

Koop- en Realiseringsovereenkomst

“Iephof”

De gemeente Huizen, vertegenwoordigd door de heer mr. N. Meijer, burgemeester, 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., Z.....,

hierna te noemen “**verkoper**”;

en

Dudok Wonen, kantoorhoudende aan Larenseweg 32, 1221 CN Hilversum, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32023773, als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw, directeur bestuurder van Stichting Dudok Wonen,

hierna te noemen: “**koper**”.

de koper en de verkoper samen te noemen “**partijen**”

In aanmerking nemende dat:

- op een perceel grond van in totaal ca. 1970 m², kadastraal bekend gemeente Huizen, sectie B, nr. 6130 , hierna te noemen: “de grond”, een woongebouw met 17 appartementen en bijbehorende ruimten zal worden gerealiseerd ten gunste van senioren en overige woningzoekenden;
- de appartementen worden gerealiseerd in het sociale segment (DAEB-segment);
- op de locatie een iep staat die behouden moet blijven. Hiervoor wordt verwezen naar de Bomen Effect Analyse (hierna te noemen BEA);
- de eerder door partijen aangepaste planopzet geldt als uitgangspunt voor het te realiseren woongebouw en bijbehorende ruimte (**Bijlage A**);
- voor de ontwikkeling 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor rekening van de koper.
- uit toetsing aan het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 is gebleken dat dit arrest aan een onderhandse verkoop van het betreffende perceel aan koper niet in de weg staat. De voorgenomen verkoop zal vanwege dit arrest worden gepubliceerd.
- koper de intentie heeft om volgens ambitieniveau “brons” te bouwen volgens de in het convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA genoemde duurzaamheidsdoelstellingen voor woningbouw (**zie bijlage D**). Koper treedt in overleg met verkoper als hieraan geen gevolg kan worden gegeven.
- partijen thans nadere afspraken wensen te maken over het verdere verloop van de procedure en de overige uitgangspunten van de ontwikkeling, meer in het bijzonder de voorwaarden en condities waartegen verkoper de grond aan de koper wenst te verkopen.

Zijn overeengekomen als volgt:

I. Algemeen

Artikel 1 Overwegingen en begripsbepalingen

- a. De in de aanhef genoemde overwegingen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.
- b. De inhoud van deze overeenkomst omvat de definitieve vastlegging van zaken tussen partijen.
- c. Een onherroepelijke omgevingsvergunning is een vergunning waarbij een eventueel verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen en waartegen bezwaar, beroep of hoger beroep niet meer openstaat.
- d. Koper heeft vanwege de aard van de beoogde ontwikkeling op het perceel (sociale huurwoningen), de realisatie van haar woonbeleid (voorzien in de behoefte van sociale huurwoningen) en de waarborgen die een woningcorporatie in dat kader biedt (voortvloeiend uit de Woningwet) doorslaggevend geoordeeld bij de selectie van een woningcorporatie. Dit is een objectief criterium dat ten grondslag heeft gelegen aan de conclusie dat slechts een woningcorporatie voor de verkoop van het perceel in aanmerking komt.

II. Planologische procedure

Artikel 2 Goedkeuringen en procedure

- a. De in het kader van deze overeenkomst door verkoper verleende en te verlenen goedkeuringen en op de verkoper rustende verplichtingen laten onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden, verantwoordelijkheden en verplichtingen van de verkoper als publiekrechtelijke rechtspersoon, in het bijzonder die van haar bestuursorganen. De verkoper kan ter zake door de koper niet worden aangesproken tot enigerlei vergoeding van schade of kosten.
- b. De koper onderkent dat, waar in deze overeenkomst sprake is van handelingen in het kader van de publiekrechtelijke taken en/ of bevoegdheden van de verkoper, de verplichtingen die verkoper met het sluiten van deze overeenkomst ter zake aangaat slechts kunnen worden aangemerkt als inspanningsverplichtingen.
- c. Het plan is in strijd met het thans geldende bestemmingsplan en behoeft dus een omgevingsvergunning, waarbij Partijen kiezen voor de procedure van een uitgebreide afwijkingsprocedure, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo, dan wel de equivalente procedure onder de Omgevingswet.
- d. De verkoper is verantwoordelijk voor deze procedure en spant zich in om deze procedure succesvol en binnen de wettelijke beslistermijnen af te ronden met een omgevingsvergunning voor het plan, zoals omschreven in de overeenkomst.
- e. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening komen alle gemaakte kosten voor rekening van de koper, alsmede de kosten voor de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de uitgebreide afwijkingsprocedure, inclusief de benodigde onderzoeken.
- f. De uitgebreide afwijkingsprocedure wordt gestart nadat de gemeenteraad heeft aangegeven geen wensen en bedenkingen te hebben tegen de verkoop van de grond en het bijbehorende bouwplan. De kosten voor de procedure zijn voor rekening van de koper. Tevens onderkent 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 verkoper 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 verkoper toerekenbare tekortkomingen die het niet verkrijgen van de medewerking en/of goedkeuring en/of beslissing hebben veroorzaakt.
- g. De kosten die gemoeid zijn met de leges maken geen onderdeel uit van de in artikel 4 genoemde koopsom.
- h. 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.

