

GRONDUITGIFTEOVEREENKOMST

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

Artikel 1 Definities.....	4
Artikel 2 Doel van de Overeenkomst	7
Artikel 3 Basisafspraken overdracht (verkochte, koopprijs / betaling / verrekening)	7
Artikel 4 Kosten, lasten en belastingen	8
Artikel 5 Waarborgsom	9
Artikel 6 Overdracht.....	9
Artikel 7 Verklaringen Partijen	10
Artikel 8 Publiekrechtelijke beperkingen.....	11
Artikel 9 Feitelijke staat van het Verkochte	11
Artikel 10 Aflevering, overgang risico en ingebruikname	11
Artikel 11 Voorwaarden Levering.....	12
Artikel 12 Erfdienstbaarheden/Kwalitatieve verplichtingen etc.....	12
Artikel 13 Openbaar Gebied.....	12
Artikel 14 Omgevingsvergunning	12
Artikel 15 Inspanningsverplichting / Behoud publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.....	13
Artikel 16 Bijzondere voorwaarden: Gezamenlijk eigendom en beheer Erf	15
Artikel 17 Bijzondere voorwaarden: Deelname Waterstof Pilot	16
Artikel 18 Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid.....	16
Artikel 19 Duur/Ontbinding.....	17
Artikel 20 Mededelingen.....	17
Artikel 21 Toepasselijk recht/Geschillen.....	18
Artikel 22 Deelbaarheid	18
Artikel 23 Gewijzigde omstandigheden	18
Artikel 24 Slotbepalingen	19

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

DE ONDERGETEKENDEN:

De publiekrechtelijke rechtspersoon **DE GEMEENTE HOOGVEEEN**, kantoorhoudende op het adres Raadhuisplein 24, 7901 BW Hoogeveen (postadres: postbus 20.000 7900 PA Hoogeveen), hierbij op de voet van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door _____, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Hoogeveen van _____ ,

hierna te noemen "de Gemeente"

en

de _____, statutair gevestigd te _____, kantoorhoudende op het adres _____ (postadres: _____), ingeschreven in het handelsregister onder nummer _____, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door _____,

hierna te noemen "Ontwikkelaar"

de Gemeente en Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen: 'Partijen' of ieder afzonderlijk: 'Partij'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

1. De Gemeente wil laten zien dat groene waterstof een belangrijke bijdrage kan leveren aan het aardgasvrij maken van een deel van de Nederlandse woningvoorraad, met: (i) hergebruik van het bestaande aardgasnetwerk, en (ii) een nieuwe waterstof CV-ketel. Hiertoe heeft de Gemeente de afgelopen jaren met verschillende partners samengewerkt aan het project Waterstofwijk Hoogeveen.
2. De kern van het project Waterstofwijk Hoogeveen is het realiseren van een waterstofdistributienetwerk. Gestart wordt met het aansluiten van 80-100 nieuwbouwwoningen van Nijstad-Oost ('Fase A'). Daarna worden 427 woningen in de bestaande wijk Erflanden van aardgas naar waterstof omgezet ('Fase B'). De volgende stap is het uitbreiden van de waterstofdistributie in Erflanden ('Fase C').
3. Deze gronduitgifteovereenkomst ziet op Fase A, de realisatie van 80-100 nieuwbouwwoningen van Nijstad-Oost. Fase A is onderdeel van het Waterstof Demonstratieproject, hetgeen onderdeel is van de Waterstofwijk Hoogeveen en loopt voor de duur van vijftien (15) jaren. Gedurende deze periode wordt een waterstofdistributienetwerk voor de nieuwbouwwoningen van Nijstad-Oost gerealiseerd en geëxploiteerd met als doel: (i) het verzamelen van data en onderzoeksresultaten, (ii) uitvoeren van de businesscase waterstofwijk, en (iii) het demonstreren van het gebruik van waterstof voor het verwarmen van huizen. Een en ander met het oog op de toekomst, zodat in het kader van de energietransitie meer (woon)huizen, waaronder bestaande op het aardgas aangesloten (woon)huizen, aangesloten kunnen worden op het waterstofdistributienetwerk en verwarmd kunnen worden met waterstof.
4. Alle woningen in Fase A worden aangesloten op het waterstofdistributienetwerk ten behoeve van het Waterstof Demonstratieproject. De Gemeente stelt voor elke woning een waterstof CV-ketel ter

- beschikking, waarvoor de Bewoners een bruikleenovereenkomst met de Gemeente dienen te sluiten.
5. Nijstad-Oost is vormgegeven als een kleine woonwijk bestaande uit acht nieuwe 'boerenerven' met een bijzonder leefmilieu. De bewoners wonen met de voorkeur aan een gezamenlijk erf (een hofje tussen boerderij- en schuurachtige gebouwen) met aangrenzend collectief te gebruiken velden.
 6. De Gemeente staat er nadrukkelijk voor open dat een groep van bewoners de ontwikkeling van een Erf-ensemble, waaronder de betreffende woningen en het bijzondere leefmilieu, in eigen hand neemt. Voorwaarde hierbij is dat deze groep zich op dusdanige wijze verenigt dat zij rechtspersoonlijkheid heeft en als contractpartij van de Gemeente kan fungeren.
 7. Vanwege enerzijds het Waterstof Demonstratieproject en anderzijds het bijzondere karakter van de erven wenst de Gemeente zekerheid dat de afspraken uit deze Overeenkomst worden overgenomen door de uiteindelijke Bewoners. Om die reden spreken Partijen af dat juridische levering van de in deze Overeenkomst betrokken gronden pas zal plaatsvinden als de Ontwikkelaar onherroepelijke Koopovereenkomsten heeft gesloten met alle Bewoners van het betreffende Erf-ensemble.
 8. Voorafgaand aan het sluiten van de Overeenkomst heeft de Gemeente het Verkochte op [datum] middels een openbare selectieprocedure, bestaande uit een openbare inschrijving gevolgd door een loting onder toezicht van een notaris, te koop aangeboden. Ontwikkelaar heeft zich ingeschreven op het Verkochte, waarna het Verkochte (al dan niet na loting) aan hem is toegewezen. Na toewijzing heeft de Gemeente met Ontwikkelaar op [datum] een Grondreserveringsovereenkomst gesloten. Gedurende de duur van deze Grondreserveringsovereenkomst heeft Ontwikkelaar (kort gezegd) een Inrichtingsplan ontwikkeld dat is goedgekeurd door (het kwaliteitsteam van) de Gemeente en een concept-omgevingsvergunningaanvraag opgesteld dat volgens vertegenwoordiger(s) van de Gemeente in beginsel voor toewijzing in aanmerking komt, zodat Partijen zijn overgegaan tot het sluiten van de Gronduitgifteovereenkomst.
 9. Partijen wensen daarom de navolgende afspraken vast te leggen in deze Gronduitgifteovereenkomst.

