# KOOP-, ONTWIKKEL- EN REALISATIEOVEREENKOMST HERONTWIKKELING “DE POLDERBLOESEM”

**PARTIJEN:**

**GEMEENTE DE RONDE VENEN**

**@ B.V.**

Gemeente
De Ronde Venen

**INHOUD**

**Artikel 1 Definities en begrippen** ..... 3
**Artikel 2 Realisatie bouwplan** ..... 5
**Artikel 3 Projectkaders** ..... 5
**Artikel 4 Tenderprocedure** ..... 6
**Artikel 5 Planologisch besluit** ..... 6
**Artikel 6 Vergunningen** ..... 6
**Artikel 7 Publiekrechtelijke procedures** ..... 6
**Artikel 8 Bouwrijp maken** ..... 6~~7~~
**Artikel 9 Bouw- en expeditieterrein** ..... 7
**Artikel 10 Bereikbaarheid en opname omliggende panden** ..... 7
**Artikel 11 Tijdvak** ..... 7
**Artikel 13 Duurzaamheid** ..... 7~~8~~
**Artikel 14 Netcongestie en netbewust bouwen** ..... 8
**Artikel 15 Realisatie openbaar gebied** ..... 8
**Artikel 16 Aanbesteding** ..... 9
**Artikel 17 Bankgarantie** ..... 10
**Artikel 18 Nadeelcompensatie** ..... 10
**Artikel 19 Aansprakelijkheid bij bouwwerkzaamheden** ..... 11
**Artikel 20 Vrijwaring schaden** ..... 11~~12~~
**Artikel 21 Planning** ..... 12
**Artikel 22 Communicatie naar derden** ..... 12
**Artikel 23 Koop/verkoop** ..... 12~~13~~
**Artikel 24 Koopprijs** ..... 13
**Artikel 25 Waarborgsom** ..... 13
**Artikel 26 Eigendomsoverdracht** ..... 13
**Artikel 27 Kosten en belastingen** ..... 13~~14~~
**Artikel 28 Betaling** ..... 14
**Artikel 29 Feitelijke levering, staat van het verkochte** ..... 14
**Artikel 30 Juridische levering en voorwaarden** ..... 14~~15~~
**Artikel 31 Verrekening zakelijke lasten** ..... 15
**Artikel 32 Garanties** ..... 15
**Artikel 33 Bodemonderzoek** ..... 16
**Artikel 34 Risico-overgang, beschadiging** ..... 16
**Artikel 35 Verkoop en realisatie woningen** ..... 16
**Artikel 36 Zelfbewoningsplicht** ..... 16
**Artikel 37 Kettingbeding** ..... 17
**Artikel 38 Beperkte rechten en verkoop te realiseren woningen** ..... 17
**Artikel 39 Recht op teruglevering** ..... 17~~18~~
**Artikel 40 Levering** ..... 18
**Artikel 41 Condities en voorwaarden** ..... 18
**Artikel 42 Wettelijke rente** ..... 19
**Artikel 43 Fiscaliteit** ..... 19
**Artikel 44 Kostenverhaal** ..... 19

**Artikel 45 Btw** ..... 19
**Artikel 46 Onvoorziene omstandigheden** ..... 19~~20~~
**Artikel 47 Toerekenbare tekortkoming** ..... 20
**Artikel 48 Ontbindende voorwaarden** ..... 20
**Artikel 49 Strijd met het recht** ..... 20~~21~~
**Artikel 50 Geschillenregeling** ..... 21
**Artikel 51 Overdracht rechten en verplichtingen** ..... 21
**Artikel 52 Wijzigingsbevoegdheid** ..... 21
**Artikel 53 Bijlagen** ..... 21

**De ondergetekenden:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente De Ronde Venen**, kantoorhoudend te 3641 AL Mijdrecht, Croonstadtlaan 111,
   te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd middels een volmacht van haar burgemeester, door @, in @zijn/haar hoedanigheid als wethouder, zulks ter uitvoering van het daartoe strekkende besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. @ 2026, (documentnummer:@), gemeente De Ronde Venen, voormeld, hierna te noemen: “**de gemeente**”;

2. @ B.V.,
   @ B.V., voormeld, hierna te noemen: “**de ontwikkelaar**”,

de gemeente en de ontwikkelaar hierna gezamenlijk ook te noemen: “**partijen**” en afzonderlijk ook te noemen: “**partij**” of “**wederpartij**”, al naar gelang van toepassing is,

**overwegende dat:**
- de gemeente eigenaar is van een perceel grond net daarop een voormalig schoolgebouw genaamd “De Polderbloesem”, gelegen aan de Baljuwsstraat 5 te Mijdrecht, omsloten ten noordoosten door de woningen plaatselijk bekend Bisschop Koenraadstraat 114 tot en met 120 (even), ten zuidoosten door een watergang en ten zuidwesten en ten noordwesten door de Jacob van Lichtenbergstraat, hierna te noemen: “**het plangebied**”;
- de gemeente het plangebied wenst te herontwikkelen naar woningbouw;
- de gemeente daartoe een tenderprocedure “@” heeft uitgeschreven (TenderNed kenmerk TN @), welke behelst het realiseren van 8 betaalbare koopwoningen voor senioren en starters op de woningmarkt;
- de ontwikkelaar heeft deelgenomen aan de tenderprocedure en de winnende inschrijving heeft ingediend;
- de gemeente bereid is om onder de condities van deze overeenkomst, voor zover haar bevoegdheid strekt, planologische medewerking te verlenen aan de verwezenlijking van het project;
- ter afronding van de tenderprocedure en ten behoeve van de gunning van de uitvoering van het project partijen hun onderlinge verhouding inzake de verwezenlijking van het project in deze overeenkomst wensen vast te leggen,

