

datum december 2021

De gemeente Huizen, vertegenwoordigd door de heer R.G. Boom, 1^e locoburgemeester, de gemeente vertegenwoordigende ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen d.d.16 mei 2018, z. 012729 / 74583 en

hierna te noemen “**de gemeente**”;

en

VORM Conceptwoningen (VORM) gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Meurs in zijn hoedanigheid van directeur,

hierna te noemen “**de koper**”;

samen te noemen “**partijen**”

In aanmerking nemende:

- op maandag 15 mei 2017 is een tender/aanbesteding opengesteld voor de ontwikkeling van het gebied derde fase Oude Haven;
- voor de tender is projectinformatie met bijlagen beschikbaar gesteld (bijlage A1);
- op 30 november 2017 is informatie voor de inschrijvingsfase aan vijf partijen gestuurd (bijlage A2);
- op 9 maart 2018 is een offerte van Vorm Ontwikkeling BV ontvangen door de gemeente voor de ontwikkeling van de derde fase;
- op 17 mei 2018 is het project voorlopig gegund aan Vorm Ontwikkeling BV (bijlage A3);
- op 11 juli 2018 is besloten het project definitief gegund aan Vorm Ontwikkeling BV;
- in 2019 en 2020 is een integrale verkenning van de derde fase uitgevoerd door Vorm Ontwikkeling BV waar meerdere eigendommen deel van uitmaakten;
- deze integrale verkenning heeft niet geleid tot een haalbare integrale ontwikkeling;
- dit brengt met zich mee dat uitvoering wordt gegeven aan de definitieve gunning.
- voorgaande stukken als ook de daarbij gevoegde bijlagen zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling van de derde fase Oude Haven;

Zijn overeengekomen als volgt,

I. Algemeen

Korte samenvatting doel overeenkomst

Voor zover deze overeenkomst onduidelijk is op onderdelen is in ieder geval het volgende beoogd:

Doel van de gemeente is dat er een plan wordt gerealiseerd overeenkomstig de tendervoorwaarden die bij de aanbesteding (projectinformatie en inschrijvingsfase informatie) van toepassing zijn verklaard. Deze overeenkomst dient dan ook zekerheid en zicht te bieden op uiteindelijke realisatie overeenkomstig van het project (zie begripsbepaling) .

Artikel 1 Overwegingen en begripsbepalingen

- a. De in de aanhef genoemde overwegingen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.
- b. In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

onherroepelijke omgevingsvergunning

een vergunning waarbij een eventueel verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen en waartegen bezwaar, beroep of hoger beroep niet meer openstaat.

tender/ aanbesteding

bestaat uit de projectinformatie (fase één) en de inschrijvingsfase (fase twee)

te verkopen grond

overeenkomstig de tender en de brieven van 17 mei 2018 en 27 juli 2018 wordt de betreffende te ontwikkelen grond verkocht. Het betreft hier de grond sectie C, perceelnummer 6910 groot 5.120 m2 in zijn geheel.

het project

het plan dat overeenkomstig de voorlopige als ook definitieve gunning, in lijn met de tendervoorwaarden wordt gerealiseerd. Hetgeen bestaat uit 21 grondgebonden vrije sector woningen met een bouwhoogte van 10 meter, 16 vrije sector appartementen met een bouwhoogte van 16 meter en een bedrijfsmatige/ economische functie in de plint van het appartementencomplex. De invulling draagt bij aan de beoogde doelstelling in de tender.

- c. De inhoud van deze overeenkomst omvat de definitieve vastlegging van zaken tussen partijen.

II. Planologische procedure

Artikel 2 Planologische procedure

- a. Het is de koper bekend dat, na de indiening van een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwplan, een uitgebreide afwijkingsprocedure nodig is om toestemming te krijgen voor de realisering van het bouwplan (artikel 2.12 lid 1 a3 Wabo in combinatie met afdeling 3.4 Awb). Mocht e.e.a. vertraging oplopen waardoor niet eerder dan medio 2022 – de verwachte inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet- een procedure doorlopen kan worden dan moet bezien worden hoe dit zich verhoudt tot de invoering van de Omgevingswet. Partijen treden daarover dan in overleg.
- b. De gemeente verklaart zich bereid de benodigde procedures, zoals bedoeld in lid a van dit artikel, te starten na ondertekening van deze overeenkomst en op basis van een door koper ingediend ontvankelijk plan dat voldoet aan de eisen benodigd voor het starten van de betreffende procedure en voldoet aan hetgeen daartoe overeengekomen in deze

overeenkomst, uiteindelijk gericht op de afgifte van de ter zake benodigde omgevingsvergunning(en).