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Definities

De met Hoofdletter geschreven begrippen hebben in het kader van de overeenkomst de volgende betekenis:

Gronduitgiftevoorwaarden	De Algemene Gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Hoogeveen, versie 2 april 2014, aan deze overeenkomst gehecht als Bijlage 1
Bestemmingsplan	Ieder thans vigerend bestemmingsplan binnen Nijstad-Oost, en iedere toekomstige (al dan niet partiële) herziening, wijziging, uitwerking of actualisatie daarvan hoe ook genaamd zijnde het voor Nijstad-Oost geldende planologisch kader op grond van de Wro en/of de Omgevingswet.
Bouwrijp maken	Het geschikt maken van grond binnen Nijstad-Oost voor de beoogde bebouwing bestaande uit onder andere: ontwateren, aansluiten op nutsvoorzieningen, verwijderen van obstakels, ontsluiten, saneren, zoals bepaald in de Algemene Gronduitgiftevoorwaarden en zoals

	toegelicht in de notitie 'Nijstad Oost bouw- en woonrijpmaken' (Bijlage 2).
Bewoner	Eindgebruiker en juridisch eigenaar na ontwikkeling Erf-ensemble.
Bijlage	Een aan deze Overeenkomst gehecht stuk.
Collectief veld	Een aan een Erf-ensemble gekoppeld veld dat collectief gebruikt wordt door de Bewoners van het betreffende Erf-ensemble, voor gelijke delen uitgegeven volgens het rekenvoorbeeld dat als Bijlage 5 aan deze overeenkomst is gehecht.
College	Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Hoogeveen.
Entiteit	Een door Bewoners van het betreffende Erf-ensemble gezamenlijk op te richten entiteit ten behoeve van het beheer van het Gezamenlijk erf en Collectief veld, alsmede het in stand houden van de landschapsmaatregelen als bepaald in de verleende Omgevingsvergunning.
Erf-ensemble	Het geheel van woningen, tuinen en erf wat gezamenlijk als een eenheid in het landschap herkenbaar is, in samenhang te ontwikkelen en bewonen onderdeel van de nieuwbouwwijk Nijstad-Oost, als nader gedefinieerd in het Stedenbouwkundig plan (Bijlage 3) en het Beeldkwaliteitsplan (Bijlage 4). Deze plannen leggen de buitencontouren van de erf-ensembles vast en geven aan hoeveel uitgeefbaar grond er maximaal per erf-ensemble uitgegeven kan worden. Hierin is ook het maximaal aantal huizen per erf-ensemble opgenomen en de daarbij behorende ruimtelijke randvoorwaarden zoals de aanwezigheid van singelbeplanting aan de rand van de ensembles.
Erfgrens	De erf grens van het Erf-ensemble.
Gezamenlijk erf	De collectieve ruimte tussen de woningen binnen een Erf-ensemble, voor een groot gedeelte een centrale verblijfsruimte.
Grond-reserveringsovereenkomst	De overeenkomst die Partijen op [datum] hebben gesloten, op grond waarvan de Gemeente het Verkochte onder de in de Grondreserveringsovereenkomst opgenomen voorwaarden enige tijd voor Ontwikkelaar heeft gereserveerd.
Fiscaal Bouwrijp	Feitelijke en fiscaal-juridische toestand die minimaal nodig is om de te leveren Registergoederen per de leveringsdatum te laten kwalificeren als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
Gemeente	De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Hoogeveen, zetelend te Hoogeveen.
Greppelstructuur	Het systeem van greppels aangelegd op het Erf-ensemble en bijbehorend Collectief veld ten behoeve van de afvoer van regenwater.

Kavelpaspoort Erf-ensemble	De randvoorwaarden en belangrijke informatie omtrent het betreffende Erf-ensemble, welke als Bijlage 6 aan deze Overeenkomst is gehecht.
Koopovereenkomst	Onherroepelijke overeenkomst (zonder ontbindende of opschortende voorwaarden) waarmee de Ontwikkelaar een deel van het betreffende Erf-ensemble aan een Bewoner verkoopt.
Koopprijs	De prijs die de Ontwikkelaar aan de Gemeente betaalt ter verkrijging van het Verkochte, exclusief BTW.
Leverancier	De Partij die deelneemt aan het samenwerkingsverband ten behoeve van de waterstofwijk Hoogeveen, welke zorgdraagt voor de aansluiting op het waterstofdistributienetwerk en de levering van waterstof aan de Bewoner verzorgt, althans gaat verzorgen.
Leveringsdatum	De datum waarop het Verkochte in eigendom is overgegaan aan Ontwikkelaar.
Leveringsakte	De notariële transportakte waarmee het Verkochte juridisch wordt geleverd in de zin van artikel 3:84 lid 1 BW, krachtens de titel zoals vervat in de Overeenkomst.
Nijstad-Oost	Het op de aangehechte tekening (Bijlage 7) aangeduide gebied, aangeduid als 'Nijstad-Oost', binnen welk gebied de Erf-ensembles liggen.
Notaris	Een van de notarissen werkzaam bij Van Linge & Tillema notarissen te Hoogeveen, of diens waarnemer(s).
Openbaar gebied	De delen van Nijstad-Oost die niet behoren tot een Erf-ensemble en die geen Collectief veld zijn, op Bijlage 7 aangeduid als 'openbaar gebied'.
Overdracht	De juridische overgang van de eigendom van het Verkochte aan de Ontwikkelaar.
Overeenkomst	Deze Gronduitgifteovereenkomst.
Partijen	De gemeente Hoogeveen en ____.
Project	De realisatie van de Vastgoedontwikkeling, infrastructuur en overige voorzieningen door ieder van de Partijen binnen Nijstad-Oost.
Raad	De gemeenteraad van de gemeente Hoogeveen.
Vastgoedontwikkeling	De ontwikkeling van een Erf-ensemble overeenkomstig het Bestemmingsplan, Stedenbouwkundigplan en het Beeldkwaliteitsplan.
Verkochte	De hierna nader omschreven percelen gelegen aan [____] te ([____]) [____], groot respectievelijk [____] vierkante meter ([____] m ²), kadastraal bekend gemeente [____], sectie [____], nummer(s) [____], welke percelen zijn weergegeven op de aan de Overeenkomst gehechte Tekening (Bijlage 8) bestaande uit het Erf-ensemble en de bijbehorende Collectieve velden.
Waterstof Demonstratieproject	Onderdeel van de Waterstofwijk Hoogeveen voor de duur van vijf (5) jaren, waarin een waterstofdistributienetwerk voor de nieuwbouwwoningen van Nijstad-Oost wordt gerealiseerd en geëxploiteerd met als doel: (i) het verzamelen van data en onderzoeksresultaten, (ii) uitvoeren van de businesscase waterstofwijk, en (iii) het demonstreren van het gebruik van waterstof voor het verwarmen van huizen. Een en ander met het oog op de toekomst, zodat in het kader van de energietransitie meer (woon)huizen, waaronder bestaande op het aardgas aangesloten (woon)huizen,