**verklaren het volgende te zijn overeengekomen:**

## A. BEGRIPSBEPALING

### Artikel 1 Definities en begrippen

Partijen verstaan in deze overeenkomst onder:

a. **betaalbare koopwoning**: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 420.000,00 (zegge: vierhonderdtwintigduizend euro) prijspeil 2026, welke bovengrens bij ministeriële regeling met ingang van elk kalenderjaar wordt gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex;

b. **bouwplan**: het door de ontwikkelaar ingediende plan tot ontwikkeling en realisatie van appartementencomplex, omvattende 4 betaalbare koopwoningen voor de doelgroep senioren op de begane grond en 4 koopwoningen voor de doelgroep starters op de eerste verdieping;
c. **bouwrijp maken:** de te verrichten werkzaamheden in het plangebied, welke nodig zijn, waardoor de bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels in zodanige mate en op zodanige wijze zijn verwijderd dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Hiertoe worden onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
   - het slopen van bebouwing en verharding, indien nodig inclusief fundering, en het afvoeren van hieruit vrijkomende materialen;
   - het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
   - het ophogen of afgraven en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
   - het – indien van toepassing – saneren van de verontreinigde bodem, afgestemd op de bodemfunctie;
   - het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
   - het verzorgen van de afwatering en verdere regulering van het oppervlaktewater, voor zover in de invloedssfeer van het project;
   - het aanleggen (en verleggen) van de benodigde riolerings-, water-, elektriciteits-, CAI-, telecommunicatie- en drainageleidingen, buizen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen;
d. **inrichtingsplan**: het door de ontwikkelaar opgestelde ontwerp van de inrichting van het nieuw aan te leggen openbaar gebied in relatie tot het plangebied, conform de kwaliteitseisen van de gemeente, inclusief de openbare voorzieningen en inclusief herinrichting van de bestaande parkeervoorzieningen en toevoeging van 13 parkeervoorzieningen;
e. **LIOR**: de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte, versie 1.4, ten behoeve van de inrichting van en werken in de openbare ruimte in de gemeente De Ronde Venen de dato 27 januari 2026;
f. **ontwikkelperspectief (Polderbloesem)**: beschrijving van de ruimtelijke en functionele uitgangspunten, welke door de gemeente is vastgesteld de dato 2 december 2025;
g. **openbaar gebied**: het gedeelte van de in het te realiseren project gelegen grond in (toekomstig) eigendom bij de gemeente dat een openbaar karakter krijgt en/of behoudt, waaronder ten minste te rekenen de infrastructuur met bermen en het openbaar groen;
h. **openbare voorzieningen:** de in het openbaar gebied van het projectgebied aan te brengen voorzieningen, zoals voetpaden, parkeerplaatsen, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en gelijksoortige werken;
h. **plangebied**: de percelen grond waarbinnen de ontwikkelaar het bouwplan in ontwikkeling brengt, kadastraal bekend gemeente Mijdrecht, sectie C nummer 10200;
i. **planologisch besluit**: een besluit dat het project mogelijk maakt, door de beoogde vorm van (her)ontwikkeling, gebruik en beheer van de fysieke leefomgeving vast te leggen in een gewijzigd omgevingsplan, dan wel door een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van een omgevingsplan op grond van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa);
j. **project**: het geheel van werkzaamheden dat ten behoeve van de planontwikkeling wordt uitgevoerd;
k. **woning:** een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, inclusief verwarmingsinstallatie en (stelposten voor) een keuken en minimaal benodigde sanitaire voorzieningen;

l. **woonrijp maken:** het naar de definitieve vorm afwerken van het openbaar gebied. Voor zover nodig voor en gedienstig aan het gebruik van het plangebied conform de beoogde bestemming en gebruiksfunctie en voor zover dit logischerwijze voortvloeit uit het inrichtingsplan worden hiertoe onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
   - het aanleggen en definitief afwerken van ongebouwde openbare parkeergelegenheden, trottoirs, voetpaden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
   - het aanleggen en definitief afwerken van groenvoorzieningen;
   - het aanleggen van openbare verlichting;
   - het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, straatmeubilair, sierende elementen en afrasteringen in het openbaar gebied;
   - het vanuit het oogpunt van milieuhygiëne of volksgezondheid treffen van noodzakelijke voorzieningen.

## B. BOUWPLAN, KADERS, PUBLIEKRECHTELIJK PROCEDURES

### Artikel 2 Realisatie bouwplan

2.1 De ontwikkelaar is voornemens om binnen het plangebied een bouwplan te realiseren als bedoeld in artikel 1 sub b.

2.2 De ontwikkelaar is verplicht de bestaande de parkeerplaatsen opnieuw in te richten en 13 parkeerplaatsen toe te voegen aan het openbaar gebied, alsmede één laadpaal met twee laadpunten.

2.3 Van de te realiseren parkeerplaatsen dient er één gereserveerd te worden als mindervalide (MIVA) parkeerplaats.

2.4 De ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting van het bouwplan op het bestaand openbaar gebied.

### Artikel 3 Projectkaders

3.1 De ontwikkeling en realisatie van het project, alsmede van onderdelen daarvan, zal plaatsvinden met inachtneming van de bepalingen van deze overeenkomst en voorts – voor zover in de bepalingen van deze overeenkomst daarvan niet wordt afgeweken – met inachtneming van de navolgende kaders:
   - het planologisch besluit;
   - het Functioneel Programma van Eisen Herontwikkeling De Polderbloesem d.d. 7 april 2026;
   - het Ontwikkelperspectief Polderbloesem, vastgesteld d.d. 2 december 2025;
   - de LIOR;
   - het Convenant Toekomstbestendig Bouwen versie 2.0 d.d. 4 oktober 2024;
   - de Uitvoeringsregels Social Return On Investment gemeente De Ronde Venen 2016 (met dien verstande dat voor ‘opdrachtsom’ i.c. ‘bouwsom’ gelezen dient te worden);
   - de eisen van goed en deugdelijk werk.

3.2. In geval van tegenstrijdigheden tussen de hiervoor in artikel 3.1 vermelde documenten, geeft de in dat artikel vermelde volgorde van vermelding de rangorde van de desbetreffende documenten weer, waarbij het eerdergenoemde document voorgaat op het later genoemde document.

**Artikel 4 Tenderprocedure**

Behoudens indien uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze overeenkomst, zullen partijen over en weer geen rechten ontlenen aan de door de gemeente verstrekte stukken in het kader van de tenderprocedure, behoudens voor zover de documenten onderdeel uitmaken van de overeenkomst of indien partijen zich in rechten jegens derden moeten verweren en de andere partij in vrijwaring willen oproepen.

**Artikel 5 Planologisch besluit**

5.1 De gemeente zal na ondertekening van deze overeenkomst op basis van het bouwplan en het inrichtingsplan en passend binnen de projectkaders, zo spoedig mogelijk een planologisch besluit opstellen, in procedure brengen en vaststellen, welke de realisatie van het project mogelijk maakt.

5.2 De gemeente zal, met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zoveel mogelijk bevorderen dat alle noodzakelijke procedures tot aan het onherroepelijk worden van het door haar vastgestelde planologisch besluit zo spoedig mogelijk worden voltooid.

**Artikel 6 Vergunningen**

6.1 De ontwikkelaar zal voor zijn rekening en risico alle voor de realisatie van het project benodigde ontvankelijke aanvragen voor vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen en vrijstellingen en andere besluiten van overheidswege aanvragen. De Ontwikkelaar zal de in dit artikel bedoelde aanvragen opstellen met inachtneming van de projectkaders en het omgevingsplan. De aanvragen dienen volledig te zijn en te voldoen aan alle daarvoor geldende eisen.