- c. De kosten die gemoeid zijn met de leges maken geen onderdeel uit van de in artikel 5 genoemde koopsom en komen derhalve voor rekening van de koper.
- d. De koper is ermee bekend dat eventuele kosten voortvloeiende uit planschade alsmede de verantwoordelijkheid voor het ontwikkelingsrisico, verbonden aan de ontwikkeling c.q. de realisering van het project, voor zijn rekening zijn.

Artikel 3 Goedkeuringen

- a. De in het kader van deze overeenkomst door de gemeente verleende en te verlenen goedkeuringen en op de gemeente rustende verplichtingen laten onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden, verantwoordelijkheden en verplichtingen van de gemeente als publiekrechtelijke rechtspersoon, in het bijzonder die van haar bestuursorganen. De gemeente kan ter zake door de koper niet worden aangesproken tot enigerlei vergoeding van schade of kosten, tenzij hier gegronde redenen voor zijn.
- b. De koper onderkend dat, waarin deze overeenkomst sprake is van handelingen in het kader van de publiekrechtelijke taken en/ of bevoegdheden van de gemeente, de verplichtingen die de gemeente met het sluiten van deze overeenkomst ter zake aangaat slechts kunnen worden aangemerkt als inspanningsverplichtingen.
- c. Tevens onderkent de koper dat voor de uitvoering van deze overeenkomst de medewerking en/ of goedkeuring en/ of beslissing van andere (overheids)instanties nodig kan zijn. De koper stelt de gemeente nu en in de toekomst niet aansprakelijk voor het eventueel uitblijven van een dergelijke medewerking en/ of goedkeuring en/ of beslissing, behoudens de eventueel aan de gemeente toerekenbare tekortkomingen die het niet verkrijgen van de medewerking en/ of goedkeuring en/ of beslissing hebben veroorzaakt.

III. Gronduitgifte

Artikel 4 Verkoop grond aan koper

- a. De gemeente verkoopt aan de koper, gelijk de koper van de gemeente koopt, een strook grond gelegen aan de Havenstraat.
- b. De oppervlakte van de te verkopen strook grond bedraagt in totaal 5.120 m², kadastraal bekend gemeente Huizen, sectie C perceelnummer 6910, een en ander zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nr. (bijlage B).
- c. De koper heeft de grond gekocht ten behoeve van de herontwikkeling van de derde fase Oude Haven ten behoeve van het project.

Artikel 5 Grondprijs

- a. De tussen partijen overeengekomen grondprijs bedraagt € 4.109.123,-- (excl. btw) overeenkomstig de offerte van 9 maart 2018 en de definitieve gunning van 27 juli 2018.
- b. Indien de koper de grond geleverd wil krijgen met overdrachtsbelasting dan dient tijdig, in ieder geval vier weken voor de beoogde juridische leveringsdatum, een bevestiging door de belastingdienst voor dit specifieke geval ter beoordeling van de gemeente overgelegd te worden.
- c. Mocht het notarieel transport plaatsvinden na 1 januari 2022 dan wordt de koopsom geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-werknemers Laag (1995=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde prijs wordt als volgt berekend: de gewijzigde prijs is gelijk aan de overeengekomen prijs, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand vóór de kalendermaand waarin de levering plaatsvindt, gedeeld door het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt vóór 1 januari 2022. De prijs zal niet worden gewijzigd indien de aanpassing zou leiden tot een lagere prijs dan de laatst geldende, in dat geval

blijft die laatst geldende prijs ongewijzigd;

- d. Partijen verklaren dat de grond kwalificeert als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Ter zake van de levering van de grond is derhalve omzetbelasting verschuldigd.

