het recht op boete laat alle rechten op nakoming en aanvullende schadevergoeding van de Gemeente onverlet.
- 7.5. De in het eerste lid genoemde maximale VON-prijs wordt met ingang van 1 januari 2026 jaarlijks geïndexeerd met de CAO-loonindex + 1%.
- 7.6. De Exploitant is gerechtigd om de erfpachtrechten met betrekking tot de Rug-aan-rugwoningen die zich op de hoek van een blok bevinden voor een hogere Koopsom (erfpacht) te verkopen dan bepaald in het eerste en vierde lid van dit Artikel. In dat geval wordt de maximale Koopsom (erfpacht) voor de overige erfpachtrechten met betrekking tot de Rug-aan-rugwoningen met eenzelfde bedrag verlaagd, in die zin dat de totale verkoopopbrengst van de vierentwintig (24) erfpachtrechte met betrekking tot de Rug-aan-rugwoningen per saldo gelijk blijft (lees: $24 \times € 221.000,00 = € 5.304.000,00$). De bandbreedte voor het verhogen en verlagen van de Koopsom (erfpacht) bedraagt maximaal € 10.000,00. Toepassing van deze mogelijkheid mag slechts leiden tot twee prijscategorieën. Voor alle erfpachtrechten met betrekking tot hoek Rug-aan-rugwoningen moet dezelfde Koopsom (erfpacht) worden gehanteerd en voor alle erfpachtrechten met betrekking tot tussen Rug-aan-rugwoningen moet dezelfde Koopsom (erfpacht) worden gehanteerd. Het bepaalde in het tweede lid van dit Artikel geldt vervolgens voor de op deze wijze bepaalde Koopsom (erfpacht). *(ter illustratie: als voor de 12 erfpachtrechten met betrekking tot de hoek Rug-aan-rugwoningen een Koopsom (erfpacht) van € 226.000 wordt gehanteerd, bedraagt de Koopsom (erfpacht) voor de overige erfpachtrechten met betrekking tot de Rug-aan-rugwoningen (tussen Rug-aan-rugwoningen) maximaal € 216.000).*
- 7.7. Toewijzing van de erfpachtrechten met betrekking tot de Rug-aan-rugwoningen vindt plaats via loting bij een notaris aan personen behorend tot een in de Erfpachtovereenkomst bepaalde doelgroep op basis van inkomen. Verder dient de Exploitant ten minste twaalf (12) erfpachtrechten met betrekking tot de Rug-aan-rugwoningen toe te wijzen aan personen met een binding met de Gemeente.
- 7.8. Onder 'een persoon met een binding met de Gemeente' wordt verstaan een in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde persoon die op het

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

moment van het aangaan van de koopovereenkomst met de Exploitant een maatschappelijke en/of economische binding met de Gemeente heeft, onder de navolgende voorwaarden:

- Voor maatschappelijke binding geldt dat de koper in de periode van twaalf (12) maanden voorafgaand aan het aangaan van de aanneemovereenkomst minimaal zes (6) maanden in de Gemeente heeft gewoond of in de afgelopen tien (10) jaar een periode van vier (4) jaar aaneengesloten in de Gemeente heeft gewoond.
- Voor economische binding geldt dat de koper op het moment van het aangaan van de aanneemovereenkomst een arbeidscontract heeft van minimaal een halve werkweek (18 uur) met een duur van minstens één (1) jaar bij een bedrijf of instelling in de Gemeente of vanuit een bedrijf of instelling tewerkgesteld in de Gemeente.
- Als een aanneemovereenkomst voor een Rug-aan-rugwoningen wordt aangegaan met twee (2) personen, dient ten minste één (1) van beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis.