III. Gronduitgifte

Artikel 3 Verkoop grond aan koper

- a. De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, gelijk de koper hierbij van de verkoper koopt, de grond met opstallen gelegen aan Trompstraat 1.
- b. De oppervlakte van de te verkopen grond bedraagt in totaal ca. 1970 m², kadastraal bekend gemeente Huizen, sectie B, nr. 6130, een en ander zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nr. 2305G02 (**Bijlage B**).
- c. De koper koopt de grond ten behoeve van een woongebouw met 17 appartementen en een bijbehorende ruimte.
- d. Koper zal voor deze ontwikkeling 10 parkeerplaatsen voor eigen rekening en risico aanleggen. Hiervan komen er 4 op het binnenterrein en worden er 6 gerealiseerd langs de Trompstraat, op grond van de gemeente.
- e. De koper legt in de grond voorzieningen aan zodat in een later stadium elektrische laadpalen kunnen worden gerealiseerd. Dit geldt echter alleen voor de parkeerplaatsen op eigen terrein.

Artikel 4 Grondprijs

- a. De koopsom voor de in artikel 3 lid b bedoelde grond bedraagt € 335.000,- (exclusief overdrachtsbelasting en kosten koper). Deze prijs is gebaseerd op de taxatiewaarde per 2 juni 2023, het aanvullende advies per 25 september 2023 en is gerelateerd aan het beoogde gebruik.
- b. Mocht het notarieel transport plaatsvinden na 1 januari 2025 dan wordt de koopsom geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-werknemers Laag (2015=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 2025. 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.

Artikel 5 Staat van overdracht

- a. De grond wordt overgedragen in de staat waarin deze zich 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 verkoper verplicht zich een eigendom te leveren dat:
 - onvoorwaardelijk is;
 - niet bezwaard is met beslagen en/ of rechten van hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen.
- c. Partijen aanvaarden 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 verkoper en de koper niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid b van dit artikel.
- d. Partijen zijn tot geen enkele vrijwaring gehouden, behoudens indien en voor zover de verkoper en de koper niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid b van dit artikel.
- e. Het risico van de grond gaat naar de koper over op de dag waarop de juridische levering plaatsvindt.
- f. Bij de verkoper zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen bekend, op basis waarvan de koper de beoogde bebouwing niet zou kunnen realiseren.