Waterstofenergiesysteem

aangesloten kunnen worden op het waterstofdistributienetwerk en verwarmd kunnen worden met waterstof.

Woonrijp maken

Het energiesysteem functionerend op waterstof ten behoeve van verwarming en warm tapwater bestaande uit de waterstof cv-ketel, [...]. Het naar definitieve vorm afwerken van het openbare terrein, voor zover nodig ook nadat en voor zover mogelijk direct aansluitend nadat de bebouwing is voltooid, waaronder mede is begrepen de aanleg van (de definitieve) verhardingen, openbare verlichting, afwateringsystemen, het plaatsen van brandkranen, de aanleg van openbaar groen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden en overige openbare voorzieningen, zoals toegelicht in 'Nijstad Oost | bouw- en woonrijpmaken' (**Bijlage 2**).

- 1.1 De definities kunnen zonder verlies van hun inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
- 1.2 De Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel daarvan. Een verwijzing naar deze Overeenkomst zal tegelijk een verwijzing inhouden naar de Bijlagen zoals deze aan deze Overeenkomst zijn gehecht.
- 1.3 Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een artikel of een Bijlage, is bedoeld een verwijzing naar een artikel in of een Bijlage bij deze Overeenkomst.
- 1.4 In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de artikelen en het bepaalde in de overwegingen of de Bijlagen van deze Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in de artikelen van deze Overeenkomst.
- 1.5 De aanhef van de artikelen en Bijlagen is slechts opgenomen ter vergemakkelijking van het gebruik en heeft geen invloed op de interpretatie daarvan.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

- 2.1 Deze Overeenkomst heeft tot doel het nader schriftelijk vastleggen van de tussen Partijen gemaakte afspraken:
 - I. op basis waarvan de Ontwikkelaar het Erf-ensemble en het bijbehorende Collectief veld van de Gemeente koopt, onderverdeelt en deze onderdelen verkoopt aan de Bewoners
 - II. op basis waarvan de levering door de Gemeente aan de Ontwikkelaar van het Erf-ensemble en het bijbehorende collectief veld zal plaatsvinden alsmede
 - III. de Vastgoedontwikkeling van het Erf-ensemble.

Artikel 3 Basisafspraken overdracht (verkochte, koopprijs / betaling / verrekening)

- 3.1 De Gemeente verkoopt aan Ontwikkelaar, gelijk Ontwikkelaar van de Gemeente koopt: de hierna nader omschreven percelen gelegen aan [_____] te ([_____] [_____] [_____] , groot respectievelijk [_____] vierkante meter ([_____] m²), welke percelen aangegeven op aan deze Overeenkomst gehechte Tekening (**Bijlage 8**), hierna te noemen "het Verkochte", in de staat en onder de voorwaarden als nader uitgewerkt en omschreven in deze Overeenkomst.

- 3.2 Partijen hebben overeenkomstig de bepaling van dit artikel de Koopprijs van € [____],- (zegge: [____]), exclusief belastingen als volgt verdeeld:
- (a) Voor het Erf-ensemble: € 208,- per m² (prijspijl [jaartal]) exclusief belastingen, ofwel € [____],- exclusief belastingen;
 - (b) Collectieve velden: € 10,- per m² (prijspijl [jaartal]) exclusief belastingen, ofwel € [____],- exclusief belastingen.
- 3.3 Ontwikkelaar zal de Koopprijs en al hetgeen hij overigens ter zake van de Overeenkomst verschuldigd is (zoals de voor rekening van Ontwikkelaar komende kosten, omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, en de te betalen bedragen ter verrekening van zakelijke lasten en belastingen) op de Kwaliteitsrekening storten en wel vóór het verlijden van de Leveringsakte en met de valuta- en boekingsdatum van uiterlijk de Leveringsdatum.
- 3.4 Uitbetaling van de Koopprijs aan de Gemeente zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de Overdracht is geschied zonder inschrijvingen van hypotheek en beslagen in die registers die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren.