Artikel 8 Onderhoudsplicht hagen alle woningen en kettingbeding

- 8.1. Ter afgrenzing van de Openbare ruimte zal er tegen de perceelsgrenzen van het Exploitatiegebied A door de Gemeente een haag worden geplant. De Exploitant is gehouden de aanwezigheid van deze haag te dulden. De Exploitant moet er voorts voor zorgdragen dat de aan het Exploitatiegebied A grenzende tuinzijde van de haag goed wordt onderhouden, dat de haag in stand blijft, en dat deze niet wordt verwijderd of beschadigd. In de akte van levering van Exploitatiegebied A tussen de Gemeente als verkoper en de Exploitant als koper zal door de notaris ter zake een de Gemeente conveniërende erfdienstbaarheid en/of kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding worden opgenomen om de haag te dulden en te onderhouden met daaraan gekoppeld de gebruikelijke boetebedingen voor niet doorleggen en niet nakomen.
- 8.2. De Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het in dit Artikel bepaalde bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Exploitatiegebied A, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen, dit ten behoeve van deze aan te nemen, en, in verband daarmee, om het in dit Artikel bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de Exploitant door die van de nieuwe (gebruiks- of genots-)gerechtigde.
- 8.3. Bij de niet-correcte nakoming van één van de in de vorige leden vervatte verplichtingen verbeurt de Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 5.000,00. Het recht op boete laat de rechten van de Gemeente op nakoming en aanvullende schadevergoeding onverlet.

B. Verplichtingen van de Gemeente

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

Artikel 9 Bouwrijp maken Exploitatiegebied

- 9.1. De Gemeente verplicht zich het Exploitatiegebied, vóórafgaand aan de levering aan de Exploitant als bedoeld in Artikel 12 (Exploitatiegebied A) en de vestiging van het erfpachtrecht (Exploitatiegebied B), Bouwrijp te maken.
- 9.2. De Exploitant is ervan op de hoogte dat Enexis verantwoordelijk is voor het leggen van kabels en leidingen voor transport van elektriciteit in het Exploitatiegebied en dat Enexis de nodige werkzaamheden mogelijk niet vóór de datum van levering (Exploitatiegebied A) c.q. vestiging van het erfpachtrecht (Exploitatiegebied B) zal hebben afgerond. Indien deze situatie zich voordoet, zal toch worden geleverd (Exploitatiegebied A) en gevestigd (Exploitatiegebied B) en zullen de werkzaamheden van Enexis op een later moment op kosten van de Gemeente worden uitgevoerd. De Exploitant heeft geen enkel recht op schadevergoeding, indien deze situatie zich voordoet. De Gemeente staat ervoor in dat het Exploitatiegebied bij levering voor het overige wel Bouwrijp is gemaakt.

Artikel 10 Woonrijp maken Openbare Ruimte rondom Exploitatiegebied

- 10.1. Het Woonrijp maken van de Openbare Ruimte behoort tot de verantwoordelijkheid van de Gemeente. Dit zal in beginsel geschieden met inachtneming van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) van de Gemeente. De Gemeente is evenwel volledig vrij in het bepalen van het tijdstip en de wijze waarop het Woonrijp maken van de Openbare Ruimte plaatsvindt. Er worden ter zake geen bindende contractuele verplichtingen jegens de Exploitant aangegaan.

Artikel 11 Ruimtelijke besluit Rug-aan-rugwoningen

- 11.1. De bouw van de Rug-aan-rugwoningen is in strijd met het geldende Omgevingsplan. De Rug-aan-rugwoningen zullen door de Exploitant weliswaar binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, maar er worden woningen gerealiseerd, waarvan de voorgevel niet wordt gesitueerd in de voorgevelrooilijn (Artikel 17.2.1, onder c, van het Omgevingsplan). De Gemeente verklaart zich bereid hiervoor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (een zogenaamde Bopa) te verlenen.
- 11.2. De in het eerste lid vastgelegde inspanningsverplichting van de Gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheden er toe leiden dat de Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de Gemeente.
- 11.3. Ook voor het overige laat de inhoud van de Overeenkomst de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar organen onverlet. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.

C. Koop Exploitatiegebied A

Artikel 12 Object en koopprijs

- 12.1. De Gemeente verkoopt aan de Exploitant die van de Gemeente koopt het Exploitatiegebied A. De Koopprijs bedraagt <Bod Exploitant>, exclusief (en dus te vermeerderen met de) kosten en belastingen voor het Exploitatiegebied A.
- 12.2. De Koopprijs als bedoeld in Artikel 12.1 is prijsvast tot 1 januari 2026. Indien de levering plaats vindt na 1 januari 2026 wordt de Koopprijs verhoogd met 3% op jaarbasis. Indien de levering plaatsvindt tussen 1 januari 2026 en 1 januari 2027 wordt de indexering berekend door het aantal dagen dat is verstreken na 1 januari 2026 te delen door 365 en te vermenigvuldigen met 3%. Indien de levering plaatsvindt tussen 1 januari 2027 en 1 januari 2028 vindt indexering op overeenkomstige wijze plaats over de Koopprijs, vermeerderd met de indexering over 2026. Partijen streven ernaar het Exploitatiegebied A voorafgaand aan de levering daarvan kadastraal te splitsen in de door de Exploitant afzonderlijk te verkopen kavels. De Gemeente verleent medewerking aan directe doorlevering van de kavels bij levering van het Exploitatiegebied aan de Exploitant (A-B-C-constructie), mits alle kavels binnen twee maanden kunnen worden geleverd. De Gemeente stelt hierbij verder als voorwaarde dat dit binnen de op grond van Artikel 22 geldende termijn moet kunnen plaatsvinden.