Artikel 6 Staat van overdracht

- a. De grond wordt overgedragen in de staat waarin deze zich thans bevindt. Door ondertekening van deze overeenkomst aanvaardt koper de staat waarin de betreffende grond wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en plichten.
- b. De gemeente verplicht zich eigendom te leveren dat:
- onvoorwaardelijk is;
 - niet bezwaard is met beslagen en/ of rechten van hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen.
- c. De koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/ of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen, behoudens indien en voor zover de gemeente niet heeft voldaan aan het bepaalde in lid b van dit artikel.
- d. De gemeente is tot geen enkele vrijwaring gehouden, behoudens indien en voor zover de gemeente niet heeft voldaan aan het bepaalde in lid b van dit artikel.
- e. Het risico van de onroerende zaak gaat naar de koper over op de dag waarop de juridische levering plaatsvindt.
- f. Aan de gemeente zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen bekend, op basis waarvan de koper de beoogde bebouwing niet zou kunnen realiseren.

Artikel 7a Bodemgesteldheid

- a. Omtrent de gesteldheid van de grond en het grondwater en omtrent de aanwezigheid van asbest in de grond zijn meerdere onderzoeken verricht. Verkoper en koper zijn bekend met de inhoud van de volgende rapporten waarvan een kopie aan deze koopovereenkomst wordt gehecht:
- 1) Verkennend bodemonderzoek de dato 29 september 1998 uitgevoerd door T&A Technisch Milieu Advies te Amsterdam (bijlage C1);
 - 2) Actualiserend bodemonderzoek de dato 28 april 2010 uitgevoerd door T&A Survey B.V. te Amsterdam (bijlage C2);
 - 3) Aanvullend bodemonderzoek de dato 11 juli 2014 uitgevoerd door T&A Survey B.V. te Amsterdam (bijlage C3);
 - 4) Nader asbestonderzoek de dato 20 augustus 2014 uitgevoerd door T&A Survey B.V. te Amsterdam (bijlage C4);
 - 5) Afperkend onderzoek naar asbest in de bodem de dato 7 november 2014 uitgevoerd door T&A Survey B.V. te Amsterdam (bijlage C5).
 - 6) Evaluatie bodemsanering (asbest) de dato 17 september 2015 uitgevoerd door Boluwa Eco Systems BV te Heerde (bijlage C6).
 - 7) Meldingsformulier Evaluatie immobiel BUS-sanering Havenstraat 307 te Huizen de dato 18 september 2015 van Boluwa Eco Systems BV te Heerde (bijlage C7);
 - 1) Beschikking bodemsanering (asbest) de dato 8 oktober 2015 afgegeven door provincie Noord-Holland (bijlage C8).
- b. Na sanering van een lokale asbestverontreiniging zijn in de onderzoeken uitsluitend zodanige verhogingen aangetroffen van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen dat de bodemkwaliteit voldoet aan klasse Industrie Op basis hiervan is geconcludeerd dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de locatie naar **woningbouw zonder tuin**. Voor grondgebonden woningen met tuin heeft de koper de verplichting om een sanering

- met bijbehorende kosten op zich te nemen om dit beoogde gebruik mogelijk te maken. De bodemkwaliteit moet in dat geval minimaal voldoen aan de klasse Wonen.
- c. Onder voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten (geen gegevens van bekend), puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
 - d. Indien zich in de bodem voor het beoogde gebruik onaanvaardbare concentraties van milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen bevinden, dan zullen partijen met elkaar in overleg treden.

Artikel 7b – Geluid

- a. Omtrent de gesteldheid van het geluid ter plaatse van het plangebied is een akoestisch onderzoek verricht. Verkoper en koper zijn bekend met de inhoud van het volgende rapport waarvan een kopie aan deze koopovereenkomst wordt gehecht:
 - 1) Akoestisch onderzoek Ontwikkeling haven van Huizen de dato 9 februari 2017 door Witteveen & Bos (bijlage D1);
- b. Op basis van het onder a. genoemde akoestische rapport zijn er verschillende akoestische maatregelen noodzakelijk om woningbouw in het gebied derde fase Oude Haven mogelijk te maken. De koper draagt zorg voor het aanbrengen, realiseren en regelen van eventuele maatregelen en zorgt voor eventuele afstemming met derden (bijvoorbeeld met AGV ten aanzien van de RWZI). De kosten voor eventuele maatregelen komen volledig voor rekening van de koper.
- c. Indien wordt afgeweken van de invulling van het terrein zoals die in het akoestisch onderzoek onder a. is aangegeven en/of de akoestische situatie bij de RWZI wijzigt (AGV is voornemens om de RWZI's van Huizen, Laren, Blaricum en Eemnes samen te voegen op de locatie Huizen), dient door koper te worden aangetoond dat voor deze gewijzigde invulling nog steeds kan worden voldaan aan de geldende akoestische normen. Het uitgangspunt is dat sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat bestaande bedrijven niet worden belemmerd in hun huidige bedrijfsactiviteiten.