Artikel 4 Kosten, lasten en belastingen

- 4.1 Alle kosten, rechten en belastingen, met betrekking tot de verkoop, de Overdracht en de feitelijke aflevering, waaronder begrepen kadastrale rechten, kadastrale inmetingskosten en eventuele omzet- en overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Ontwikkelaar.
- 4.2 Voormelde Koopprijs is bepaald aan de hand van de thans bekende voorlopige oppervlakte. Als de grootte van het Verkochte na definitieve uitmeting door de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers meer dan 2% afwijkt van de hiervoor opgegeven grootte zullen Partijen, binnen vier (4) weken na die kadastrale uitmeting, met elkaar afrekenen op basis van prijzen zoals vermeld in artikel 3.2. Zo nodig wordt door de Gemeente een aanvullende factuur dan wel creditfactuur opgesteld.
- 4.3 De Gemeente verklaart dat zij voor wat betreft de levering van het Verkochte ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 4.4 De Gemeente verklaart dat wegens de levering van het Verkochte omzetbelasting is verschuldigd, omdat het Verkochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 sub a.1^o in verband met artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968 (het Verkochte is onbebouwde grond kennelijk bestemd om te worden bebouwd in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968). De Koopprijs dient derhalve te worden vermeerderd met de verschuldigde omzetbelasting ad € [____]. De omzetbelasting is berekend naar het huidige tarief van eenentwintig procent (21%). Als het tarief van de omzetbelasting wordt gewijzigd zal het bedrag aan omzetbelasting conform de wet worden aangepast.
- 4.5 Omdat sprake is van een bouwterrein en als gevolg daarvan een levering in de omzetbelasting, is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Mocht toch geen sprake zijn van een bouwterrein en is over de levering overdrachtsbelasting verschuldigd is, komt deze voor rekening van Ontwikkelaar.
- 4.6 Alle lasten en belastingen, welke van het Verkochte worden geheven, komen met ingang van de datum van ondertekening van de Leveringsakte voor rekening van Ontwikkelaar.

- 4.7 De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het Verkochte zullen op de Leveringsdatum en per die datum tussen Partijen worden verrekend. Ten aanzien van andere (niet-zakelijke) gebruikerslasten zal geen verrekening tussen Partijen plaatsvinden.

Artikel 5 Waarborgsom

- 5.1 Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen voldoet Ontwikkelaar uiterlijk binnen veertien dagen nadat deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend een waarborgsom gelijk aan tien procent (10%) van de Koopprijs op de kwaliteitsrekening van de notaris.
- 5.2 De betaalde waarborgsom wordt verrekend met de Koopprijs, als Ontwikkelaar aan de Gemeente geen boete(n) en/of schadevergoeding verschuldigd is.
- 5.3 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
- 5.4 De Gemeente zal de waarborgsom verrekenen met de door Ontwikkelaar verbeurde boete respectievelijk te betalen schadevergoeding als Ontwikkelaar nalatig blijft in de nakoming van zijn uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 6 Overdracht

- 6.1 De Leveringsakte zal door de Notaris worden verleden binnen twee (2) weken na de dag waarop i) Ontwikkelaar de voor de Vastgoedontwikkeling vereiste omgevingsvergunning(en) in de zin van artikel 14 van de Overeenkomst heeft verkregen en deze omgevingsvergunning(en) onherroepelijk zijn geworden en ii) Ontwikkelaar met alle Bewoners van het Erf-ensemble onherroepelijke Koopovereenkomsten heeft gesloten, of zoveel eerder of later als Partijen nader overeenkomen. Desgewenst is de Gemeente bereid rechtstreeks aan de Bewoners (A-C) te leveren. In dat geval maken Partijen hier afzonderlijke afspraken over.
- 6.2 Een afschrift of uittreksel van de Leveringsakte zal in het daartoe bestemde openbare register worden ingeschreven.
- 6.3 Het Verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken. Is voor de overgang van bedoelde aanspraken een overdracht nodig dan dient deze op de Leveringsdatum - of, als dat eerder is: de datum van de feitelijke levering - plaats te vinden overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De Gemeente verplicht zich de haar bekende gegevens ter zake aan Ontwikkelaar te verstrekken en geeft in de Leveringsakte aan Ontwikkelaar volmacht om, voor zover nodig, de overdracht van bedoelde aanspraken voor rekening van Ontwikkelaar tot stand te brengen door mededeling daarvan aan de desbetreffende derden.
- 6.4 Het Verkochte zal worden geleverd vrij van huur, zakelijke genotsrechten, pacht, gebruiksrechten, en vrij van inschrijvingen van hypotheek en beslagen, behoudens het bepaalde in de artikelen 6.5 en 6.6.
- 6.5 Het Verkochte zal worden geleverd met alle eventuele aan het Verkochte verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Aan deze Overeenkomst wordt gehecht de akte van levering waarbij de Gemeente de eigendom van het Verkochte heeft verkregen. Uit deze akte volgen de erfdienstbaarheden,

- kwalitatieve verplichtingen en/of kettingsbedingen, waarmee Ontwikkelaar zich bekend en akkoord verklaart.
- 6.6 Ontwikkelaar aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die in deze Overeenkomst en de daaraan gehechte stukken zijn vermeld. Daarnaast aanvaardt Ontwikkelaar de lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers, waaronder uitdrukkelijk begrepen de lasten en beperkingen zoals hiervoor in dit artikel genoemd, alsmede lasten en beperkingen die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en die voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 6.7 Als de Leveringsakte wordt verleden na verloop van de in artikel 6.1 genoemde termijn, is Ontwikkelaar wettelijke rente aan de Gemeente verschuldigd over de Koopprijs. Deze rente is de Ontwikkelaar verschuldigd met ingang van de dag volgend op die waarop de in artikel 6.1 genoemde termijn is verstreken.
- 6.8 Als de Ontwikkelaar weigert mee te werken aan het verlijden van de Leveringsakte is de Ontwikkelaar na ingebrekestelling in verzuim en kan de Gemeente de Overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden. De Ontwikkelaar zal daarnaast ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete verbeuren van tien procent van de totale Koopprijs. Voor zover de gemeente meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
- 6.9 Wanneer een bewoner na het ondertekenen van de koopovereenkomst afziet van aankoop dan treedt de achtervangregeling (bijlage #), welke is opgesteld door de CPO-vereniging, in werking indien sprake is van overmacht. Onder overmacht wordt verstaan:
A. Dat de bewoner aantoonbaar geen financiering kan krijgen bij een erkende financiële instelling;
B. Door ernstige gezondheidsredenen niet over kan gaan tot aan koop;
C. In geval van overlijden van bewoner;
- 6.10 In afwijking van artikel 6.9 behoudt de gemeente zich het recht voor om bij onvoorziene omstandigheden de achtervangregeling van toepassing te verklaren.