Artikel 13 Notaris

- 13.1. De voor de overdracht vereiste akte van levering van het Exploitatiegebied A zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen of waarnemers verbonden aan notariskantoor <keuze Exploitant> (hierna: "de notaris").

Met opmerkingen [AK1]: Hier ook duidelijk opnemen wanneer de levering zal plaatsvinden. Er mist verder een ingebrekestellingsregeling.

Artikel 14 Kosten en belastingen

- 14.1. Alle kosten en belastingen gemoeid met de overdracht van het Exploitatiegebied A, waaronder begrepen eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting, het kadastraal tarief en de notariskosten, komen voor rekening van de Exploitant en zijn niet in de koopprijs verdisconteerd.
- 14.2. De Gemeente verklaart voor wat betreft het Exploitatiegebied A te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 14.3. Ter zake van de levering van het Exploitatiegebied A is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het Exploitatiegebied A kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a jo artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De verschuldigde omzetbelasting komt voor rekening van de Exploitant en zal tegelijk met de Koopprijs aan de Gemeente worden voldaan.

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

- 14.4. Ter zake van de levering van het Exploitatiegebied A zal door de Exploitant een beroep worden gedaan op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- 14.5. De baten en lasten van het Exploitatiegebied A zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van de Exploitant. De dan lopende baten en lasten, zullen tussen partijen worden verrekend.

Artikel 15 Betaling

- 15.1. De betaling van de koopprijs voor het Exploitatiegebied A en van de kosten, rechten en belastingen, alsmede de te verrekenen baten en lasten, vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris.
- 15.2. De Exploitant is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door betaling op de kwaliteitsrekening van de notaris, met valuterings van uiterlijk de dag van ondertekening van de akte.
- 15.3. De notaris zal eerst tot uitbetaling aan verkoper overgaan, zodra hem is gebleken dat de Gemeente aan haar verplichting heeft voldaan tot levering vrij van hypotheek en beslagen, die ingevolge de Overeenkomst niet door de Exploitant worden overgenomen.
- 15.4. De notaris houdt het door of namens de Exploitant betaalde voor de Exploitant tot het moment waarop hem uit onderzoek is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig lid 3 van dit Artikel bepaalde. Daarna houdt de notaris de betrokken gelden voor de Gemeente, behoudens voor zover deze bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen als in het vorige lid bedoeld zijn genomen of op andere grond volgens de afrekening van de notaris aan anderen toekomen.

Artikel 16 Juridische en feitelijke eigenschappen ten tijde van levering (conformiteit)

- 16.1. Het Exploitatiegebied A zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan, de registergoederen tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, en vrij van huren en andere gebruiksrechten en zonder aanspraken wegens huurbescherming.
- 16.2. De Gemeente is niet bekend met bijzondere lasten en/of beperkingen die op het Exploitatiegebied A zouden rusten. De Exploitant aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen zoals die op het moment van totstandkoming van de Overeenkomst kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW, alsmede die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, respectievelijk voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen, ook voor zover lasten of beperkingen niet expliciet in de Overeenkomst zijn benoemd.
- 16.3. Op het verkochte rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