6.2 De gemeente is niet verantwoordelijk voor de gevolgen van het indienen van een onvolledige dan wel niet op de juiste wettelijke maatstaven berustende aanvraag door ontwikkelaar.

**Artikel 7 Publiekrechtelijke procedures**

7.1 De in deze overeenkomst weergegeven verplichtingen van de gemeente die zien op de vereiste uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden, zoals het nemen van beschikkingen (waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verlenen van omgevingsvergunningen, vrijstellingen, ontheffingen, goedkeuringen enzovoorts), dienen voor wat betreft de uitkomsten van de procedures te worden aangemerkt als inspanningsverplichtingen.

7.2 De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald derhalve volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces en biedt daaromtrent geen garanties. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

## C. VOORBEREIDING

**Artikel 8 Bouwrijp maken**

Het plangebied zal voor rekening en risico van de ontwikkelaar (tijdig) bouwrijp worden gemaakt.

**Artikel 9 Bouw- en expeditieterrein**

9.1. De ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico binnen het plangebied zorg voor het benodigde bouw- en expeditieterrein - voor laden en lossen van bouwmaterialen - ten behoeve van de realisatie van bebouwing en inrichting.

9.2. De ontwikkelaar dient voor de aanleg en ontmanteling van het bouw- en expeditieterrein de benodigde vergunningen aan te vragen. De gemeente zal, met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zoveel mogelijk bevorderen dat na ontvangst van de desbetreffende ontvankelijke aanvragen alle benodigde vergunningen verleend zullen worden, maar gaat dienaangaande geen resultaatsverbintenis aan en maakt voorts een voorbehoud voor in het publiekrechtelijk traject eventueel aanvullend te stellen eisen en randvoorwaarden.

**Artikel 10 Bereikbaarheid en opname omliggende panden**

10.1 De ontwikkelaar verplicht zich de eventuele tijdelijke gehele of gedeeltelijke afsluiting van bestaande doorgaande wegen en langzaamverkeersroutes ten behoeve van de bouwwerkzaamheden in overleg met de gemeente af te stemmen en te doen plaatsvinden, waarbij een goede bereikbaarheid van omwonenden en omliggende bedrijven en voorzieningen als uitgangspunt zal dienen en overlast voor derden in redelijkheid dient te worden voorkomen. De ontwikkelaar dient in overleg met de gemeente afspraken te maken over c.q. vergunning te verkrijgen voor de routes voor werkverkeer alsmede parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers.

10.2 De ontwikkelaar is verplicht alvorens aan te vangen met de feitelijke werkzaamheden ten behoeve van het bouwplan een opname te laten plaatsvinden van alle omliggende panden, zulks in verband met eventuele veroorzaking van schade aan deze panden.

10.3 De gemeente garandeert de toegang tot het plangebied gedurende de looptijd van het project.

## D. UITVOERING EN REALISATIE

**Artikel 11 Tijdvak**

11.1 De ontwikkelaar verplicht zich uiterlijk binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit de voor het bouwplan benodigde omgevingsvergunning(en) aan te vragen en binnen vierentwintig (24) maanden na het onherroepelijk worden daarvan én zeventig procent (70%) van de woningen is verkocht het bouwplan in één ononderbroken bouwstroom te realiseren en op te leveren.

11.2 De ontwikkelaar verplicht zich jegens de gemeente dat het woonrijp maken van het plangebied binnen drie (3) maanden na gereedmelding c.q. oplevering van het bouwplan zal zijn afgerond.

**Artikel 13 Duurzaamheid**

De ontwikkelaar conformeert zich bij de realisatie van het project aan het ambitieniveau ‘brons’ in het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht d.d. 18 maart 2022, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Indien de ontwikkelaar aangeeft dat dit ambitieniveau op bepaalde onderdelen in redelijkheid niet gehaald kan worden, zullen partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg treden over alternatieve oplossingen.

**Artikel 14 Netcongestie en netbewust bouwen**

14.1 Op de ontwikkelaar rust een inspanningsverplichting om het bouwplan zoveel als mogelijk te realiseren volgens de ontwerpprincipes voor netbewust bouwen, opdat dat het energienet zo min mogelijk wordt belast.

14.2 De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het indienen van de benodigde aanvragen bij de netbeheerder.

**Artikel 15 Realisatie openbaar gebied**

15.1 De ontwikkelaar draagt voor zijn rekening en risico zorg voor het woonrijp maken van het plangebied met inachtneming van de LIOR als leidraad.

15.2 De ontwikkelaar verplicht zich de relevante wet- en regelgeving toe te passen en zo te voldoen aan de geldende aanbestedingsregels, als ware de ontwikkelaar een aanbestedende dienst. Voorafgaand aan het woonrijp maken legt de ontwikkelaar ter goedkeuring aan de gemeente voor een voorstel tot inkoop en een beoordeling in het licht van de geldende aanbestedingsregels.

15.3 De kwaliteit en de aard van de aan te leggen openbare voorzieningen en het openbaar gebied zijn respectievelijk worden door de ontwikkelaar en de gemeente in nauw overleg bepaald en vastgelegd in het door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de uitwerking in bestekken en bestekstekeningen en/of werkomschrijvingen met bijbehorende (technische) tekeningen.

15.4 De ontwikkelaar verplicht zich – na overleg met de gemeente – zorg te dragen voor de aansluiting en aanpassing van riolering, nutsvoorzieningen en verharding ter plaatse van de aansluiting op de bestaande infrastructuur.

15.5 De inrichting van het openbaar gebied, de aanleg van de openbare voorzieningen en de aansluiting op bestaande openbare wegen zal plaatsvinden overeenkomstig het ontwikkelperspectief, het inrichtingsplan en conform de kwaliteitseisen geformuleerd in de LIOR, hetgeen door de gemeente op de nader in de LIOR vermelde toetsmomenten zal worden getoetst.

15.6 Direct na het gereedkomen van het in het plangebied aangelegde openbaar gebied en de definitief afgewerkte openbare voorzieningen zal in opdracht van de ontwikkelaar, conform de voorwaarden in de LIOR, een gezamenlijke schouw plaatsvinden en zullen de bevindingen vastgelegd worden in een proces-verbaal van opneming, waarna de ontwikkelaar verplicht is geconstateerde gebreken binnen vier weken te verhelpen. Zolang de openbare voorzieningen nog niet in definitieve vorm zijn aangelegd casu quo afgewerkt, is de ontwikkelaar verplicht tot het aanleggen, onderhouden en in stand houden van alle tijdelijk noodzakelijke infrastructurele voorzieningen, waaronder begrepen de tijdelijke ontsluiting, verhardingen, parkeervoorzieningen en straatverlichting.