Artikel 7 Verklaringen Partijen

- 7.1 De Gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot levering van het Verkochte op de Leveringsdatum.
- 7.2 De Gemeente verklaart dat de situatie met betrekking tot het Verkochte op het moment van het sluiten van de Overeenkomst en op de Leveringsdatum als volgt is:
- 7.2.1 er zijn geen handhavingsbesluiten in de zin van artikel 5:18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangekondigd of medegedeeld;
- 7.2.2 ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een - al dan niet wettelijk - voorkeursrecht of optierecht;
- 7.2.3 ten aanzien van het Verkochte zijn geen rechtsgedingen aanhangig;
- 7.2.4 het Verkochte is niet betrokken in een inrichtingsplan in de zin van de Wet inrichting landelijk gebied.

- 7.3 De in het voorgaande lid van dit artikel verstrekte opgaven worden door de Gemeente naar beste weten gedaan.

Artikel 8 Publiekrechtelijke beperkingen

Op het Verkochte rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 9 Feitelijke staat van het Verkochte

- 9.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Ontwikkelaar zal geschieden in bouwrijpe staat. Echter bij eerdere ingebruikneming wordt het Verkochte feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin het zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- 9.2 De Gemeente staat er voor in dat het Verkochte voor wat betreft de milieutechnische bodemgesteldheid op het moment van de feitelijke levering geschikt is voor het door Ontwikkelaar beoogde gebruik. De Gemeente heeft een bodemonderzoek verricht waaruit blijkt dat het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik als bouwgrond ten behoeve van de realisatie van Nijstad-Oost. De ter zake de verrichte onderzoeken opgestelde rapporten zoals hieronder weergegeven zijn als bijlagen aan deze Overeenkomst gehecht:
- (a) Bodemonderzoek verhardings- en bodemonderzoek, d.d. 6 november 2019, kenmerk 1930045 (**Bijlage 9**);
- 9.3 De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Voorts zal het Verkochte bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij zijn van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikname verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van Ontwikkelaar behoort te komen.
- 9.4 Voor de datum van de feitelijke levering van het Verkochte zullen de grenzen door de Gemeente op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangeduid en aan Ontwikkelaar op diens verzoek worden aangewezen. De grensaanduidingen dienen door Ontwikkelaar ongewijzigd in stand te worden gehouden zolang uitmeting van het Verkochte door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster niet heeft plaatsgevonden.
- 9.5 De grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de Gemeente aangewezen. Als Ontwikkelaar opnieuw om aanwijzing vraagt dienen de kosten die hiermee zijn gemoeid door Ontwikkelaar te worden gedragen.

Artikel 10 Aflevering, overgang risico en ingebruikname

- 10.1 De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden op het moment van het verlijden van de Leveringsakte.
- 10.2 Het Verkochte komt voor risico van Ontwikkelaar, zodra de Leveringsakte door de Notaris is verleden.
- 10.3 Als de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan op het moment van het verlijden van de Leveringsakte, eindigt de zorgplicht van de Gemeente per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeengekomen.

- 10.4 Ontwikkelaar mag het Verkochte pas in gebruik nemen na de Overdracht en na de betaling van de Koopprijs en alle voor rekening van Ontwikkelaar komende kosten en belastingen.

Artikel 11 Voorwaarden verkoop en levering

Op de verkoop en levering van het Verkochte zijn de hoofdstukken 1, 2 (met uitzondering van artikel 2.5 lid a, b en g), 3 (met uitzondering van artikel 3.3, 3.5 en 3.9) alsmede de artikelen 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 (met uitzondering van lid b), 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.19 en 5.20 van de Algemene Gronduitgiftevoorwaarden (**Bijlage 1**) van toepassing, zodat deze bepalingen met deze overeenkomst één onverbrekelijk geheel vormen, met uitzondering van de artikelen waarmee in de Overeenkomst in een regeling is voorzien. Bij strijdigheid tussen de Algemene Gronduitgiftevoorwaarden en deze Overeenkomst prevaleert de Overeenkomst.

Artikel 12 Erfdienstbaarheden/Kwalitatieve verplichtingen etc.

Voor zover nodig in het kader van de Vastgoedontwikkeling, zullen Partijen over en weer medewerking verlenen aan het vestigen van benodigde (beperkte) rechten, zoals erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, opstalrechten e.d., ter legalisatie van bestaande of toekomstige bebouwing in het Project.

Artikel 13 Openbaar Gebied

- 13.1 Door en in opdracht van de Gemeente zal het Woonrijp maken worden uitgevoerd overeenkomstig de toelichting in 'Nijstad Oost | bouw- en woonrijpmaken' (**Bijlage 2**).
- 13.2 Zodra het Openbaar Gebied feitelijk voor het publiek toegankelijk wordt, zal de Gemeente voor wat betreft de verkeers- en gevaarssituatie jegens derden gelden als beheerder in de zin van het "Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV)" en van het "Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer (BABW)"; in verband daarmee zal de Gemeente tijdig de benodigde verkeers- en waarschuwingborden plaatsen.

Artikel 14 Omgevingsvergunning

- 14.1 Ontwikkelaar gaat het Verkochte Erf-ensemble ontwikkelen binnen de kaders van het op 9-12-2021 door de raad van de Gemeente vastgestelde bestemmingsplan Nijstad-Oost, inclusief het daarbij behorende Stedenbouwkundig plan (**Bijlage 3**) en het Beeldkwaliteitsplan (**Bijlage 4**). Deze ontwikkeling wordt in het kader van deze overeenkomst geduid als "**de Vastgoedontwikkeling**".
- 14.2 Voor de Vastgoedontwikkeling is een (of meerdere) Omgevingsvergunning(en) vereist. Ontwikkelaar verplicht zich om in afstemming met de Gemeente binnen een maand na ondertekening van deze Overeenkomst een ontvankelijke aanvraag voor de Omgevingsvergunning in te dienen in lijn met het Kavelpaspoort Erf-ensemble.
- 14.3 De Gemeente zal, voor zover één van haar organen daartoe het bevoegde orgaan is, op voortvarende wijze haar medewerking verlenen aan de verlening van vergunningen en/of ontheffingen, welke benodigd zijn voor de Vastgoedontwikkeling, waartegenover Ontwikkelaar zich ertoe verbindt, steeds ontvankelijke vergunningsaanvragen voor dergelijke vergunningen en/of ontheffingen tijdig, althans overeenkomstig de Vastgoedontwikkeling, bij de daartoe

bevoegde organen in te dienen.