- 16.4. Het Exploitatiegebied A ligt op het moment van totstandkoming van de Overeenkomst grotendeels braak, en is grotendeels begroeid met gras, biezten en enkele bomen. Aan de Prinsenlaan staan in het Exploitatiegebied 9 garageboxen. De feitelijke levering zal plaatsvinden gelijktijdig met de juridische levering en geschieden in de huidige staat, met alle eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en verontreinigingen, behoudens de door de Gemeente op grond van Artikel 12 nog te verrichten werkzaamheden in het kader van het Bouwrijp maken waaronder begrepen de kap van bomen en de sloop van de garageboxen.
- 16.5. De Gemeente staat op geen enkele wijze in voor de feitelijke of juridische geschiktheid van het Exploitatiegebied A voor het beoogde toekomstige gebruik als woningbouwlocatie. De Exploitant koopt en ontwikkelt het Exploitatiegebied A volledig voor eigen rekening en risico. Mocht het Exploitatiegebied A naar het oordeel van de Exploitant op enigerlei wijze niet voldoen aan zijn verwachtingen, dan komt dat volledig voor rekening en risico van de Exploitant. Dit houdt onder meer in dat de Exploitant de Overeenkomst niet kan vernietigen, wijzigen of (gedeeltelijk) ontbinden en/of jegens de Gemeente een (schadevergoedings)vordering kan instellen op enigerlei grond, waaronder, maar niet uitsluitend, de artikelen 6:228, 6:229, 6:230 lid 2, 7:15 lid 1, 7:17 lid 1, 2 en 3 en 7:23 BW. De Exploitant doet met de ondertekening van de Overeenkomst bij voorbaat afstand van al zijn eventuele rechten ter zake.
- 16.6. Enig verschil tussen de werkelijke en de in de Overeenkomst genoemde grootte van het Exploitatiegebied A zal aan geen van de partijen aanleiding geven tot verrekening respectievelijk het instellen van enigerlei actie.

Artikel 17 Mededelingen/afspraken omtrent bodem en archeologie

- 17.1. Op de voet van Artikel 16 komt elke eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging, (niet gesprongen) explosieven en/of (ander) bodemvreemd materiaal in Exploitatiegebied A volledig voor risico van de Exploitant. De meest recente informatie waarover de Gemeente in dit verband beschikt is:
- een verkennend bodemonderzoek van Tauw van 29 mei 2018 (kenmerk R001-1263867BSA-V01-ssc-NL);
 - een proces-verbaal van oplevering na explosievenonderzoek van Armaex van 18 november 2014 (kenmerk 2013131).
- Deze onderzoeken zijn voorafgaand aan de totstandkoming van de Overeenkomst aan de Exploitant ter hand gesteld.
- 17.2. De Gemeente heeft inventariserend veldonderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van archeologische waarden. Ter plaatse van de te kappen bomen en te slopen garageboxen wordt nog nader onderzoek uitgevoerd. Op basis van de huidige resultaten van het onderzoek is de verwachting niet dat archeologische waarden een belemmering zullen vormen voor de (tijdige) realisatie van het Project. Voor zover de uitkomsten van het vervolgonderzoek desondanks mochten leiden tot de verplichting tot nader onderzoek en/of conserverende maatregelen, is de Gemeente bevoegd de

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

termijn voor levering van het Exploitatiegebied A op te schorten totdat deze werkzaamheden zijn voltooid.

Artikel 18 Garanties en verklaringen van de Gemeente

- 18.1. De Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Exploitatiegebied A. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van pacht, huur, huurkoop, voorkeursrechten, optierecht of andere aanspraken tot gebruik, tenzij elders in de Overeenkomst anders is bepaald.

Artikel 19 Overdracht aanspraken

- 19.1. Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Exploitatiegebied A kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op de Exploitant per het tijdstip van het passeren van de akte van levering. De Gemeente verplicht zich haar bekende gegevens ter zake aan de Exploitant te verstrekken en machtigt de Exploitant hierbij deze overgang c.q. overdracht van aanspraken voor rekening van de Exploitant te doen mededelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

D. Vestiging erfpachtrecht Exploitatiegebied B

Artikel 20 Erfpachtovereenkomst

- 20.1. De afspraken tussen Partijen over de vestiging van het erfpachtrecht met betrekking tot Exploitatiegebied B zijn vastgelegd in de Erfpachtovereenkomst
- 20.2. De Overeenkomst en de Erfpachtovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, in die zin dat als de ene overeenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden, de andere overeenkomst ook geacht wordt niet tot stand te zijn gekomen en/of te zijn ontbonden, behoudens het bepaalde in Artikel 26.

E. Afspraken ter zake overlegstructuur en planning

Artikel 21 Projectgroep

- 21.1. Partijen zullen een Projectgroep instellen. De Projectgroep bestaat uit [PM].
- 21.2. De Projectgroep heeft onder meer als doel:
- a. het onderling informeren van Partijen over aangelegenheden betreffende het Project;
 - b. het afstemmen van de activiteiten van Partijen;
 - c. zo mogelijk tot oplossing brengen van eventuele conflicten.
- 21.3. Tot beslissingen met gevolgen voor de rechtsverhouding tussen Partijen zijn de vertegenwoordigers van de Gemeente slechts bevoegd voor zover dit in de Overeenkomst uitdrukkelijk is bepaald. Daarbuiten kan de Gemeente slechts gebonden worden krachtens een besluit van het college van burgemeester en wethouders.
- 21.4. Alle besluitvorming binnen de Projectgroep zal plaatsvinden op basis van consensus.