15.7 Na de opneming als bedoeld in artikel 15.6 wordt een overdrachtsdocument opgesteld. Na schriftelijke acceptatie van het overdrachtsdocument door de gemeente zijn het openbaar gebied en de openbare voorzieningen definitief opgeleverd en worden ze in beheer aan de gemeente overgedragen. Alle aanspraken die de ontwikkelaar ten aanzien van het openbaar gebied en de openbare voorzieningen kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, daaronder begrepen (onder)aannemers en leveranciers, gaan per het moment van schriftelijke

acceptatie over op de gemeente. De ontwikkelaar is verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het openbaar gebied en de openbare voorzieningen mochten bestaan, aan de gemeente te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de gemeente te doen stellen.

15.8 Vanaf het moment van acceptatie van het overdrachtsdocument (definitieve oplevering) wordt het onderhoud van het openbaar gebied en de openbare voorzieningen volledig door de gemeente uitgevoerd. De kosten voor het onderhoud gedurende één jaar, gerekend vanaf het moment van de definitieve oplevering, worden middels een afkoopregeling door de gemeente verhaald op de ontwikkelaar. Voor het onderhoud van het groen is dit inclusief inboet (het vervangen van niet aangeslagen beplanting).

15.9 De wegen in het openbaar gebied worden openbaar in de zin van de Wegenwet. Zolang deze openbaarheid niet is gerealiseerd, maar de wegen wel door verkeer gebruikt kunnen worden, ligt de verantwoordelijkheid voor een volledige en juiste inrichting uit verkeerskundig oogpunt en voor het gebruik ervan bij de ontwikkelaar tot het moment dat het juridische eigendom is overgedragen aan de gemeente.

**Artikel 16 Aanbesteding**

16.1 De ontwikkelaar is verplicht, voor zoveel nodig krachtens volmacht, namens de gemeente zorg te dragen voor (Europese) openbare aanbesteding van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien er geen verplichting blijkt te bestaan tot het voeren van een Europese aanbestedingsprocedure, zal de aanbesteding door de ontwikkelaar plaatsvinden op basis van de procedure(s) als vervat in het gemeentelijk aanbestedingsbeleid.

16.2 Indien de gemeente in de uitvoering van het hiervoor in artikel 15.2 bepaalde door een (of meerdere) derde(n) al dan niet in rechte wordt aangesproken op grond van de stelling dat toch enige regel van aanbestedingsrecht, hoe ook genaamd, geschonden zou zijn, vrijwaart de ontwikkelaar de gemeente voor iedere vordering van die derde(n) tot schadevergoeding en zal de ontwikkelaar handelen overeenkomstig een eventueel rechterlijk oordeel ter zake, gelijk de ontwikkelaar de gemeente in de gelegenheid zal stellen een eventueel rechterlijk oordeel na te leven. De ontwikkelaar zal ter zake geen enkele aanspraak jegens de gemeente kunnen doen gelden. De gemeente verplicht zich jegens de ontwikkelaar – zo nodig tot in de hoogste instantie – tegen dergelijke vorderingen overeenkomstig de instructies van de ontwikkelaar en voor rekening van de ontwikkelaar verweer te voeren en zich niet te verzetten tegen een verzoek van de ontwikkelaar tot tussenkomst in deze procedure. De kosten in verband met het voeren van zodanige procedures worden voor zover redelijk door de ontwikkelaar gedragen.

16.3 De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente van aanspraken van derden welke die derden pretenderen in verband met het mogelijk onjuist door de ontwikkelaar (namens de gemeente) toepassen van de betreffende aanbestedingsregelgeving in de door de ontwikkelaar aldus te entameren aanbestedingsprocedures. Meer in het bijzonder zal de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico (doch in nauw overleg met de gemeente) verweer voeren in eventueel door derden aanhangig te maken procedures en zal hij al hetgeen waartoe de gemeente vervolgens veroordeeld mocht worden als eigen schuld aan de derden voldoen. De gemeente zal de ontwikkelaar in dat verband van eventueel vereiste medewerking voorzien, onder meer door het nemen van de benodigde procesbesluiten en door de ontwikkelaar tijdig en correct te voorzien van de voor het voeren van die procedures door de ontwikkelaar benodigde informatie.

## E. FINANCIEEL

### Artikel 17 Bankgarantie

17.1 De kosten voor het bouwrijp maken zijn door de ontwikkelaar begroot op € @,00 (zegge: @ euro).

17.2 De ontwikkelaar zal tot zekerheid van de nakoming van het door hem bouwrijp maken van het plangebied uit hoofde van deze overeenkomst onvoorwaardelijke bankgarantie ter grootte van twintig procent (20%) van de kosten voor het bouwrijp maken, zijnde € @,00 (zegge: euro), doen stellen door een door de gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling. Deze wordt afgebouwd evenredig aan de door de ontwikkelaar verrichte betalingen ten behoeve van het bouwrijp maken, op basis van facturen waarvan een kopie aan de gemeente wordt overlegd. De bankgarantie dient uiterlijk één week voor de datum van levering als hierna in artikel 26 bedoeld aan de gemeente ter hand te worden gesteld.

17.3 De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de ontwikkelaar niet aan zijn (betalings)verplichting inzake het bouwrijp maken uit hoofde van deze overeenkomst voldoet, ongeacht of er sprake is van faillissement en/of van surséance van betaling, de bank op eerste schriftelijk verzoek van de gemeente en op enkele mededeling van de gemeente het door de gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient te gelden tot de ontwikkelaar aan al zijn verplichtingen inzake het bouwrijp maken uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan dan wel hiervoor kan worden aangesproken en kan tussentijds, na schriftelijke toestemming van de gemeente, naar rato worden afgebouwd.

### Artikel 18 Nadeelcompensatie

18.1 Aanvragen om schadevergoeding als bedoeld in Afdeling 15.1 Ow en Titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht die voortvloeien uit het planologisch besluit dan wel verband houden met het bouwplan neemt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente in behandeling conform de Verordening nadeelcompensatie De Ronde Venen 2024, zoals vastgesteld op 30 mei 2024.

18.2 De gemeente zal de ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om schadevergoeding en zal de ontwikkelaar betrekken bij de behandeling van de aanvraag.

18.3 Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of het inwinnen van een advies bij een adviescommissie noodzakelijk is om op de aanvraag om schadevergoeding te kunnen beslissen.

18.4 a. De gemeente zal de ontwikkelaar zo spoedig mogelijk na ieder besluit tot gehele of gedeeltelijke toewijzing van een aanvraag om schadevergoeding schriftelijk in kennis stellen van het bedrag van de tegemoetkoming.

b. De ontwikkelaar zal, nadat de gemeente de door het college toegewezen schadevergoeding heeft uitgekeerd, het alsdan uitgekeerde bedrag uiterlijk binnen vier weken op basis van een daartoe te ontvangen factuur aan de gemeente vergoeden door overmaking op rekeningnummer NL65 BNGH0 2850 27379 ten name van de gemeente De Ronde Venen onder vermelding van “nadeelcompensatie project De Polderbloesem”.

Indien de ontwikkelaar later tot betaling overgaat, is hij over de uitgekeerde bedragen de wettelijke rente verschuldigd tot aan het moment van zijn betaling.

18.5 Indien ter zake van verzoeken om schadevergoeding in beroep of hoger beroep door de gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de gemeente. De ontwikkelaar kan zich in een dergelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening laten vertegenwoordigen door een raadsman.

18.6 Het staat de ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag om schadevergoeding heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijk te treffen regeling, welke regeling de goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders behoeft. Komen partijen tot overeenstemming, dan betaalt de ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.

## F. SCHADERISICO

### Artikel 19 Aansprakelijkheid bij bouwwerkzaamheden

19.1 De ontwikkelaar is vanaf de start van de werkzaamheden ten behoeve van het bouwplan aansprakelijk voor alle in dat kader toegebrachte materiële schade aan de gemeente, inclusief gevolgschade zoals aan leidingen, kabels en toebehoren voor zover deze voorzieningen zijn gelegen in het plangebied en/of op openbare grond grenzend daaraan, met inachtneming van het hierna in artikel 18.2 bepaalde.

19.2 Deze schade wordt geacht door de ontwikkelaar te zijn veroorzaakt, indien de schade optreedt tussen de start van de werkzaamheden ten behoeve van het bouwplan en de oplevering van de te realiseren woningen, tenzij de ontwikkelaar bewijst dat de schade niet aan nalatigheid van hem of van de door hem ingeschakelde (onder-) aannemers en leveranciers valt toe te rekenen en de schade niet voor zijn risico komt. Als schade wordt gemeld en geconstateerd treden partijen desgewenst met elkaar in overleg om vast te stellen of de schade veroorzaakt is door werkzaamheden die in opdracht van de ontwikkelaar worden verricht, of schade veroorzaakt is door werkzaamheden die in opdracht van de gemeente worden verricht.

19.3 De ontwikkelaar verplicht zich de toegang en bereikbaarheid van de direct nabij het bouwplan gesitueerde woningen en instellingen te waarborgen en de noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming van gevaar, schade en/of ernstige hinder in de omgeving van het bouwplan. Om de impact en overlast van het project te minimaliseren, dient de ontwikkelaar voor aanvang bouw een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) op te (laten) stellen.

19.4 Het bepaalde in deze overeenkomst en in dit artikel in het bijzonder is niet beoogd werking ten gunste van derden te hebben. Derden kunnen derhalve op geen enkele wijze rechten ontlenen aan deze overeenkomst en aan dit artikel in het bijzonder.

### Artikel 20 Vrijwaring schaden

De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente voor vorderingen van derden wegens materiële schade, welke zich uit hoofde van het realiseren van bouwplan kunnen voordoen, tenzij de ontwikkelaar bewijst dat

de schade niet aan nalatigheid van hem of van de door hem ingeschakelde (onder-) aannemers en leveranciers valt toe te rekenen en de schade niet voor zijn risico komt.

## G. COMMUNICTIE EN OVERLEG

### Artikel 21 Planning

21.1 Partijen zullen, in verband met de gewenste afstemming tussen de door partijen te verrichten werkzaamheden, een indicatieve planning vaststellen, waarin een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het project is opgenomen, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop het project gereed moet zijn.

21.2 Partijen voeren periodiek overleg over de voortgang en status van het project

21.3 De planning legt op partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

21.4 Indien overschrijding van het in de planning opgenomen tijdschema dreigt, zal de meest gerede partij de andere partij daarvan tijdig op de hoogte stellen en zullen partijen overleggen over de alsdan te nemen maatregelen. Partijen zullen in ieder geval ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de planning te waarborgen. Partijen kunnen in onderling overleg de planning aanpassen.

### Artikel 22 Communicatie naar derden

22.1 De ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de communicatie naar derden welke betrekking heeft op het project. Indien de communicatie belangwekkend is, zullen partijen hierover voorafgaand overleg voeren en de uitkomst hiervan vastleggen in een communicatieplan. Als belangwekkende communicatie wordt in ieder geval aangemerkt schriftelijke berichtgeving met rechtsgevolgen voor omwonenden.

22.2 Het bepaalde in artikel 21.1 geldt niet met betrekking tot de commerciële informatievoorziening aan (potentiële) kopers van woningen in het bouwplan; de desbetreffende informatieverschaffing geschiedt uitsluitend door en voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

22.3 Het bepaalde in artikel 21.1 geldt niet met betrekking tot de informatievoorziening waartoe de gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden is gehouden.

22.4 De ontwikkelaar zal met gebruikmaking van de BouwApp de omwonenden met regelmaat op de hoogte houden van de voortgang van het bouwplan en deze app eveneens aanwenden als mogelijkheid voor omwonenden om op elk moment contact met de ontwikkelaar of een door hem aangewezen omgevingsmanager op te nemen.

## H. GRONDTRANSACTIE

### Artikel 23 Koop/verkoop

De gemeente verkoop hierbij aan de ontwikkelaar, gelijk de ontwikkelaar van de gemeente koopt:

**een perceel van het voormalige schoolgebouw “De Polderbloesem”, gelegen nabij aan de Baljuwstraat 5 te 3641 BE Mijdrecht, kadastraal bekend gemeente Mijdrecht, sectie C nummer 10200 (afkomstig van het vervallen nummer 7595), waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte van 1.873 m$^2$ zijn toegekend,**

hierna te noemen: “**het verkochte**”.

**Artikel 24 Koopprijs**

24.1 Het verkochte wordt verkocht voor een koopprijs van **€ @,00** (zegge: @ EURO) exclusief omzetbelasting.

24.2 De koopprijs zal worden geïndexeerd tot het moment van de juridische eigendomsoverdracht op basis van de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens (2025=100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, doch tot een maximum van 5% (vijf procent), volgens de formule: de uiteindelijk te betalen koopsom wordt berekend door de in artikel 24.1 gemelde koopprijs te vermenigvuldigen met het indexcijfer van de kalandermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de juridische eigendomsoverdracht plaatsvindt, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand waarop de onderhavige overeenkomst in werking is getreden.

24.3 De in artikel 24.1 gemelde koopprijs wordt niet gewijzigd indien een prijsindexering leidt tot een lagere koopprijs.

**Artikel 25 Waarborgsom**

25.1 De ontwikkelaar is verplicht binnen drie weken na gunning bij de notaris als hierna in artikel 26 bedoeld een waarborgsom te storten van € @,00 euro (zegge: @ euro), gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs.

25.2 De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst en behoudens het in artikel 47.2 bepaalde, met de koopprijs worden verrekend.

25.3 De door de notaris ontvangen rente over de waarborgsom wordt aan de gemeente vergoed.

**Artikel 26 Eigendomsoverdracht**

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal gepasseerd worden **zodra 70% van de koopwoningen in het project is verkocht middels een definitieve koopovereenkomst, doch niet eerder dan één maand na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan**, of zoveel eerder als partijen overeenkomen, ten overstaan van één der (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van **@ Notarissen**, gevestigd te @, dan wel diens plaatsvervanger, waarnemer of opvolger, hierna verder te noemen: “**de notaris**”.

**Artikel 27 Kosten en belastingen**

27.1 Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van **de ontwikkelaar**.

27.2 De wegens de levering van het verkochte eventueel verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van de ontwikkelaar.

27.3 De gemeente garandeert voor wat betreft het verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering van het verkochte plaatsvindt als

zijnde te kwalificeren als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1, onderdeel a, onder $1^0$ juncto lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968.
Op grond van het vorenstaande is wegens de levering van het verkochte rechtswege omzetbelasting verschuldigd.

**Artikel 28 Betaling**

28.1 De betaling van de kosten, rechten en belastingen, vindt plaats via de derdenrekening van het kantoor van de notaris.

28.2 De ontwikkelaar is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- of girorekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.

**Artikel 29 Feitelijke levering, staat van het verkochte**

29.1 De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de ontwikkelaar zal geschieden als zijnde te kwalificeren als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1, onderdeel a, onder $1^0$ juncto lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968.
De gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

29.2 De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering, vrij van huur-, pacht en andere gebruiksrechten. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de gemeente per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders is overeengekomen.

29.3 De ontwikkelaar is voornemens het verkochte te gaan gebruiken ten behoeve van de **herontwikkeling en woningbouw**.
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt de gemeente nog het volgende mee:
- hem is bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden thans (nog) niet is toegestaan.

Het verkrijgen van de voor het beoogde gebruik benodigde vergunningen is voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

29.4 Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het beoogd gebruik nodig zijn. Voor de ontwikkelaar kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

29.5 De ontwikkelaar heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

**Artikel 30 Juridische levering en voorwaarden**

30.1 Blijkens een kadastraal uittreksel per 9 juli 2026 zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de Basisregistratie Kadaster.

30.2 Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, met tevens alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend- of lijdend erf en met alle kwalitatieve rechten.

30.3 De gemeente heeft naar beste weten kennisgegeven van alle eventueel met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als hiervoor bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
- een brief buitengebruikstelling schoolgebouw bijzonder onderwijs van gedeputeerde staten van de provincie Utrecht de dato 16 februari 1988, bij afschrift overgeschreven ten (voormalige) kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op 7 april 1988, in register Hypotheken 4, deel 5828 nummer 9,

van welke brief een kopie als bijlage bij deze overeenkomst zal worden gevoegd en waaruit niet blijkt van het bestaan van met het verkochte verbonden lasten.

30.3 De ontwikkelaar aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

**Artikel 31 Verrekening zakelijke lasten**

De baten en lasten met betrekking tot het verkochte zullen tussen partijen niet worden verrekend.

**Artikel 32 Garanties**

De gemeente garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 29 en 30, het navolgende:

a. dat zij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte;
b. aan haar zijn geen feiten bekend die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik als bedoeld in artikel 29.3, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Voor de milieukundige gesteldheid van de bodem en het grondwater wordt in het bijzonder verwezen naar het hierna in artikel 30 bepaalde;
c. dat voor zover aan haar bekend er in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig zijn;
d. aan haar is niet bekend dat het verkochte asbesthoudende materialen bevat;
e. het verkochte zal worden overgedragen vrij van huur of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimt en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
f. tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst zijn geen door de overheid of door nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd;
g. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
h. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
i. aan haar is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming dan wel Afdeling 19.2a van de Omgevingswet zijn genomen door het bevoegd gezag;
j. er is met betrekking tot het verkochte geen sprake van erfpacht of een recht van opstal.

**Artikel 33 Bodemonderzoek**

33.1 In verband met de voorgenomen herontwikkeling is door @ B.V., gevestigd te @, in opdracht van de gemeente een verkennend onderzoek verricht naar de gesteldheid van de bodem en de grondwaterkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport van @ 2026, referentie @, in welk rapport de toestand van de grond en het grondwater wordt omschreven. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport, hetwelk tevens als bijlage bij deze overeenkomst wordt gevoegd. De gemeente verwijst naar dit rapport voor de haar bekende feiten en omstandigheden die van belang kunnen zijn voor de vraag of er sprake van grond(water)verontreiniging in het verkochte. De gemeente is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat, anders dan vermeld in het onderzoek. Partijen verklaren bekend te zijn met de inhoud van het rapport. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan partijen ervan uit dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

33.2 De gemeente is niet bekend met feiten of omstandigheden in de periode van @ 2026 tot heden die de onderzoeksresultaten van voormeld rapport negatief zouden kunnen beïnvloeden.

33.3 De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente van iedere aansprakelijkheid, uit welke hoofde dan ook, wegens eventuele verontreiniging van de bodem en/of het grondwater.

**Artikel 34 Risico-overgang, beschadiging**

Het verkochte komt eerst voor risico van de ontwikkelaar zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de ontwikkelaar.

**I. Bijzondere bepalingen, erfdienstbaarheid, kwalitatieve verplichting en kettingbeding**

**Artikel 35 Verkoop en realisatie woningen**

De ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verkoop en realisatie van de koopwoningen met inachtneming van de projectkaders en de planning.

**Artikel 36 Zelfbewoningsplicht**

36.1 Voor de koper van een betaalbare koopwoning geldt een zelfbewoningsplicht voor een periode van vijf (5) jaar. De periode van zelfbewoning gaat in zodra de koper de woning van de ontwikkelaar geleverd heeft gekregen, de woning bewoont en aldaar staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie. De eerste koper dient binnen twee maanden na de oplevering, welke datum door de ontwikkelaar met de gemeente wordt gecommuniceerd, de woning te bewonen en er ingeschreven te staan. Iedere opvolgende koper dient binnen twee maanden na het passeren van de akte van levering waarbij hij de woning heeft verkregen de woning te bewonen en er ingeschreven te staan.

36.2 De koper mag de woning gedurende de periode van zelfbewoning niet (deels) verhuren of (deels) aan een derde in gebruik geven. De zelfbewoningsplicht impliceert geen verbod op verkoop en levering.

36.3 Bij overtreding of niet-nakoming van het bepaalde in de artikelen 36.1 en 36.2 zal de gemeente een aangetekende brief sturen aan de koper. Indien de overtreding of niet-nakoming binnen een week na versturen van deze aangetekende brief niet is hersteld, is de koper een direct opeisbare

boete verschuldigd van € 100.000,00 (zegge: éénhonderdduizend euro) ten behoeve van de gemeente.

36.4 De gemeente kan op schriftelijk verzoek vrijstelling verlenen van de hiervoor in de artikelen 36.1 en 36.2 omschreven verplichting tot zelfbewoning. De gemeente is bevoegd aan haar medewerking voorwaarden te verbinden.

**Artikel 37 Kettingbeding**

37.1 De ontwikkelaar verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor in artikel 36 bepaalde bij de levering van een betaalbare koopwoning binnen het project aan de koper ten behoeve van de gemeente op te leggen, zulks ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, in de akte van levering woordelijk op te nemen.

37.2 Op gelijke wijze als hiervoor in artikel 36.1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van kettingbeding van de nieuwe eigenaar, dat deze zowel het bepaalde in artikel 36 als het bepaalde in dit artikel, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

37.3 Bij overtreding of niet-nakoming van de hiervoor in de artikelen 37.1 en 37.2 overeengekomen verplichting zijn zowel de eigenaar die heeft vervreemd als de nieuwe eigenaar ieder een boete verschuldigd van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade van de koper te vorderen.

37.4 De eigenaar die heeft vervreemd en de nieuwe eigenaar zullen bij overtreding van één of meer der gemelde bepalingen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond zal kunnen worden gevorderd.

**Artikel 38 Beperkte rechten en verkoop te realiseren woningen**

38.1 Het is de ontwikkelaar niet toegestaan voor de start van de feitelijke uitvoering van het bouwplan, het verkochte geheel of gedeeltelijk met beperkte rechten te bezwaren, waaronder mede begrepen het recht van hypotheek.

38.2 Zolang de gemeente zich kan beroepen op het recht op teruglevering, zoals hierna in artikel 39 nader geformuleerd, is de ontwikkelaar slechts gerechtigd de volgens het bouwplan te realiseren woningen te verkopen onder de opschortende voorwaarde dat de gemeente niet het recht op teruglevering in zal roepen.

**Artikel 39 Recht op teruglevering**

39.1 Indien de ontwikkelaar binnen twaalf maanden nadat de voor het bouwplan benodigde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, nog niet is aangevangen met de bouw van het bouwplan, dan heeft de gemeente recht op teruglevering van het verkochte. Gedurende deze periode van twaalf maanden treden partijen in overleg over de voortgang van het project, alvorens de gemeente gebruik zal maken van het recht op teruglevering.

39.2 In het geval als bedoeld in artikel 39.1 zal de gemeente binnen drie maanden na het verstrijken van de daar gemelde termijn bij aangetekende brief aan de ontwikkelaar mededelen of zij van haar recht op teruglevering gebruik wenst te maken, bij gebreke waarvan dit recht vervalt.

39.3 De percelen grond zullen alsdan binnen één maand na ontvangst van bedoelde mededeling worden geleverd in de staat waarin deze zich alsdan bevinden, doch na opheffing van eventuele splitsing(en) in appartementsrechten – tenzij de gemeente te kennen geeft de splitsing(en) in appartementsrechten te willen behouden – tegen de oorspronkelijke koopprijs als vermeld in artikel 24 van deze overeenkomst, zonder dat indexatie daarop van toepassing is. De kosten van overdracht en levering zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

39.5 De koopsom zal uiterlijk per de datum van levering worden voldaan.

39.6 Indien de gemeente gebruik maakt van haar recht op teruglevering, dan zal deze overeenkomst voor het overige als ontbonden hebben te gelden, zonder dat dat één der partijen aanspraak kan maken op vergoeding van kosten, schade of interesten, in welke vorm dan ook.

## J. OVERDRACHT OPENBAAR GEBIED

**Artikel 40 Levering**

De ontwikkelaar levert in eigendom aan de gemeente, gelijk de gemeente in eigendom aanvaardt:

**het in het kader van dit project gerealiseerde openbaar gebied, met een grootte zoals vast te stellen na opmeting door of vanwege de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.**

hierna ook te noemen: “**het registergoed**”.

**Artikel 41 Condities en voorwaarden**

41.1 De levering van het registergoed aan de gemeente geschiedt ‘om niet’.

41.2 De voor de overdracht vereiste akte van levering zal gepasseerd worden **binnen twee maanden na acceptatie door de gemeente van het overdrachtsdocument en ontvangst van het afkoopbedrag voor het onderhoud van het openbaar gebied**, ten overstaan van de notaris. De feitelijke levering zal plaatsvinden als hiervoor in artikel 29 is overeengekomen.

41.3 Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van **de ontwikkelaar.**

41.4 De betaling van de kosten en rechten vindt plaats via de derdenrekening van het kantoor van de notaris, te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- of girorekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.

41.5 Wanneer de overdracht van registergoed belast is met overdrachtsbelasting, komt de overdrachtsbelasting voor rekening van de gemeente, met dien verstande dat de gemeente in dat geval in de akte van levering een beroep zal doen op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1, onder c Wet op belastingen van rechtsverkeer.

41.6 Eventuele naheffing van omzetbelasting naar aanleiding van de levering ‘om niet’ van het registergoed, die niet het gevolg is van niet-nakoming van één van de verplichtingen van partijen voortvloeiende uit deze overeenkomst, komt voor rekening van de ontwikkelaar. Partijen streven naar fiscale optimalisatie en kunnen op grond daarvan schriftelijk anderszins overeenkomen.

41.7 De levering dient te geschieden vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan.

41.8 Indien de ontwikkelaar in het kader van de levering ‘om niet’ een verklaring wenst te ontvangen als bedoeld in onderdeel 2.5.2.3 van het Besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24

december 2020, nr. 2020-249875, zal de gemeente aan deze wens voldoen. Eventuele directe of indirecte gevolgen verbonden aan de op verzoek afgegeven verklaring komen voor rekening van de ontwikkelaar.

41.9. Ter zake van deze levering zal geen verrekening van eigenaarslasten, -belastingen en heffingen plaatsvinden.

## K. OVERIGE

**Artikel 42 Wettelijke rente**

Indien de ontwikkelaar niet tijdig voldoet aan zijn betalingsverplichtingen uit deze overeenkomst is hij over de periode van vertraging aan de gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verstrijking van de betalingstermijn tot aan de dag waarop betaling daarvan op de gemeentelijke bankrekening binnenkomt.

**Artikel 43 Fiscaliteit**

In het algemeen zullen partijen streven naar een zo gunstig mogelijk, niet onnodig kostprijsverhogend fiscaal regime bij de uitvoering van deze overeenkomst, eventueel onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Waar nodig zal door partijen overleg met de fiscale autoriteiten plaatsvinden. Indien een partij interne dan wel externe kosten moet maken om de andere partij fiscaal tegemoet te komen, vergoedt laatstgenoemde partij deze kosten binnen dertig kalenderdagen aan de wederpartij, een en ander na wederzijds goedkeuren.

**Artikel 44 Kostenverhaal**

Partijen stellen zich op het standpunt dat deze overeenkomst voor zoveel nodig kwalificeert als anterieure overeenkomst in de zin van de Omgevingswet en het kostenverhaal op grondslag van die wet jegens de ontwikkelaar geacht wordt reeds te zijn opgenomen in de koopprijs.

**Artikel 45 Btw**

Wijzigingen in het geldende btw-tarief zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

**Artikel 46 Onvoorziene omstandigheden**

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, treden partijen op verzoek van de partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, teneinde te bezien of de overeenkomst op voor beide partijen aanvaardbare voorwaarden kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor beide partijen aanvaardbare aanpassing van de overeenkomst heeft geleid, is de partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept gerechtigd zich op de voet van het bepaalde in artikel 50.4 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 47 Toerekenbare tekortkoming**

47.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van artikel 47.2.

47.2 Indien één van de partijen, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende de in die ingebrekestelling bepaalde termijn tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, is deze partij in verzuim en verbeurt zij aan de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de oorspronkelijke koopprijs zoals vermeld in artikel 24 van deze overeenkomst.

47.3 Een betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

47.4 Het betalen of verschuldigd worden van een boete als bedoeld artikel 47.2 ontstaat de nalatige partij niet van zijn verplichting tot nakoming van het bepaalde in deze overeenkomst.

**Artikel 48 Ontbindende voorwaarden**

48.1 Partijen kunnen deze overeenkomst met onmiddellijke ingang tussentijds ontbinden indien:

a. twee jaar na het sluiten van deze overeenkomst geen onherroepelijk planologisch besluit tot stand is gekomen;
b. drie jaar na het sluiten van de overeenkomst geen grondoverdracht als bedoeld in onderdeel G van deze overeenkomst aan de ontwikkelaar heeft plaatsgevonden, omdat deze buiten zijn schuld om geen onherroepelijke omgevingsvergunning(en) voor de realisatie van het bouwplan heeft verkregen;
c. één der partijen ernstig en duurzaam tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst

48.2 Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief.

48.3 Aan een ontbinding op grond van het bovenstaande zullen partijen over en weer geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook.

48.4 Tot ontbinding wordt echter niet overgegaan indien partijen in gezamenlijk overleg besluiten deze overeenkomst dusdanig aan te passen op een manier waarmee ontbinding kan worden voorkomen. Partijen hebben een inspanningsverplichting aan een dergelijke oplossing mee te werken.

**Artikel 49 Strijd met het recht**

49.1 Indien één of meer bepalingen van deze overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen die niet rechtsgeldig zijn overleg plegen om een vervangende bepaling overeen te komen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling.

49.2 Ieder der partijen draagt de eventuele eigen schade die het gevolg is van de strijd met het recht van (één of meer bepalingen van) de overeenkomst en de in artikel 49.1 bedoelde vervangende bepaling, zonder aansprakelijk te zijn voor de schade, hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook, van de andere partij.

**Artikel 50 Geschillenregeling**

50.1 Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

50.2 Partijen verplichten zich om bij geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen minnelijk te beslechten.

50.3 Het bepaalde in artikel 50.2 is niet van toepassing indien sprake is van een spoedeisend geschil dat een onmiddellijke voorziening in kort geding vereist.

50.4 Alle geschillen over de uitleg en/of bij de uitvoering van deze overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, in eerste aanleg voorgelegd aan de rechter van de rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.

**Artikel 51 Overdracht rechten en verplichtingen**

51.1 Overdracht door de ontwikkelaar van rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst is niet toegestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de gemeente.

51.2 De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

51.3 De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de ontwikkelaar jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling.

**Artikel 52 Wijzigingsbevoegdheid**

Wijziging van deze overeenkomst is slechts mogelijk bij schriftelijke overeenkomst tussen partijen. Een dergelijke wijzigingsovereenkomst dient als integraal onderdeel bij deze overeenkomst te worden gevoegd als bijlage.

**Artikel 53 Bijlagen**

53.1 De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1 : het Ontwikkelperspectief Polderbloesem, vastgesteld d.d. 2 december 2025;
Bijlage 2 : het Functioneel Programma van Eisen Herontwikkeling De Polderbloesem d.d. 7 april 2026;
Bijlage 3 : het Convenant Toekomstbestendig Bouwen versie 2.0 d.d. 4 oktober 2024;
Bijlage 4 : Leidraad Inrichting Openbare Ruimte, versie 1.4, ten behoeve van de inrichting van en werken in de openbare ruimte in de gemeente De Ronde Venen de dato 27 januari 2026;
Bijlage 5 : de Uitvoeringsregels Social Return On Investment gemeente De Ronde Venen 2016;
Bijlage 6 : kadastrale kaart - Mijdrecht C 10200;
Bijlage 7 : kadastrale inzage de dato 9 juli 2026;
Bijlage 8 : afschrift brief gedeputeerde staten van de provincie Utrecht d.d. 24 februari 1988 (Utrecht 5828/9);
Bijlage 9 : rapport verkennend bodemonderzoek @ B.V. d.d. @ 2026, referentie @;
Bijlage 10: resultaat Klic-oriëntatieonderzoek;

53.2 Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de bijlagen wordt

aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van partijen.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Mijdrecht op _____ 2026,

| | |
|---|---|
| gemeente De Ronde Venen | @ B.V. |
| _____ | _____ |
| @<br>wethouder | @ |