Artikel 6 Bodemonderzoek en asbest

- a. Omtrent de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem is een onderzoek uitgevoerd: "Verkenkend bodemonderzoek Trompstraat 1 te Huizen" (rapport BO423258 d.d. 31 augustus 2023, Milieutechniek ZVS Eemnes BV). Het rapport van het bodemonderzoek is aan deze overeenkomst gehecht (**bijlage E**).
- b. In het bodemonderzoek zijn uitsluitend lichte verhogingen aangetroffen van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen. Op basis van de onderzoeksresultaten is vastgesteld dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de locatie naar een woonfunctie (appartementen).
- c. Onder voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, 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. Als na overdracht blijkt dat de bodem als gevolg van milieuhygiënische gebreken niet geschikt is voor het beoogde gebruik, zijn de kosten voor het wegnemen van eventuele risico's voor rekening van de verkoper. Als de kosten voor het wegnemen van deze risico's groter zijn dan de netto opbrengsten van de grond, behoudt de verkoper het recht voor om de grond terug te nemen. De koper ontvangt van de verkoper een vergoeding voor de gemaakte kosten voor de aankoop van de grond en de ontwikkeling tot een maximum van € 20.000,-.
- e. In 1994 is aan de Trompstraat 1 een ondergrondse tank gesaneerd (gevuld met zand). Het saneringscertificaat is aan deze overeenkomst gehecht (**bijlage F**). De ligging van de tank is onbekend bij de gemeente. In het bodemonderzoek (zie artikel 6, lid a) is geprobeerd om de tank op te sporen met een metaaldetector. Daarbij is geen ondergrondse tank aangetroffen. Volgens het tanksaneringscertificaat is bij de controle van de bodem rondom de gesaneerde tank geen verontreiniging aangetroffen. De verkoper is voor een eventuele aanwezigheid van een zodanige ondergrondse tanks niet verder aansprakelijk, tenzij de koper kan aantonen dat de verklaring van de verkoper met de onbekendheid daarmee, onjuist is of dat de verkoper op enige een andere wijze in haar informatieplicht ten opzichte van de koper is tekortgeschoten.
- f. Indien de tank alsnog wordt aangetroffen zullen partijen de verwijderingskosten en de overige kosten gezamenlijk dragen op basis van een 50 – 50 verdeling.
- g. Er heeft een sanering plaatsgevonden van een asbesthoudende cementbuis in de CV-ruimte, de begane grond, op de zolder en van asbesthoudende pakkingen en een asbesthoudende golfplaat in de cv-ruimte. Verder heeft een schoonmaakactie plaatsgevonden van na aangetroffen asbest via kleefmonsters op de vloer van de cv-ruimte van het pand. Voor het vrijgaverapport wordt verwezen naar **bijlage G**.
- h. Voor de kruipruimten van de onroerende zaak is een asbestinventarisatie beschikbaar (**Bijlage H**). Voor het vrijgaverapport wordt verwezen naar **bijlage I**. Koper zal voor het restant van de onroerende zaak op eigen kosten een asbestinventarisatie uitvoeren en deze aan verkoper ter beschikking stellen.

Artikel 7 Juridische levering

- a. De juridische levering van de grond door de verkoper vindt plaats binnen een maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden waardoor de realisering van het bouwplan haalbaar is.
- b. Levering vindt plaats ten overstaande van een notaris c.q. zijn/ haar plaatsvervanger ter vrije keuze van de koper.
- c. De koper mag de grond niet eerder in gebruik nemen dan nadat de juridische levering heeft plaatsgevonden.

Artikel 8 Kadastrale meting

- a. De juiste begrenzing en oppervlakte van de over te dragen grond met opstal, zal op basis van de formele inmeting door het kadaster vastgesteld worden. Deze kosten komen voor rekening van de koper.
- b. 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 de grond zal niet tussen partijen verrekend worden.

Artikel 9 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, de kosten voor de inrichting van het verkochte zijn voor rekening van de koper. Deze lasten worden verrekend bij het transport.
- b. Alle baten en lasten, welke van de grond met opstal worden geheven, komen vanaf de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

IV. Realisatie

Artikel 10 Realisatie en gebruik

- a. Het verkochte mag uitsluitend dienen voor de realisering van een woongebouw met 17 sociale huurwoningen ten behoeve van senioren en overige woningzoekenden met bijbehorende ruimten en 10 parkeerplaatsen behorende bij een bouwplan conform de nog goed te keuren plannen en de nog te verlenen omgevingsvergunning.
- b. Ten behoeve van de doelgroep senioren worden op de begane grond acht appartementen gerealiseerd en voor die doelgroep in stand gehouden.
- c. Indien de appartementen niet meer aan de doelgroep worden toegewezen, worden de appartementen aan de overige woningzoekenden toegewezen overeenkomstig artikel 16. De parkeerplaatsen die conform de omgevingsvergunning op eigen terrein worden gerealiseerd, dienen in stand te worden gehouden en als kwalitatieve verplichting c.q. als erfdienstbaarheid in de akte van levering worden vastgelegd.
- d. De kosten voor de inrichting van de gekochte grond zijn voor rekening van de koper. Vooraf wordt een inrichtingsplan van de buitenruimte, inclusief de aanpassing van de openbare ruimte, ter instemming aan de verkoper voorgelegd. In ieder geval worden hierbij de in de aanhef genoemde overwegingen in acht genomen.
- e. Op het verkochte staat een iep. Ten behoud van de boom heeft koper een zorgplicht om de iep goed te onderhouden en te beheren conform de zorgplicht en aanvullende voorwaarden conform de adviezen van de BEA (hoofdstuk 3 conclusie en advies). Zie **bijlage C**
- f. De koper zal in overleg met de omwonenden een groene erfafscheiding aanleggen.
- g. De koper en eventuele rechtsopvolgers verplichten zich voor een periode van ten minste 25 jaar de 8 appartementen in het sociale segment (DAEB-segment) te verhuren tot de eerste aftoppingsgrens (€ 650,43 prijspeil 2024) en 9 appartementen tot de sociale huurgrens € 879,66 (prijspeil 2024). Dit beding zal als kettingbeding aan eventuele rechtsopvolgers worden opgelegd.
- h. Partijen hebben als doelstelling het project te realiseren in de periode 2024/2025. De koper heeft een inspanningsverplichting om op voortvarende wijze te komen tot een aanvraag omgevingsvergunning en vervolgens het plan te doen realiseren binnen een periode van twee jaar na het onherroepelijk worden van die omgevingsvergunning.
- i. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op een met redenen omkleed verzoek van de koper, de in lid i. van dit artikel genoemde termijn te verlengen. Dit verzoek zal niet op onredelijke gronden geweigerd worden.

Artikel 11 Bouwrijp maken

- a. De uitvoering van de werkzaamheden op het terrein mag pas plaatsvinden nadat de juridische levering van de betreffende grond heeft plaatsgevonden.
- 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 koper dient zelf de diverse nutsbedrijven opdracht te geven voor de aanleg, voor haar rekening en risico, van de nutsvoorzieningen (zoals elektra, water, datakabels) met betrekking tot de zogenaamde bouw- en huisaansluitingen voor de te realiseren appartementen.

- d. Verkoper en koper maken nadere afspraken omtrent de bouwplaatsinrichting.
- e. Tijdens het bouwrijp maken dient het advies ten aanzien van de iep zoals genoemd in de BEA van 24 januari 2022 te worden opgevolgd. Hierbij wordt met name gedacht aan het handmatig verwijderen van verharding en berging onder de kroonprojectie van de iep. Zie **bijlage C**.

Artikel 12 Nutsvoorzieningen

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

Artikel 13 Riolering

- a. De aanleg en aansluiting van de zogenaamde huisaansluitingen van en naar de openbare riolering zal door de verkoper en voor rekening van de koper volgens het inrichtingsplan door de koper te overleggen plaatsvinden vanaf het openbare gebied tot aan de perceelgrens van de te realiseren bebouwing. Hierover vindt overleg met de koper plaats.
- b. De koper dient voor eigen rekening het regen- en afvalwater gescheiden aan te bieden tot aan de erfrens.
- c. Voor het afvalwater dient door en voor rekening van koper op het terrein een verzamelriool te worden aangelegd.
- d. Op de gekochte grond wordt door koper in overleg met de verkoper bezien of infiltratie van regenwater mogelijk is.
- e. De koper dient zelf de zogenaamde bouwaansluitingen met de nutsbedrijven te regelen en de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.
- f. De verkoper 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 14 (Onder)aannemers

- a. De koper is bevoegd, met behoud van zijn verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid jegens de verkoper krachtens deze overeenkomst, zijn werk c.q. werkzaamheden voortvloeiende uit deze overeenkomst gedeeltelijk door derden te laten verrichten. De verkoper 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 verplicht in de met de aan te trekken aannemers te sluiten (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 dienen afgewikkeld te worden via een door burgemeester en wethouders (na overleg met koper en binnen alle redelijkheid) te bepalen route overeenkomstig het daartoe opgestelde "bouwverkeer schema".
 - De plaatsing van bouwmaterialen gebeurt in overleg met de verkoper.

Artikel 15 Inrichting openbare ruimte

- a. De aan het woningbouwplan grenzende gronden die openbaar zijn of worden, moeten door dit initiatief worden aangepast. Hierbij wordt gedacht aan het verleggen/ aanleggen van kabels- en leidingen, riolering, inrichting weg, stoep, parkeerplaatsen, verlichting, groen/bomen, afvoer regenwater etc.). Hiervoor dienen de ontwerpuitsgangspunten van de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) van de gemeente Huizen te worden gehanteerd. Voorafgaand met het starten van de

werkzaamheden in het openbaar gebied dienen de bestek- en werktekeningen en werkomschrijving ter goedkeuring aan de verkoper worden voorgelegd. Deze werkzaamheden worden voor eigen rekening en risico door de koper uitgevoerd. Uitgegaan wordt van materialen die aansluiten bij de huidige inrichting van de Trompstraat.

- b. Ter compensatie van de te kappen bomen zal conform de groenstructuur zoals aangegeven in **bijlage A** koper voor eigen rekening en risico 4 nieuwe hoogstam bomen planten van de 3^e orde, 1 meerstammige boom van de 2^e orde en 1 hoogstam boom van de 1^e orde.
- c. Alle in lid a van dit artikel genoemde werkzaamheden in het openbaar gebied worden door de koper overeenkomstig het aanbestedingsbeleid van de verkoper aanbesteed. Met de verkoper wordt de wijze van aanbesteding afgestemd.
- d. De kosten die betrekking hebben op dit plan in het openbaar gebied als ook het gemeentelijke toezicht daarop komen voor rekening van de koper. Een deel van de inrichting van de openbare ruimte, het opnieuw inrichten van het groenvak tussen de Trompstraat 1 en de Jan van Brakelstraat zal voor rekening en risico door de verkoper worden aangelegd.
- e. De verkoper en de koper zullen nadere afspraken maken inzake de momenten waarop 'Toezicht opnames' zullen plaatsvinden. Daarbij wordt in ieder geval uitgegaan van de volgende oplevermomenten:
 - een zogenaamd stoppunt bij de aanleg bouwrijp maken
 - een zogenaamd stoppunt voor het woonrijp maken (verdichtingsmeting voor straatwerk)
 - eerste (voorschouw) oplevermoment bij afronding woonrijp maken en ingebruikname
 - tweede (definitieve) oplevermoment binnen twee maanden na ingebruikname
- f. Deze opnames worden door middel van foto's en een kort verslag van eventuele aandachtspunten vastgelegd.
- g. De kosten voor het toezicht door de gemeente op de inrichting van de openbare ruimte zijn voor rekening van de koper en worden achteraf in rekening gebracht.
- h. De eventuele kosten voor het herstel aan de openbare weg die door de bouwwerkzaamheden zijn ontstaan, komen voor rekening van de koper. Voorafgaande en na uitvoering van de werkzaamheden voeren partijen een schouw uit waarvan een proces-verbaal met foto's wordt gemaakt waaruit dit blijkt.
- i. De verkoper en de koper zullen nadere afspraken maken inzake de planning van de woonrijpe oplevering van de openbare ruimte (zie lid d).

V Inschrijving

Artikel 16 Inschrijving

- a. De organisatie van de inschrijving van de in het project te realiseren huurwoningen geschiedt door en voor rekening van de koper c.q.
- b. Verkoper en koper zullen nader overleg voeren omtrent de opzet van de totale inschrijvingsprocedure, waar onder mede begrepen het doen van vooraankondigingen.
- c. Over de toewijzing van de appartementen zal door partijen nog nader overleg plaatsvinden met inachtneming van de inkomensgrenzen die voor sociale huurwoningen van toepassing zijn en de regels voor Passend toewijzen. Uitgangspunt is dat senioren en woningzoekenden die een lokale binding hebben met Huizen voorrang hebben.

VI Bepalingen uiteindelijke huurder

Artikel 17 Erfdienstbaarheden ed.

- a. Voor zover van toepassing moet de koper van de te realiseren appartementen gedogen dat palen, kasten, verlichtingsarmaturen, kabels, drainageleidingen, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, trafohuisjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden en voor datakabels op, in, aan of boven de grond 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 huurder vooraf ingelicht. De uiteindelijke huurder van de te realiseren appartementen is verplicht al hetgeen krachtens deze voorwaarde is aangebracht te laten bestaan.

- 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 de grond.
- c. De op de grond 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 24 en 25 van deze overeenkomst is alsdan op de nadere voorwaarden overeenkomstig van toepassing.

Artikel 18 Kettingbeding en kwalitatieve verplichtingen

- a. Nadat de bouw van de in het bouwplan te realiseren appartementen is voltooid, vervalt het bepaalde in deze overeenkomst zoals genoemd in hoofdstuk I tot en met IV, met uitzondering van die bepalingen die van toepassing zijn op de huurder(s) van de te realiseren appartementen, het in stand houden van de nog aan te leggen 4 niet openbare parkeerplaatsen, de te realiseren en de in stand te houden groene erfafscheiding en de iep.
- b. Indien van toepassing dient de koper de in lid a van dit artikel bedoelde bepalingen op te nemen in de met de huurder 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 huurder van de te realiseren appartementen en de eventuele andere rechtsopvolgers van de koper jegens de verkoper 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 verkoper de daarin ten behoeve van de verkoper gemaakte bedingen aan te nemen.
- d. Het bepaalde in de artikelen 24 en 25 van deze overeenkomst is op het bepaalde in de artikelen 17 en 18 uit deze overeenkomst overeenkomstig van toepassing en dient dan ook in de met de huurder(s) te sluiten overeenkomst opgenomen te worden.

VII Einde overeenkomst

Artikel 19 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 beëindiging van de overeenkomst, in geval van blijvende overmacht.
- 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, waaronder eveneens begrepen de boetes als genoemd in deze overeenkomst.
- 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 20 Van rechtswege bij faillissement

- a. Buiten de reeds in deze overeenkomst genoemde gevallen heeft verkoper 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 verkoper, tegen vergoeding door de verkoper 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 verkoper is gerechtigd haar vorderingen op koper met deze vergoeding te verrekenen.

Artikel 21 Beëindiging door verkoper

De verkoper 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 met opstal heeft plaatsgevonden. Een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 van deze overeenkomst.

Artikel 22 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, voor zover de aard en omvang van de tekortkoming ontbinding rechtvaardigt, 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 24 van deze overeenkomst.

Artikel 23 Teruglevering

- a. Ingeval van gehele of gedeeltelijke beëindiging van deze overeenkomst zoals bedoeld in artikel 19 t/m 22 van deze overeenkomst, ontstaat voor de koper de verplichting de

grond met opstal behorende tot het plangebied, voor zover zij op dat moment reeds juridisch aan haar geleverd zijn, als eerste aan de verkoper te koop aan bieden. Dit recht vervalt op het moment dat het project gereed is gemeld.

- b. De in lid a van dit artikel genoemde verplichting voor de koper behelst geenszins een verplichting tot koop door de verkoper.
- c. Indien de verkoper besluit tot (terug)koop van de betreffende grond, dient de koper, indien er sprake is van beëindiging van de overeenkomst als gevolg van een toerekenbare tekortkoming van de koper, de grond (terug) te verkopen tegen de door haar aan de verkoper betaalde koopsom, zonder dat hierbij enig recht voor de koper ontstaat op vergoeding door de verkoper voor de kosten van reeds uitgevoerde werkzaamheden.
- d. In geval van beëindiging van de overeenkomst op basis van het bepaalde in artikel 19 of 22 van deze overeenkomst – dit laatste slechts indien er sprake is van nalatigheid van de zijde van de verkoper – en de verkoper besluit tot (terug)koop van de grond – zal de koopsom door de verkoper aan de koper teruggestort worden. Overige te vergoeden kosten worden bepaald overeenkomstig artikel 25.
- e. De kosten van de eventuele eigendomsoverdracht, zoals in dit artikel bedoeld, komen voor rekening van de nalatige partij.

VIII Boetes en geschillen

Artikel 24 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 verkoper Huizen om bij elke vervreemding van het eigendom van het appartementencomplex 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.
- d. De hoogte van de in lid a van dit artikel genoemde boete zal iedere twee jaar geïndexeerd worden, gerekend vanaf het moment van ondertekening van de deze overeenkomst, conform de reeks voor werknemersgezinnen van het Centraal Bureau voor de Statistiek of een daarvoor in de plaats tredende reeks.

Artikel 25 Toepasselijk recht & Geschillenregeling

- a. Indien zaken ter beslissing aan de verkoper 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 in Bouwgeschillen.

- 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 arrondissementsrechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.
- 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.

IX Slotbepalingen

Artikel 26 Overdracht rechten en plichten

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

Artikel 27 Bevoegd orgaan

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

Artikel 28 Algemene Termijnwet

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

Artikel 29 Domicilie

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie, bij te

Artikel 30 Bijlagen

- a. Aan deze overeenkomst zijn de navolgende bijlagen verbonden, die geacht worden van de overeenkomst een onlosmakelijk onderdeel uit te maken:
 - Bijlage A: Planopzet Iephof
 - Bijlage B: Verkooptekening, nr. 2305G02
 - Bijlage C: Bomeneffectrapportage (BEA) d.d. 24 januari 2022
 - Bijlage D: Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA
 - Bijlage E: Verkennend bodemonderzoek Trompstraat 1 te Huizen
 - Bijlage F: Tanksaneringscertificaat
 - Bijlage G: Vrijgaverapport asbestsanering Trompstraat 1 (2014)
 - Bijlage H: Rapport asbestinventarisatie kruipruimten Trompstraat 1
 - Bijlage I: Vrijgaverapport asbestsanering Trompstraat 1 (2018)
- 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.2024

de verkoper,
Vertegenwoordigd door

de koper,
Vertegenwoordigd door

De heer mr. N. Meijer
burgemeester

.....,
....., Dudok Wonen

CONCEPT