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

- 21.5. De Projectgroep vergadert maandelijks, conform een bij de totstandkoming van de Overeenkomst vast te stellen vergaderschema, of zoveel vaker als redelijkerwijs nodig is. De verslagen van de vergaderingen zullen door de deelnemers van de projectgroep in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld.

Artikel 22 Planning en termijnen

- 22.1. Voor de in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen van de Exploitant geldende de volgende termijnen:
- a. de Exploitant legt het Definitief Ontwerp (zie Artikel 5) uiterlijk acht (8) weken na ondertekening van de Overeenkomst door beide Partijen ter goedkeuring aan de Gemeente voor;
 - b. de Exploitant dient de ontvankelijke aanvra(a)g(en) om omgevingsvergunning(en) (zie Artikel 5) uiterlijk vier (4) weken na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente van het Definitief Ontwerp in;
 - c. de Exploitant werkt mee aan afname van het Exploitatieggebied A tegen betaling van de Koopprijs kosten koper en werkt mee aan de vestiging van het erfpachtrecht voor het Exploitatieggebied B (zie Artikel 12 e.v. respectievelijk de Erfpachtovereenkomst) uiterlijk twee (2) maanden nadat de Gemeente schriftelijk heeft laten weten dat het Exploitatieggebied Bouwrijp is, met uitzondering van de werkzaamheden van Enexis die op een later moment zullen worden uitgevoerd;
 - d. de Exploitant verplicht zich te starten met de bouw van het Project (zie Artikel 4) uiterlijk twintig (20) weken na de juridische levering van het Exploitatieggebied A en de vestiging van het erfpachtrecht met betrekking tot het Exploitatieggebied B, of zoveel later als de voor het Project benodigde omgevingsvergunning(en) onherroepelijk is/zijn geworden.
- 22.2. De in dit Artikel genoemde termijnen zijn geen fatale termijnen. Voor het intreden van verzuim is een ingebrekestelling vereist als bedoeld in Artikel 6:82 BW.
- 22.3. De in dit Artikel genoemde termijnen kunnen bij besluit van de Projectgroep worden verlengd. De vertegenwoordigers van de Gemeente in de Projectgroep zijn ter zake bevoegd. De Gemeente kan medewerking verlenen aan een latere levering in erfpacht van Exploitatieggebied B, indien de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van de realisering van de Rug-aan-rugwoningen nog niet onherroepelijk is. De Gemeente kan in dat geval een zekerheidsstelling verlangen voor nakoming van de verplichtingen ten aanzien van de bouw en verkoop van de Erfpachtwoningen.

E. Slotbepalingen

Artikel 23 Looptijd en (tussentijdse) beëindiging

- 23.1. De Overeenkomst komt tot stand en treedt in werking (deze bepaling kwalificeert als een totstandkomingsvoorbehoud) indien en zodra de

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend en wordt aangegaan voor de duur van de integrale realisatie van het Project en totdat Partijen hebben voldaan aan al hun verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst.

- 23.2. De Gemeente is nooit aansprakelijk of kan door de Exploitant niet worden aangesproken voor een vergoeding van enigerlei schade, kosten en/of rente vanwege het niet tot stand komen van de Overeenkomst.
- 23.3. De Overeenkomst kan door de Gemeente tussentijds en per direct worden ontbonden ingeval van een (aanvraag om) faillissement of surséance van betaling van de Exploitant.

Artikel 24 Beperking ontbindingsbevoegdheid en aansprakelijkheid

- 24.1. De Exploitant is niet bevoegd de Overeenkomst in of buiten rechte geheel of gedeeltelijk te ontbinden, of een uit de Overeenkomst voortvloeiende verbintenis van de Gemeente om te zetten in een verbintenis tot vervangende schadevergoeding.