Artikel 15 Inspanningsverplichting / Behoud publiekrechtelijke verantwoordelijkheid

Het in deze Overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente onverlet. Daar waar in deze Overeenkomst wordt gerefereerd aan door de Gemeente te nemen publiekrechtelijke besluiten, wordt steeds uitsluitend bedoeld de verplichting van de Gemeente om zich maximaal en zo voortvarend mogelijk in te spannen om die publiekrechtelijk besluiten zo spoedig mogelijk binnen de wettelijke kaders tot stand te brengen. Als de Gemeente op grond van vigerende (gewijzigde) wet- en regelgeving, en vigerend beleid van daartoe bevoegde organen dan wel besluiten van hogere overheden, rechterlijke uitspraken waartegen geen hoger beroep meer openstaat, ten gevolge van wet- en regelgeving te respecteren belangen van derde-belanghebbenden, gehouden is om op een bepaalde wijze gebruik te maken van haar publiekrechtelijke bevoegdheden, en zij als gevolg daarvan geen uitvoering kan geven aan haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, levert zulks geen toerekenbare tekortkoming van de Gemeente op.

Artikel A Aanvang en afronding bouwwerkzaamheden

1. Ontwikkelaar verplicht zich om het Verkochte te bebouwen i) in overeenstemming met het door Ontwikkelaar opgestelde en door het Kwaliteitsteam van de Gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan, zoals bedoeld in artikel 7.1 en 7.2 van de Grondreserveringsovereenkomst en ii) overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het Verkochte geldende bestemmingsplan.
2. Binnen een maand na het ondertekenen van deze Overeenkomst dient Ontwikkelaar een volledige aanvraag voor een omgevingsvergunning bij het College in te dienen.
3. Met de bebouwing moet een aanvang worden gemaakt binnen drie maanden nadat de door de Gemeente verstrekte omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De bouw dient, eenmaal begonnen, ononderbroken te worden voortgezet, en gebruiksgereed zijn binnen twee jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van de omgevingsvergunning. Binnen één maand nadat de bebouwing gebruiksgereed is, stelt Ontwikkelaar de Gemeente (p/a Grondzaken en Gemeentewinkel) hiervan schriftelijk in kennis.
4. Ontwikkelaar dient ervoor te zorgen dat binnen drie maanden na voltooiing van de bebouwing dan wel binnen twee jaar na het passeren van de Leveringsakte het gebouwde overeenkomstig de bestemming(en) in gebruik wordt genomen en gehouden, het onbebouwde overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming(en) behoorlijk in te richten en ingericht te houden evenals op behoorlijke wijze af te scheiden van de belendende percelen en de openbare weg. De kosten voor het realiseren van deze erfafscheidingen komen geheel voor rekening van Ontwikkelaar.
5. Voor de riolaansluiting en voor eventuele in- en uitritten dient Ontwikkelaar toestemming van de gemeente te verkrijgen. Ontwikkelaar dient tijdig contact op te nemen met de Gemeentewinkel. De kosten van deze leges zijn voor rekening van Ontwikkelaar.
6. Het College kan op schriftelijk verzoek van Ontwikkelaar in bijzondere gevallen vrijstelling verlenen van één of meer van de in lid 2 en lid 3 van dit artikel genoemde verplichtingen en/of de daarin genoemde termijnen verlengen. Het College is bevoegd om aan het verlenen van vrijstelling en/of verlenging voorwaarden te verbinden.

7. Anders dan in het kader van de in artikel C bedoelde verkoop en levering door Ontwikkelaar aan een Bewoner, is het is Ontwikkelaar niet toegestaan om – zonder toestemming van het College – het Verkochte geheel of gedeeltelijk in eigendom of in economisch eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren of te verpachten alvorens de te realiseren bebouwing in de zin van de voorgaande leden gebruiksgereed is opgeleverd.
8. Het bepaalde in lid 7 van dit artikel is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop op grond van artikel 3.268 van het Burgerlijk Wetboek.
9. Voor het vestigen van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
10. Indien na verloop van de in lid 3 genoemde termijn de bebouwing wel is begonnen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.16 van de gronduitgiftevoorwaarden.
11. Indien na verloop van de in lid c genoemde termijn de bebouwing is begonnen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen Burgemeester en Wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.16 van de gronduitgiftevoorwaarden, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel B Terugleveringsregeling

1. Als Ontwikkelaar niet binnen de in artikel A genoemde termijnen een aanvang heeft gemaakt met de bouw is Ontwikkelaar verplicht om het Verkochte op eerste vordering van de Gemeente terug te leveren aan de Gemeente, tegen dezelfde Koopprijs als door Ontwikkelaar is voldaan op de Leveringsdatum. Hiertoe wordt de gemeente reeds nu voor dan door de koper onherroepelijk gevolmachtigd.
2. De kosten in verband met de teruglevering en wederoverdracht van het Verkochte – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van de Ontwikkelaar. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
3. De Ontwikkelaar is verplicht binnen een door gemeente te bepalen termijn voor de teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat brengen van de onroerende zaak. Blijft de Ontwikkelaar in deze in gebreke, dan zal één en ander van gemeentewege geschieden, op kosten van de Ontwikkelaar.

Artikel C Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

1. De Ontwikkelaar verplicht zich de op het Verkochte te bouwen woning te verkopen en te leveren aan een Bewoner en in de Koopovereenkomst, ten gunste van de Gemeente, een onherroepelijk derdenbeding op te nemen in de zin van artikel 6:253 BW, inhoudende i) dat de Bewoner zich, tegenover de Gemeente, verplicht om de woning uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen (zelfbewoningsplicht) en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen (doorverkoopverbod), een en ander behoudens het bepaalde in lid 4 en 5 van dit artikel, en ii) de Bewoner bij niet nakoming van de

zelfbewoningsplicht en het doorverkoopverbod een aan de Gemeente te verbeuren boete verschuldigd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.16 van de gronduitgiftevoorwaarden.

2. Bij niet nakoming van de hiervoor onder lid 1 genoemde verplichting, is Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 250,- per Koopovereenkomst waarbij Ontwikkelaar niet aan zijn uit lid 1 voortvloeiende verplichting heeft voldaan, onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming, dan wel schadevergoeding te vorderen.
3. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek);
4. Ontwikkelaar neemt in het in lid 1 bedoelde beding op dat de aan de Bewoner opgelegde zelfbewoningsplicht en het doorverkoopverbod vervalt zodra de Bewoner de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de Bewoner als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
5. Het College kan op schriftelijk verzoek van de Bewoner ontheffing verlenen van nakoming van de aan hem in de Koopovereenkomst opgelegde zelfbewoningsplicht en/of het aan hem in de Koopovereenkomst opgelegde doorverkoopverbod als bedoeld in lid 1. Het verzoek dient met redenen te worden omkleed en van bewijsstukken (verklaringen van derden) te worden voorzien. Ontheffing kan onder andere worden verleend in geval van:
 - a. verandering van werkring van de Bewoner of een van zijn gezinsleden op grond waarvan redelijkerwijs dient te worden verhuisd. Hiervoor dient men een werkgeversverklaring te overleggen van de (toekomstige) werkgever waaruit duidelijk blijkt dat men dient te verhuizen voor het werk;
 - b. overlijden van de Bewoner of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de Bewoner door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband, blijkend uit een notariële verklaring of een gelijkwaardig document;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de Bewoner of van een van zijn gezinsleden. Hiervoor dient men een verklaring van een onafhankelijke arts, zijnde niet de eigen huisarts of een arts deel uitmakend van diens huisartsenpraktijk, te overleggen.
6. Ontwikkelaar neemt het bepaalde in lid 4 en 5 van dit artikel op in het in de Koopovereenkomst op te nemen beding bedoeld in lid 1 van dit artikel.

Artikel 16 Bijzondere voorwaarden: gezamenlijk eigendom en beheer Erf

- 16.1 Ontwikkelaar borgt in de Koopovereenkomst met de Bewoners en in de ter uitvoering daarvan te passeren transportakten, althans splitsingsakten, dat het Erf gezamenlijk juridisch eigendom van de Bewoners van het Erf-ensemble wordt en als zodanig door een gezamenlijk op te richten Entiteit wordt beheerd. Ontwikkelaar borgt dat de Entiteit verantwoordelijk is voor het in stand houden van de landschapsmaatregelen als bedoeld in het inrichtingsplan, onderdeel van de Omgevingsvergunning.
- 16.2 Bij niet nakoming van de hiervoor onder lid 1 genoemde verplichting, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 250,- per Koopovereenkomst waarin niet aan de in lid 1 bedoelde verplichting is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming, dan wel schadevergoeding te vorderen.

Artikel 17 Bijzondere voorwaarden: Deelname Waterstof Demonstratieproject

- 17.1 Om te waarborgen dat de doelen van het Waterstof Demonstratieproject kunnen worden gehaald, is de Ontwikkelaar verplicht in de Koopovereenkomsten met de Bewoners en in de ter uitvoering daarvan te passeren transportakten, althans splitsingsakten, de bedingen zoals opgenomen in **Bijlage 10** ten behoeve van de Gemeente, de Netbeheerder en Leverancier woordelijk op te nemen en namens de Gemeente, dan wel de Netbeheerder en Leverancier, te aanvaarden.
- 17.2 Bij niet nakoming van de hiervoor onder lid 1 genoemde verplichting, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 250,- per Koopovereenkomst waarin niet aan de in lid 1 bedoelde verplichting is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming, dan wel schadevergoeding te vorderen.

Artikel 18 Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

- 18.1 De Overeenkomst levert voor Ontwikkelaar slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. De voor de Ontwikkelaar uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen kunnen niet worden gecedeerd. Als Ontwikkelaar zijn rechten en verplichtingen desondanks aan een derde zou hebben overgedragen of deze zou hebben gecedeerd, kan de Gemeente de Overeenkomst vanwege dat enkele feit ontbinden en is de Gemeente vrij het Verkochte aan een derde in eigendom over te dragen.
- 18.2 Ontwikkelaar is niet, anders dan na uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, gerechtigd om de op grond van de Overeenkomst op haar rustende rechten en/of verplichtingen over te dragen, in te brengen aan/in een andere partij of vennootschap. De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. In dit kader wordt niet als "onredelijk" aangemerkt dat de positie van de Gemeente ten gevolge van de overdracht aantoonbaar verslechtert ten opzichte van de situatie dat de overdracht niet zou plaatsvinden. De Gemeente kan aan de door haar te verlenen toestemming voorwaarden verbinden die zij nodig oordeelt voor de juiste nakoming van de aan de opvolger van Ontwikkelaar uit hoofde van de Overeenkomst over te dragen verplichtingen.
- 18.3 Als Ontwikkelaar voornemens is de op grond van de Overeenkomst op haar rustende rechten en/of verplichtingen over te dragen aan een vennootschap die onderdeel uitmaakt van het concern van Ontwikkelaar, zal de Gemeente haar toestemming als bedoeld in het vorige lid alleen kunnen onthouden als de Gemeente aannemelijk maakt dat de positie van de Gemeente ten gevolge van de overdracht aantoonbaar verslechtert ten opzichte van de situatie dat de overdracht niet zou plaatsvinden.
- 18.4 Als en voor zover een van de Partijen haar rechten en/of verplichtingen, welke uit de Overeenkomst voortvloeien, aan een derde wenst over te dragen, dient deze partij tenminste te waarborgen dat alle verplichtingen die bij of krachtens de Overeenkomst op haar rusten door die derde worden aanvaard.

18.5 Ontwikkelaar verbindt zich om gedurende de looptijd van deze Overeenkomst zodanig met het Project verbonden te blijven dat zij volledige zeggenschap houdt over de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst. Partijen wensen met deze verplichting van Ontwikkelaar de continuïteit van de ontwikkeling van het Project te bewerkstelligen.

Artikel 19 Duur/Ontbinding

19.1 De Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen.

19.2 De Overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden als Ontwikkelaar niet uiterlijk binnen een maand na ondertekening van deze Overeenkomst een ontvankelijk verzoek tot afgifte van alle noodzakelijke vergunningen (waaronder een omgevingsvergunning) heeft ingediend zoals omschreven in artikel 14.2. Met een ontvankelijk verzoek wordt te dezen bedoeld een verzoek dat past in het geldende bestemmingsplan en compleet, derhalve met alle noodzakelijke documenten, en tijdig wordt ingediend.

19.3 De Gemeente is gerechtigd deze Overeenkomst middels een daartoe strekkende mededeling, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, te ontbinden als en zodra:

- a. Ontwikkelaar haar faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;
- b. Ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt of aan haar (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend;
- c. op een zodanig deel van de zaken van Ontwikkelaar beslag wordt gelegd, dat zij niet meer zelfstandig in staat kan worden geacht de Overeenkomst naar behoren na te komen;
- d. Ontwikkelaar haar schuldeiser(s) een onderhands akkoord aanbiedt of haar onderneming liquideert of anderszins staakt;
- e. Ontwikkelaar een of meer van haar rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst overdraagt aan (een) derde(n) zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente in de zin van artikel 18.2,

19.4 Elk van Partijen is bevoegd de Overeenkomst, middels een daartoe strekkende mededeling, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, jegens de andere Partij te ontbinden, als en zodra de andere Partij – ook na daartoe schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld – binnen de in die ingebrekestelling genoemde redelijke termijn haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, zulks tenzij de tekortkoming in de nakoming gezien haar aard of geringe betekenis ontbinding van deze Overeenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

19.5 Het bepaalde in dit artikel laat de wettelijke rechten van Partijen tot het vorderen van ontbinding, (aanvullende) schadevergoeding en/of vernietiging van de Overeenkomst onverlet.

19.6 De Overeenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat Ontwikkelaar uiterlijk op [datum] het Project niet kan realiseren, omdat de noodzakelijke vergunning(en) zoals bedoeld in artikel 14.2 van de Overeenkomst niet heeft verkregen, dan wel op deze datum de noodzakelijke vergunning(en) als bedoeld in artikel 14.2 Overeenkomst niet onherroepelijk zijn.

Artikel 20 Mededelingen

- 20.1 Alle mededelingen, toestemmingen, verklaringen en verzoeken dienen schriftelijk, bij brief (met handtekening retour) te worden verricht, dan wel in spoedeisende gevallen per e-mail, mits deze binnen twee dagen door een brief als voormeld worden gevolgd.
- 20.2 De hiervoor in artikel 20.1 bedoelde mededelingen et cetera dienen te worden gericht:
- voor wat betreft de Gemeente aan: gemeente -----
 - voor wat betreft Ontwikkelaar aan: -----

Artikel 21 Toepasselijk recht/Geschillen

- 21.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 21.2 Alle geschillen uit hoofde van deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter, behoudens voor zover Partijen schriftelijk uitdrukkelijk anders overeenkomen.

Artikel 22 Deelbaarheid

- 22.1 De Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen zijn, behoudens voor zover uit de aard en strekking van de Overeenkomst anders blijkt, ondeelbaar.
- 22.2 Als een of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig (meer) blijkt/blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven inclusief de daarbij behorende Bijlagen. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van te vervangen regeling.

Artikel 23 Gewijzigde omstandigheden

- 23.1 Als de onverkorte uitvoering van de Overeenkomst onmogelijk is als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende gewijzigde omstandigheden, welke van dien aard zijn dat één der Partijen naar redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet mag verwachten, dan treden Partijen in overleg, waarbij zo veel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van deze Overeenkomst, zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing door aanpassing van de Overeenkomst.
- 23.2 Door Partijen wordt onder onvoorziene omstandigheden in ieder geval niet verstaan een voor (één der) Partijen nadelige ontwikkeling van marktomstandigheden.
- 23.3 Als en voor zover naar het oordeel van de Gemeente, eventueel op aangeven van Ontwikkelaar, mocht blijken dat in één of meerdere onderwerpen niet is voorzien in deze Overeenkomst, zullen Partijen genoemd(e) onderwerp(en) voorwerp maken van een ter zake te plegen overleg, teneinde een gezamenlijke regeling te treffen, die zoveel als mogelijk aansluit bij de inhoud, het doel en de strekking van de Overeenkomst.

Artikel 24 Slotbepalingen

- 24.1 Als ter uitvoering van de Overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het College, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens de Overeenkomst zelf.
- 24.2 Als een of meer bepalingen van de Overeenkomst of één van de bijlagen onverbindend zou blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van de Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op het doel en de strekking van deze Overeenkomst – afwijken van de niet-verbindende bepalingen.
- 24.3 In geval van tegenstrijdigheid tussen een ouder en een jonger door beide Partijen geaccordeerd document of overeenkomst prevaleert het bepaalde in het stuk van de meest recente datum. Als sprake is van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en één of meer van haar bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
- 24.4 Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter vergroting van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
- 24.5 Derden kunnen aan het bepaalde in de Overeenkomst geen rechten ontlenen.
- 24.6 Op de Overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 24.7 Alle voorgaande tussen Partijen gemaakte mondelinge en/of schriftelijke afspraken ter zake van het Project worden geacht in de Overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.
- 24.8 Bij de Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:

- Bijlage 1** Gronduitgiftevoorwaarden Hoogeveen, versie d.d. 2 april 2014
- Bijlage 2** Notitie 'Nijstad Oost | bouw- en woonrijpmaken'
- Bijlage 3** Stedenbouwkundig plan
- Bijlage 4** Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 5** Rekenvoorbeeld uitgifte Erf-Ensemble
- Bijlage 6** Kavelpaspoort Erf-ensemble
- Bijlage 7** Tekening 'Nijstad-Oost'
- Bijlage 8** Tekening Verkochte
- Bijlage 9** Bodemonderzoek
- Bijlage 10** Bepalingen Deelname Waterstof Demonstratieproject

Aldus overeengekomen en ondertekend door partijen in tweevoud:

Gemeente Hoogeveen	Ontwikkelaar
Datum	Datum

Naam	Naam
Functie	Functie
Handtekening	Handtekening