Artikel 7c – Geur

- a. Omtrent de gesteldheid van het geur ter plaatse van het plangebied is notitie opgesteld. Verkoper en koper zijn bekend met de inhoud van de volgende notitie waarvan een kopie aan deze koopovereenkomst wordt gehecht:
 - 1) Notitie Geursituatie RWZI Huizen de dato 1 november 2016 door Witteveen & Bos (bijlage E1);
- b. In de onder a. genoemde geurnotitie is door het adviesbureau geconcludeerd dat voor geur voldoende is gegarandeerd dat in het plangebied wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling van woningbouw geen extra belemmering vormt voor de huidige activiteiten van de RWZI.
- c. Koper een eigen memo (Antea de dato 16 februari 2018, project 432059) heeft laten opstellen waarin is geconcludeerd dat geur mogelijk een procedureel en juridisch risico is, bijvoorbeeld in de (ruimtelijke) procedure die nog moet worden gevolgd. Koper heeft niettemin een aanbieding gedaan voor de realisering van een bouwplan op deze locatie en heeft daarmee deze risico's aanvaard.

Artikel 8 Juridische levering

- a. Uitgangspunt is dat de grond op een zo laat mogelijk moment wordt afgenomen ten einde de rentecomponent in de kostprijsberekening zo beperkt mogelijk te houden.
- b. De juridische levering van de grond vindt plaats nadat de omgevingsvergunning en overige benodigde (milieukundige besluit/vergunningen) onherroepelijk zijn geworden en minimaal 70% van de woningen is verkocht.
- c. Levering vindt plaats ten overstaande van een notaris c.q. zijn/ haar plaatsvervanger werkzaam bij Moulijn Netwerk Notarissen te Huizen.
- d. Koper mag de grond niet eerder in gebruik nemen dan nadat de juridische levering heeft

plaatsgevonden.

Artikel 9 Kadastrale meting

- a. De juiste begrenzing en oppervlakte van de over te dragen grond zal op basis van de formele inmeting door het kadaster vastgesteld worden. Deze kosten komen voor rekening van de koper.
- b. De bepaling c.q. aanwijzing van de onderlinge kavelgrenzen van de te realiseren opstallen geschiedt door en onder volledige verantwoordelijkheid van de koper.
- c. Verschil van de in de akte van levering genoemde over te dragen grootte met de kadastraal gemeten grootte zal geen grond opleveren tot ontbinding van de overeenkomst.
- d. Eventuele over- of ondermaat van het verkochte zal niet tussen partijen verrekend worden.

Artikel 10 Kosten en belastingen

- a. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de overeenkomst van verkoop en koop en van de overdracht en de levering, waar onder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper. Deze lasten worden verrekend bij het transport.
- b. Alle baten en lasten, welke van de strook grond worden geheven, komen vanaf de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

IV. Realisatie

Artikel 11 Realisatie en gebruik

- a. De verkochte grond mag uitsluitend dienen voor de ontwikkeling van de derde fase Oude Haven overeenkomstig de tender en de brief van 27 juli 2018 over het gegunde plan. Zie ook bij begripsbeschrijvingen 'het project'.
- b. De instandhouding van de te realiseren parkeerplaatsen zal als kwalitatieve verplichting c.q. als erfdienstbaarheid in de akte van levering vastgelegd worden.
- c. De inrichting van het verkochte vindt plaats voor risico en rekening van de koper. Vooraf wordt een inrichtingsplan ter instemming aan de gemeente voorgelegd. In ieder geval worden hierbij de in de aanhef genoemde overwegingen in acht genomen.
- d. Koper verplicht zich het project overeenkomstig de tender binnen drie jaar na levering van de grond, overeenkomstig artikel 8, van de grond het project af te ronden.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen op een met redenen omkleed verzoek van koper, de in lid d. van dit artikel genoemde termijn verlengen. Dit verzoek zal niet op onredelijke gronden geweigerd worden.

Artikel 12 Bouw en woonrijp maken

- a. De gemeente zal de gronden leveren in de staat waarin deze zich thans bevinden zie artikel 6 lid a.
- b. De aansluiting tussen het openbare gebied en het verkochte terrein zal plaats dienen te vinden op basis van de van gemeentewege aan de koper nader aan te geven hoogtematen.
- c. De eventuele kosten voor het herstel aan de openbare weg, voor zover die niet meegenomen worden in de werkzaamheden voor het woonrijp maken door de gemeente, die door de bouwwerkzaamheden zijn ontstaan, komen voor rekening van de koper. Voorafgaande en na uitvoering van de werkzaamheden voeren partijen een schouw uit waaruit dit blijkt.
- d. De koper dient zelf de diverse nutsbedrijven opdracht te geven voor de aanleg, voor haar rekening en risico, van de nutsvoorzieningen met betrekking tot de zogenaamde bouw- en huisaansluitingen voor de te realiseren wooneenheden.
- e. De koper dient rekening te houden met het treffen van maatregelen/ voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalopslag alsook eventuele trafo voorzieningen.

De uitvoering hiervan vindt in overleg met de gemeente plaats.
f. Gemeente en koper maken nadere afspraken omtrent de bouwplaatsinrichting.

Artikel 13 Nutsvoorzieningen

- a. De gemeente zal de coördinatie met de nutsbedrijven in overleg met de koper verzorgen inzake tracé en aanleg van de definitieve openbare nutsvoorzieningen in het betrokken plangebied.
- b. De aanleg van de nutsvoorzieningen door de respectieve nutsbedrijven vindt in overleg met koper en de gemeente plaats.
- c. De zogenaamde huisaansluitingen vinden in opdracht en voor rekening van de koper plaats.

Artikel 14 Riolering

- a. De aanleg en aansluiting van de zogenaamde huisaansluitingen van en naar de openbare riolering, zal door de gemeente plaatsvinden vanaf het openbare gebied tot aan de perceelsgrens van de te realiseren bebouwing. Hierover vindt overleg met koper plaats.
- b. In het openbaar gebied zal voor rekening van de gemeente een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden ten behoeve van de afvoer afvalwater, hemelwater.
- c. Alle dakvlakken en terrein verhardingen dienen voor rekening van koper op een apart regenwaterriool te worden aangesloten. Nadere eisen hierover staan in de tender vermeld.
- d. De koper dient zelf de zogenaamde bouwaansluitingen met de nutsbedrijven te regelen en de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.
- e. De gemeente zal aan de koper, voor de in dit artikel genoemde huisaansluitingen, afzonderlijk in rekening brengen de standaard aansluitkosten per aansluiting conform het bedrag uit de van toepassing zijnde verordening op de heffing en invordering van precariobelasting en rechten en op basis van het aantal (huis)aansluitingen.

Artikel 15 (Onder)aannemers

- a. De koper is bevoegd, met behoud van zijn verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid jegens de gemeente krachtens deze overeenkomst, zijn werk c.q. werkzaamheden voortvloeiende uit deze overeenkomst gedeeltelijk door derden te laten verrichten. De gemeente is ermee bekend, dat de uitvoering van bouwkundige en eventuele civieltechnische werkzaamheden, voortvloeiende uit deze overeenkomst, in opdracht van koper alsdan door derden zal worden verricht.
- b. De koper is niet gerechtigd zijn rechten en plichten die voortvloeien uit deze overeenkomst over te dragen aan derden, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- c. De koper is verplicht in de met de aan te trekken aannemers aan te gane (aanneem) overeenkomsten de navolgende bepalingen op te nemen:
 - De aan- en afvoer van bouwmaterialen, het vervoer van personeel van en naar de bouwplaats alsmede de aan- en afvoer van het overige in verband met de bouwwerkzaamheden noodzakelijke materieel dient afgewikkeld te worden via een door burgemeester en wethouders (na overleg met koper en binnen alle redelijkheid) te bepalen route overeenkomstig het daartoe opgestelde "bouwverkeerschema";
 - De plaatsing van bouwmaterialen gebeurt in overleg met de gemeente.

V Bepalingen uiteindelijke kopers

Artikel 16 Erfdienstbaarheden ed.

- a. De kopers van de te realiseren woningen/appartementen moet gedogen dat palen, kasten, verlichtingsarmaturen, kabels, drainageleidingen, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, trafohuisjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden en voor een centrale antenne-installatie op, in, aan of boven het verkochte en de daarop te bouwen opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen oordelen. Omtrent de bedoelde plaats en wijze wordt de uiteindelijke bewoner vooraf ingelicht.
- b. De koper is verplicht medewerking te verlenen aan de vestiging van erfdienstbaarheden, recht van opstal c.q. kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van het hebben, houden en onderhouden van nutsvoorzieningen in het verkochte.
- c. De op het verkochte te bouwen opstallen mogen niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt voor wat de gevels en het dak betreft, zonder dat daar voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en wethouders is verkregen. Aan voornoemde toestemming kunnen burgemeester en wethouders nadere voorwaarden verbinden. Het bepaalde in de artikelen 22 en 23 van deze overeenkomst is alsdan op de nadere voorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Artikel 17 Kettingbeding en kwalitatieve verplichtingen

- a. Nadat de bouw van de in het bouwplan te realiseren woningen is voltooid, vervalt het bepaalde in deze overeenkomst, met uitzondering van die bepalingen die van toepassing zijn op de individuele kopers van de te realiseren woningen en commerciële ruimte.
- b. De koper dient de in lid a van dit artikel bedoelde bepalingen op te nemen in de met de kopers en eventuele andere rechtsopvolgers te sluiten overeenkomsten.
- c. De koper dient in de, in het vorig lid bedoelde, overeenkomsten in ieder geval op te nemen dat de individuele kopers van de te realiseren woningen/ appartementen en de eventuele andere rechtsopvolgers van de combinatie jegens de gemeente verplicht zijn om bij elke vervreemding in eigendom van of vestiging van een zakelijk c.q. persoonlijk genotsrecht de krachtens deze overeenkomst op hen rustende verplichtingen aan hun rechtsopvolgers op te leggen en daartoe al deze bepalingen in de akten van levering of vestiging zakelijk genotsrecht uitdrukkelijk op hun rechtsopvolgers van toepassing te verklaren en namens de gemeente de daarin ten behoeve van de gemeente gemaakte bedingen aan te nemen.
- d. Het bepaalde in de artikelen 23 en 24 van deze overeenkomst is op het bepaalde in de artikelen 16 en 17 uit deze overeenkomst overeenkomstig van toepassing en dient dan ook in de met de kopers te sluiten overeenkomsten opgenomen te worden.

VI. Einde overeenkomst

Artikel 18 Overmacht

- a. Indien en zodra een partij, wegens niet aan haar toe te rekenen omstandigheden, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet gehouden kan worden aan haar verplichtingen uit deze overeenkomst, dient zij de wederpartij daarvan onmiddellijk per aangetekende brief in kennis te stellen.
- b. Indien één der partijen een beroep doet op "overmacht", treden partijen onmiddellijk met elkaar in overleg om vast te stellen of dat beroep terecht wordt gedaan en zo ja, op welke wijze de gevolgen daarvan zullen worden geregeld. Daarbij zullen zij in redelijkheid beslissen welke van de navolgende mogelijkheden zullen worden aangewend:
 1. Gehele of gedeeltelijke opschorting van de uitvoering van het bouwplan;

2. Wijziging van het plan (de overeenkomst) of een gedeelte daarvan;
 3. Gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst.
- c. Indien de uitvoering van de overeenkomst als gevolg van overmacht geheel of gedeeltelijk wordt beëindigd, blijven de gevolgen daarvan, tenzij partijen anders overeenkomen, voor rekening en risico van die partij bij wie deze gevolgen opkomen.
 - d. Partijen zijn onverminderd het overige in deze overeenkomst bepaalde, niet aansprakelijk voor noch gehouden aan het betalen van enige vergoeding voor schaden, intresten en/ of gedeelde winst, welke een gevolg is van overmacht.
 - e. Indien partijen in geval van overmacht besloten hebben om de uitvoering geheel of gedeeltelijk op te schorten, zullen zij – indien en zodra te voorzien is dat die opschorting zonder nader ingrijpen meer dan 12 maanden zal gaan duren – opnieuw met elkaar in overleg treden om een nadere gepaste oplossing te vinden.

Artikel 19 Van rechtswege bij faillissement

- a. Buiten de reeds in deze overeenkomst genoemde gevallen heeft de gemeente de bevoegdheid deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien:
 - de koper zijn faillissement aanvraagt
 - de koper surcéance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt en tenslotte
 - in het geval koper een onderhands akkoord voorbereidt aan zijn crediteuren, zulks op de datum waarop het faillissementsrequest bij de rechtbank is ingediend c.q. de aanvraag om surcéance van betaling bij de rechtbank is ingediend, waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden c.q. de dag waarop de koper wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.
- b. Indien deze overeenkomst eindigt, zoals bedoeld in het vorige lid, blijven de gevolgen daarvan voor rekening en risico van de koper.
- c. In geval van ontbinding van deze overeenkomst op basis van lid a van dit artikel, is koper of curator gehouden het gekochte aan te bieden aan de gemeente, tegen vergoeding door de gemeente van de koopprijs bij levering overeenkomstig artikel 5 waarbij rekening wordt gehouden met de waarde van de eventueel gedeeltelijk gerealiseerde opstallen en rekening houdend met de kosten die gemaakt moeten worden om het project af te bouwen. De gemeente is gerechtigd haar vorderingen op koper met deze vergoeding te verrekenen.

Artikel 20 Beëindiging door gemeente

De gemeente is bevoegd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang door middel van een aangetekend schrijven te beëindigen:

Indien de koper haar onderneming geheel of gedeeltelijk vervreemdt, staakt of de zeggenschap van de vennootschap overgaat naar een ander alvorens de juridische overdracht van de grond heeft plaatsgevonden. Een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 van deze overeenkomst.

Artikel 21 Niet nakoming

- a. Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald omtrent de beëindiging van deze overeenkomst, is elke partij gerechtigd om indien haar wederpartij deze overeenkomst, anders dan vanwege overmacht, niet of gedeeltelijk niet nakomt deze nalatige wederpartij bij aangetekend schrijven in gebreke te stellen. Indien in dat geval de nalatige partij niet binnen de daarin gestelde redelijke termijn haar wanprestatie herstelt dan wel een aanvang heeft gemaakt met het herstel, zal zij in verzuim zijn en ontstaat voor de andere partij het recht om in rechte nakoming dan wel ontbinding te vorderen, een en ander onverminderd haar recht op volledige vergoeding van alle schaden en kosten.

- b. Het in lid a van dit artikel bepaalde laat onverlet het recht voor een der partijen om de wederpartij een boete op te leggen, overeenkomstig artikel 23 en 24.

Artikel 22 Teruglevering

- a. Ingeval van gehele of gedeeltelijke ontbinding van deze overeenkomst zoals bedoeld in artikel 18 en 21 van deze overeenkomst, ontstaat voor de koper de verplichting de gronden behorende tot het plangebied, voor zover zij op dat moment reeds juridisch aan haar geleverd zijn, als eerste terug te leveren aan de gemeente.
- b. De in lid a van dit artikel genoemde verplichting voor de koper behelst geenszins een verplichting tot koop door de gemeente Huizen.
- c. Indien de gemeente besluit tot (terug)koop van de betreffende gronden, dient de koper, indien er sprake is van beëindiging van de overeenkomst als gevolg van nalatigheid van de koper, de grond (terug) te verkopen tegen de door haar aan de gemeente betaalde koopsom, zonder dat hierbij enig recht voor de koper ontstaat op vergoeding door de gemeente voor de kosten van reeds uitgevoerde werkzaamheden.
- d. In geval van beëindiging van de overeenkomst op basis van het bepaalde in artikel 18 en 21 van deze overeenkomst – dit laatste slechts indien er sprake is van nalatigheid van de zijde van de gemeente en de gemeente besluit tot (terug)koop van de gronden – zal de koopsom, inclusief eventuele bijkomende kosten (indexering, kosten koper), door de gemeente aan de koper, tegen teruglevering van het perceel, teruggestort worden. Overige te vergoeden kosten worden bepaald overeenkomstig artikel 24.
- e. De kosten van de eventuele eigendomsoverdracht, zoals in dit artikel bedoeld, komen voor rekening van de nalatige partij.

VII. Boetes en geschillen

Artikel 23 Boetebepalingen

- a. Onverminderd de verplichting van partijen om alle voorwaarden na te leven, kan één der partijen bij niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in de overeenkomst door de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete vorderen van € 10.000,00 (tienduizend euro en nul eurocent) per dag of dagdeel dat de overtreding voortduurt, zulks met een maximum van € 100.000,00-- (honderdduizend euro en nul eurocent) onverminderd het recht op schadevergoeding en de kosten van verhaal.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden partijen het recht om bij niet-nakoming van enige in deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
- c. De koper c.q. haar eventuele rechtsopvolger verplicht zich jegens de gemeente Huizen om bij elke vervreemding van het eigendom met bijbehorende grond of vestiging daarop van een zakelijk c.q. persoonlijk genotsrecht, de krachtens deze overeenkomst op koper rustende verplichtingen – alsmede dit artikel - aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en daartoe al deze bepalingen in woorden van gelijke strekking in de akten van levering of vestiging van zakelijk genotsrecht, uitdrukkelijk op zijn rechtsopvolgers van toepassing te verklaren en namens de gemeente Huizen de daarin ten behoeve van de gemeente Huizen gemaakte bedingen aan te nemen.

Artikel 24 Toepasselijk recht & Geschillenregeling

- a. Indien zaken ter beslissing aan de gemeente respectievelijk de koper zijn voorgelegd, zullen partijen proberen om in redelijkheid tot een eensluidend en bindend besluit te komen.
- b. Ingeval minnelijk overleg tussen partijen omtrent gerezen geschillen betreffende de totstandkoming, de uitleg of de uitvoering van deze overeenkomst of andere overeenkomsten die daaruit mochten voortkomen alsmede elk ander geschil ter zake van

of in verband met deze overeenkomst, hetzij juridisch hetzij feitelijk, niet tot een voor één of voor beide partijen bevredigende oplossing leidt, kan – indien daarover tussen beide partijen volledige instemming bestaat - besloten worden tot instellen van arbitrage bij de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland.

- c. Indien partijen niet tot overeenstemming komen omtrent het instellen van arbitrage, kan op verzoek van één of beide partijen, het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, conform het bepaalde in lid d en e van dit artikel.
- d. Geschillen, zoals bedoeld in lid a en b van dit artikel kunnen voorgelegd worden aan de rechtbank Midden-Nederland.
- e. Een geschil is aanwezig indien één der partijen zulks stelt. De betreffende partij deelt zulks, zo spoedig als mogelijk is, schriftelijk mee aan de andere partij, waarbij een met reden omklede opgave van de geschil punten wordt gedaan.
- f. Op deze overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.

VIII. Slotbepalingen

Artikel 25 Overdracht rechten en plichten

- a. De koper is niet gerechtigd haar rechten en plichten die voortvloeien uit deze overeenkomst, anders dan een aan haar gelieerde vennootschap, over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
- b. De gemeente kan niet op onredelijke gronden weigeren de in lid a bedoelde toestemming te verlenen.

Artikel 26 Bevoegd orgaan

Indien ter uitvoering van deze overeenkomst een besluit of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen.

Artikel 27 Algemene Termijnwet

Op de in deze overeenkomst gemelde termijn is de Algemene Termijnwet van toepassing.

Artikel 28 Domicilie

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie, bij Moulijn Netwerk Notarissen te Huizen.

Artikel 29 Bijlagen

- a. Aan deze overeenkomst zijn de navolgende bijlagen verbonden, die geacht worden van de overeenkomst een onlosmakelijk onderdeel uit te maken:
 - Bijlage A1: selectieleidraad
 - Bijlage A2: inschrijvingsleidraad
 - Bijlage A3: voorlopige gunning
 - Bijlage B: verkooptekening
 - Bijlage C1-C8: bodemonderzoeken
 - Bijlage D: akoestisch onderzoek
 - Bijlage E: notitie geur
- b. In geval van strijd tussen hetgeen vastgelegd in de in lid a. opgesomde bijlagen zullen (in tijd) nieuwe stukken voor oude gaan en gaan specifieke afspraken voor algemene afspraken.
- c. De koper verklaart hierbij de bijlagen in bezit te hebben en van de inhoud kennis te hebben genomen.

Aldus in drievoud overeengekomen te Huizen d.d.

de gemeente,
Vertegenwoordigd door

de koper,
Vertegenwoordigd door

de heer R.G. Boom,
1^e loco-burgemeester

de heer J. Meurs.

CONCEPT