Artikel 25 (On)overdraagbaarheid rechten en plichten

- 25.1. Het is de Exploitant zonder de nadrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan om haar rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren (bijvoorbeeld door het vestigen van een stil pandrecht). Haar rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten zijn goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar/onbezwaarbaar in de zin van artikel 3:83 lid 2 BW.
- 25.2. Als de Exploitant in strijd handelt met het verbod zoals opgenomen in lid 1 van dit Artikel, verbeurt zij een direct opeisbare boete van € 200.000,00 (zegge: tweehonderdduizend euro) per overtreding aan de Gemeente.

Artikel 26 Gevolgen niet inwerkingtreding van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

- 26.1. Als de noodzakelijke omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) voor de realisering van de Rug-aan-rugwoningen niet uiterlijk 1 januari 2027 onherroepelijk wordt, wordt de Overeenkomst van rechtswege gedeeltelijk ontbonden voor zover die ziet op Exploitatiegebied B en geldt de Overeenkomst alleen nog voor Exploitatiegebied A. Er vindt alsdan geen vestiging van een erfpachtrecht met betrekking tot Exploitatiegebied B plaats.
- 26.2. Als Exploitatiegebied B op de in lid 1 van dit Artikel genoemde datum reeds in erfpacht is uitgegeven aan de Exploitant, zullen Partijen over en weer meewerken aan een beëindiging van het erfpachtrecht door middel van het afstand doen daarvan bij de notaris. De notariële kosten die daarmee gepaard gaan, komen voor rekening van de Gemeente.

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

- 26.3. De Exploitant heeft ingeval van gedeeltelijke ontbinding van de Overeenkomst met betrekking tot Exploitatiegebied B als bedoeld in lid 1 van dit Artikel recht op een door de Gemeente te betalen vergoeding ter grootte van 5% van de Koopsom (erfpacht) per woning. De vergoeding bedraagt dus:
 $5\% \times \text{€ } 221.000 \times 24 = \text{€ } 265.200$. Er vindt geen indexering plaats van de vergoeding.

Artikel 27 Zekerheden

- 27.1 De Exploitant is verplicht om voor de definitieve gunning een bedrag van 10% van de Koopprijs als waarborgsom te voldoen aan de Gemeente. De Gemeente is bevoegd alle vorderingen die zij op enig moment op de Exploitant mocht krijgen met deze waarborgsom te verrekenen. De waarborgsom zal worden gerestitueerd op het moment dat alle voor bebouwing bestemde gronden in Exploitatiegebied A zijn verkocht en geleverd; zij is niet eerder opeisbaar. Over de te restitueren waarborgsom is geen rentevergoeding verschuldigd.
- 27.2 Als op de datum van levering van het Exploitatiegebied alle voor bebouwing bestemde gronden zijn verkocht en worden doorgeleverd, wordt de waarborgsom verrekend met de Koopprijs.

Artikel 28 Aanvulling of wijziging van de Overeenkomst

- 28.1 De Overeenkomst kan alleen worden aangevuld of gewijzigd door een schriftelijke overeenkomst die door Partijen bevoegdlijk is ondertekend. Deze schriftelijke overeenkomst wordt dan als Bijlage aan de Overeenkomst gehecht.

Artikel 29 Onvoorziene omstandigheden

- 29.1 Als zich na de ondertekening van de Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen die van zodanige aard zijn dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van één van de Partijen redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat de Overeenkomst ongewijzigd wordt voortgezet, treden Partijen met elkaar in overleg. Partijen proberen met dit overleg tot redelijke aanpassing(en) van de Overeenkomst te komen, met inachtneming van de doelstellingen van de Overeenkomst (Artikel 1).
- 29.2 Als Partijen het niet eens worden over de vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden of niet tot redelijke aanpassing(en) van de Overeenkomst kunnen komen (zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel), is sprake van een geschil in de zin van Artikel 30.

Artikel 30 Geschillen

- 30.1 Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van (de uitvoering van) de Overeenkomst zullen ontstaan, is de rechtbank Oost Brabant bij uitsluiting bevoegd.

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant:

- 30.2 Voor zover één of meerdere bepalingen van de Overeenkomst bij rechterlijke toetsing ongeldig wordt/worden geacht of anderszins ongeldig is/zijn, blijven de overige bepalingen van de Overeenkomst onverminderd van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-bindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op doel en strekking van de Overeenkomst – afwijken van de niet-bindende bepalingen.

Aldus overeengekomen en in [PM] ondertekend te [PM] op [PM].

Voor de Gemeente:

.....

Voor de Exploitant:

.....

paraaf Gemeente:

paraaf de Exploitant: