

Van Dijk De Jongh Notarissen te Dronten	CONCEPT
Versiedatum: 13 juni 2024	Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, dan verzoeken wij u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.

105026lv
2024/nr.

NB. Wijziging van deze conceptakte (na ondertekening van de koopovereenkomst) ten gevolge van de (gewijzigde) feitelijke situatie of nadere uitwerking wordt uitdrukkelijk voorbehouden; ingeval van tegenstrijdigheid, interpretatieverschillen en/of andersoortige afwijkingen prevaleert de tekst opgenomen in de uiteindelijk te passeren notariële akte van levering.

MODEL AKTE VAN LEVERING

Fijn Wonen Fase 1 project 't Luwe land te Swifterbant, Rijwoningen

Heden, *, verschenen voor mij, *mr. Eddy Dick de Jongh *mr. Teunis van Dijk, notaris gevestigd te Dronten:

1. *, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
te dezen handelende als * van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, feitelijk gevestigd IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen,
BPD Ontwikkeling B.V. B.V. hierna ook te noemen: “Verkoper”;
2. *
hierna *tezamen ook te noemen: “Koper”.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOPOVEREENKOMST

Verkoper en Koper hebben op * een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met: “de Koopovereenkomst”.

AANNEMINGSOVEREENKOMST

De Koopovereenkomst vormt één geheel met een tussen Koper en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Fijn Wonen B.V.**, statutair gevestigd te Heerenveen, feitelijk gevestigd K R Poststraat 101, 8441 EN Heerenveen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van

Koophandel onder nummer 55256031, hierna ook te noemen: de “aannemer”, gesloten aannemingsovereenkomst. In de aannemingsovereenkomst gesloten tussen Koper en de aannemer is onder meer bepaald dat de aannemer een woning met toebehoren zal bouwen op het Verkochte. Van de aannemingsovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte tussen Koper en de aannemer.

De woning maakt deel uit van een door * geregistreerd project en is door deze instelling ingeschreven onder registratienummer *.

Koper verklaart het *-certificaat te hebben ontvangen.

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die hierbij van Verkoper aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft:

een perceel bouwgrond met bouwnummer *, gelegen aan * te Swifterbant, kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie, nummer * ter grootte van ongeveer * are en * centiare, *waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

welk perceel is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen;

hierna ook te noemen: het “Verkochte”.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte is -met meer registergoed -door Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland, op elf oktober tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, in deel 85187, nummer 17, van een afschrift van een akte van levering, op elf oktober tweeduizend tweeëntwintig verleden voor een waarnemer van mr. J. Veenhof, notaris te Amersfoort, houdende kwijting voor de bedongen tegenprestatie waartegen het registergoed is verkregen.

KOOP- EN AANNEEMSOM/KWIJTING

De in de tussen Verkoper en Koper gesloten Koopovereenkomst opgenomen koopsom bedraagt * inclusief omzetbelasting en de tussen de Aannemer en Koper overeengekomen aanneemsom bedraagt * inclusief omzetbelasting.

Van de koop- en aanneemsom is per heden verschuldigd:

- de grondkosten (inclusief omzetbelasting): *;
- de eerste aanneemtermijn (inclusief omzetbelasting): *;
- **invullen eventuele overige verschuldigde bedragen**;

alzo tezamen een bedrag van *, welk bedrag door Koper is voldaan door storting op de derdengeldenrekening van Van Dijk de Jongh Notarissen te Dronten, waarvoor de Verkoper voor zich en voor en namens de Aannemer kwijting verleent aan de Koper.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de Koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

kosten en belastingen

1. Alle kosten van de levering, waaronder begrepen notaris- en kadasterkosten alsmede de hierover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de **verkoper**.
2. De wegens de levering van het verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van de **koper**.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. De levering van het Verkochte geschiedt:
 - a. onvoorwaardelijk;
 - b. vrij van hypotheken en beslagen;
 - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, beperkte genotsrechten en erfdienstbaarheden, behoudens die welke hierna in deze akte zijn vermeld.
2. De feitelijke levering van het Verkochte aan Koper vindt heden plaats, met dien verstande dat Koper onmiddellijk na de ondertekening van deze akte het Verkochte aan de aannemer dan wel een door haar aan te wijzen derde ter beschikking zal stellen ten behoeve van het realiseren van de woning met toebehoren.
 De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte door de aannemer aan Koper zal geschieden zodra de van het Verkochte deel uitmakende (nog te bouwen) woning wordt opgeleverd als bedoeld in de ter zake van de bouw van de woning met de aannemer gesloten aannemingsovereenkomst.
 De aflevering van het Verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.
3. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 3

Baten en lasten, risico

De op het Verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten komen vanaf heden ten laste casu quo ten gunste van Koper vanaf een januari van het volgend jaar.

Gedurende de (af-)bouw blijft het Verkochte voor risico van de aannemer.

Eerst op de datum van oplevering, als bedoeld in voormelde aannemingsovereenkomst, gaan - onverminderd de verplichtingen van de aannemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst - alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op Koper.

Artikel 4

Garanties/verklaringen van Verkoper

1. Voor wat betreft de verklaringen en garanties van Verkoper aan Koper en overigens voor wat betreft de voorwaarden van de (ver)koop door Verkoper

aan Koper wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bepaalde in de Koopovereenkomst.

2. De in de Koopovereenkomst door Verkoper verstrekte garanties en/of verklaringen van Verkoper blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.
3. Verkoper verklaart bevoegd te zijn tot de levering en overdracht van het Verkochte.

**BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Met betrekking tot aan Verkoper bekende bijzondere lasten en beperkingen ter zake van het Verkochte wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel, waarin onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

“BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper is bekend met:

- a. *het bepaalde voorkomende in de hiervoor omschreven akte (deel 2783 en nummer 59), luidende: 4 “Artikel 8. Beperkte rechten, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen. Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, andere beperkte rechten, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de in of overschrijving ten hypotheekantore te Lelystad (destijds Zwolle) op drieëntwintig september negentienhonderdvierenzeventig in register Hypotheken 4, deel 27 nummer 68 (Oostelijk Flevoland), van een akte van levering op vijf juli negentienhonderdvierenzeventig, verleden voor genoemde mr S.T. Kooi, destijds notaris te Grijpskerk, waarin onder andere woordelijk staat vermeld:*
“Artikel 7. Recht van overweg en kabellegging. De erfpachter verleent aan de naamloze vennootschap genaamd “N.V. Provinciale Gelderse Electriciteits-Maatschappij”, gevestigd te Arnhem. Het recht van overweg en kabellegging over het in erfpacht verkregen onroerend goed. De erfpachter verplicht zich alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van een overeenkomst krachtens welke aan deze naamloze vennootschap het recht van erfpacht wordt verleend ten behoeve van een te stichten transformatorkast, alsmede een erfdiensbaarheid van weg en een zakelijk recht van kabellegging naar en van deze transformatorkast. Voor zover in bovengemelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Staat verplicht is aan de koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Staat voor die derden aangenomen. ”;
- b. *voor wat betreft het Verkochte het bepaalde voorkomende in de hiervoor omschreven akte (deel 57254 en nummer 60), luidende:*
"BODEM

1. Van verontreiniging is sprake, wanneer zich op en/of in het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten, gelet op de stand van de wetenschap en de volgens de Circulaire Bodemsanering 2006, na wijziging inwerking getreden per een oktober tweeduizend acht, Staatscourant tien juli tweeduizend acht, nummer 131/pagina 23 geldende Streefwaarden.
2. Omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in het verkochte is geen bodemonderzoek verricht. Bij de aankoop door verkoper is destijds wel het naastgelegen perceel Dronten sectie B nummer 2014 onderzocht. Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat op het verkochte geen vervuiling was te duchten die het toekomstige gebruik in de weg zou kunnen staan. Het verkochte is echter door verkoper nooit in gebruik genomen.
3. Voorzover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van maatregelen.
4. De koper aanvaardt het risico voor eventueel op en/of in het verkochte aanwezige verontreiniging en van de aanwezigheid van objecten in het verkochte 5 en ontslaat verkoper van elke verplichting tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover.
5. De koper doet met betrekking tot het verkochte bij voorbaat afstand van alle aanspraken op schadevergoeding welke hij zou kunnen doen gelden terzake van schade tengevolge van of in verband met een eventuele bodemverontreiniging dan wel door de aanwezigheid van objecten in de grond.
6. De koper vrijwaart met betrekking tot het verkochte, verkoper tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden terzake van de bodemverontreiniging mochten doen gelden.
7. Koper verbindt zich, in verband met de overname van het risico van eventuele bodemverontreiniging op het verkochte, RIT casu quo ProRail niet aan te zullen spreken voor schade geleden door koper dan wel door derden voortvloeiende uit eventuele bodemverontreiniging op het verkochte. De in dit artikel genoemde verbintenis wordt gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het verkochte en ten behoeve van RIT casu quo ProRail en hun rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel. Deze verbintenis is zodanig gevestigd dat zij bij overgang van de eigendom van het verkochte of enig deel daarvan verkrijgt/verkrijgen onder bijzondere titel en dat medegebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik op het verkochte of enig deel daarvan zullen verkrijgen.";

- c. *het bepaalde voorkomende in een akte van levering op vijf juli negentienhonderdvierenzeventig voor mr. S.T. Kooi, destijds notaris te Grijpskerk verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 27 nummer 68 van voormelde openbare registers te Zwolle, in welke akte woordelijk staat vermeld: "Artikel 7. Recht van overweg en kabellegging. De erfpachter verleent aan de naamloze vennootschap, genaamd "N.V. Provinciale Gelderse Elektriciteits-Maatschappij", gevestigd te Arnhem, het recht van overweg en kabellegging over het in erfpacht verkregen ontroerend goed. De erfpachter verplicht zich alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van een overeenkomst krachtens welke aan deze naamloze vennootschap het recht van erfpacht wordt verleend ten behoeve van een te stichten transformatorkast, alsmede een erfdienstbaarheid van weg en een zakelijk recht van kabellegging naar- en van deze transformatorkast. Deze rechten en verbintenis worden door de comparant sub 1 als mondeling gemachtigde van genoemde naamloze vennootschap, voor en ten behoeve van die naamloze vennootschap aangenomen."*

(einde citaat)

Mede in verband met het voorgaande hebben partijen verklaard mij, notaris geen opdracht te hebben gegeven om enig (nader) onderzoek te doen in de openbare registers en/of in het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

AANVAARDING DOOR KOPER

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door Koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

OVERIGE BEPALINGEN / KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDING

Voorts wordt verwezen naar een overeenkomst van Verkoper met de gemeente Dronten de dato tien maart tweeduizend tweeëntwintig, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

"Artikel 12. Zelfbewoningsplicht

- l. *Voor de sociale koopwoningen (tot NHG- grens) verplicht Exploitant zich jegens de Gemeente om in de notariële akte van levering, waarbij een bouwka- vel met de hierop gerealiseerde sociale koopwoning (Opstallen) aan een Eindgebruiker in eigendom wordt overgedragen, ten behoeve van de Gemeente een kettingbeding op te nemen inhoudende dat een Eindgebruiker de op de bouwka- vel gerealiseerde woning (Opstallen) zelf met zijn eventuele huisgenoten als eerste bewoner(s) daadwerkelijk dient te gaan bewonen voor een periode van tenminste vijf (5) jaren gerekend*

- vanaf de eerste datum van bewoning. Het gestelde in lid 2 t/m 6 van dit artikel is hierbij van overeenkomstige toepassing.
2. De hiervoor in lid 1 bedoelde datum van eerste bewoning is in ieder geval niet eerder gelegen, dan de datum waarop Eindgebruiker met zijn eventuele huisgenoten als bewoner op het betreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie wordt ingeschreven.
 3. Zolang de bouwkaavel met de daarop gestichte woning (Opstallen) niet tenminste vijf (5) jaren daadwerkelijk door Eindgebruiker in eigen gebruik en bewoning is geweest als bedoeld in het voorgaande lid, is het Eindgebruiker niet toegestaan de gerealiseerde woning (Opstallen) door te verkopen of op welke andere wijze dan ook te vervreemden, te verhuren of aan derden in gebruik af te staan, te bezwaren met beperkte/zakelijke rechten dan wel zijn met de aankoop/eigendom van het gekochte samenhangende rechten en plichten geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde.
 4. Het bepaalde in lid 3 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW, verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW of in geval van een schriftelijke ontheffing als bedoeld in het volgende lid.
 5. Door of namens het college van Burgemeester en Wethouders kan schriftelijk ontheffing worden verleend van het bepaalde in lid 3 van dit artikel. De ontheffing tot doorverkoop wordt steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap/samenlevingsverband;
 - d. verhuizing waartoe genooddaakt wordt door de gezondheid van de wederpartij of één van zijn gezinsleden/huisgenoten;
 - e. in geval de Eindgebruiker aantoont dat er sprake is van zwaarwegende omstandigheden die een verkoop rechtvaardigen, zoals bijvoorbeeld een onleefbare woonsituatie.
 6. Indien Eindgebruiker in strijd handelt met het bepaalde in lid 3 en/of lid 5 van dit artikel, verbeurt Eindgebruiker dan wel diens rechtsopvolger(s) aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 25.000,00 (zegge: vijf-en-twintig-duizend euro), te vermeerderen met een boete van € 250,00 (zegge: tweehonderd-en-vijftig euro) per dag of dagdeel zolang de overtreding voortduurt en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is.
- Artikel 13. Hemelwaterafvoer / Eisen van Duurzaamheid
1. Exploitant verplicht zich er voor zorg te dragen, dit met inachtneming van het Waterhuishoudkundig plan als bedoeld in artikel 8, lid 1 van deze Overeenkomst, dat het hemelwater van de daken en verhardingen van de te bouwen woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, via een door en voor rekening van Exploitant aan te leggen

(bovengrondse) afvoer naar de openbare ruimte wordt afgevoerd dan wel, indien mogelijk, geïnfiltreerd op de bij de woningen behorende grond. Exploitant dient zijn keuze met betrekking tot het bepaalde in de vorige zin af te stemmen met de Gemeente. De Gemeente dient haar goedkeuring hieraan te verlenen.

2. Exploitant dient zelf zorg te dragen voor de aanleg van een afvoer en/of een infiltratievoorziening, die voldoende is voor de afvoer van het hemelwater. Zolang de woning nog niet gebruiksgereed is en nog niet is geleverd aan Eindgebruiker, dient Exploitant de infiltratievoorziening in stand te houden en te onderhouden.
3. De door Exploitant te realiseren hemelwaterafvoer behoeft de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente. De Exploitant zal de Gemeente bij het opstellen van het (concept) plan m.b.t. tot de toe te passen maatregelen steeds op zorgvuldige wijze betrekken. De Gemeente dient uiterlijk twee (2) weken na ontvangst van het plan, schriftelijk mee te delen of zij goedkeuring verlenen aan de door Exploitant gewenste afvoer. De hemelwaterafvoer mag niet worden aangesloten op de vuilwaterriolering. Deze stromen dienen zuiver gescheiden te blijven.
4. Indien de Gemeente geen goedkeuring verleent aan het plan voor de infiltratie en/of afvoer van het hemelwater, geeft zij aan om welke redenen goedkeuring is onthouden. Exploitant dient, indien de Gemeente geen goedkeuring verleent aan het plan voor de afvoer, binnen vier (4) weken nadat de Gemeente Exploitant schriftelijk op de hoogte heeft gesteld van haar beslissing geen goedkeuring te verlenen aan het plan voor de afvoervoorziening, een aangepast plan voor de infiltratie-/afvoervoorziening in te dienen. Bij aanpassing van het plan voor de infiltratie-/afvoervoorziening dient Exploitant de hiervoor genoemde redenen in acht te nemen. Indien de goedkeuring niet wordt verleend, wordt de aansluiting van de hemelwaterafvoer opgeschort tot het moment van goedkeuring.
5. Exploitant verplicht zich ter voldoening van de eisen in de Europese Kader Richtlijn Water er zorg voor te dragen dat bij de bouw van de woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij eventuele bouw van extra bouwwerken in de toekomst en bij eventuele verbouw van deze bouwwerken in de toekomst geen uitlogende stoffen te gebruiken die met hemelwater en/of grondwater in aanraking kunnen komen, zoals zink, lood en koper, tenzij deze zodanig zijn behandeld dat uitloging wordt voorkomen. Indien Exploitant een kruipkelder /kruipruimte aanbrengt, dient Exploitant er eveneens zorg voor te dragen dat hier voorzieningen worden aangebracht teneinde een droge kruipkelder / kruipruimte tijdens de bouw en in de toekomst te kunnen garanderen. De Gemeente stelt dat geen kruipruimte de voorkeur heeft, aangezien deze ruimte altijd water aantrekt.

6. *Exploitant verplicht zich bij de Eindgebruiker te bedingen dat de Eindgebruiker dient te dulden dat de hemelwaterafvoer als bedoeld in dit artikel, door de Eindgebruiker in stand dient te worden gehouden. Genoemde verplichting zal als een kwalitatieve verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 252, boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, in de desbetreffende akte van levering worden opgenomen en eveneens aan rechtsopvolgers worden opgelegd, dit op straffe van de verbeurte van de in artikel 31, lid 5 opgenomen boete ten behoeve van de Gemeente.*
7. *Aansluitend op het bepaalde in lid 6 van dit artikel, zal Exploitant eveneens bij een Eindgebruiker bedingen middels een kettingbeding dan wel een kwalitatieve verplichting, dat een Eindgebruiker de hemelwaterafvoer op zorgvuldige wijze dient te beheren en te onderhouden zodat de hemelwaterafvoer geschikt is voor het beoogde doel dit op straffe van de verbeurte van de in artikel 31, lid 5 opgenomen boete ten behoeve van de Gemeente. Indien de Eindgebruiker in gebreke blijft met het uitvoeren van zorgvuldig beheer en onderhoud, verbeurt de Eindgebruiker of diens rechtsopvolger een boete van € 1000,00 aan de Gemeente te vermeerderen met een boete van € 250,00 per dag of dagdeel dat de Eindgebruiker, nadat deze in gebreke is gesteld en een redelijke hersteltermijn is geboden, hiermee na ommekomst van de hersteltermijn in gebreke blijft.*
- 7.1. *Zolang de door Exploitant gerealiseerde woningen in de Projectlocatie niet aan een Eindgebruiker in eigendom zijn overgedragen, is het bepaalde in lid 7 van dit artikel onverkort van toepassing op de Exploitant.*
8. *De door Exploitant toe te passen duurzaamheidseisen zijn verwoord in het document opgenomen bij artikel 8, lid 1. De Exploitant zal in een vroegtijdig stadium met de Gemeente in overleg treden over de toepassing / uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen in de Projectlocatie.*

Artikel 14. Aanvraag omgevingsvergunning

1. *Een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen dan wel appartementen, zal door Exploitant worden ingediend overeenkomstig de in artikel 8 lid 5 bedoelde planning / fasering.*
2. *Exploitant spant zich nadrukkelijk in het indienen van een ontvankelijke bouwvraag zodanig te coördineren / uit te voeren, dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5, lid 6 van deze Overeenkomst.*

Artikel 15. Bouw- en Woonrijp maken van de Projectlocatie

1. *Exploitant is geheel verantwoordelijk voor het Bouw- en Woonrijp maken van de Projectlocatie. De kosten als bedoeld voor het Bouw- en Woonrijp, komen geheel voor 'rekening en risico van de Exploitant. De bestekken voor het Bouwrijp en Woonrijp maken van de Projectlocatie dienen door de Exploitant voor de aanbesteding respectievelijk de uitvoering, door de Gemeente worden goedgekeurd. De Exploitant zal de Gemeente bij het*

opstellen van de (concept) bestekken steeds op zorgvuldige wijze betrekken. Uiterlijk 4 weken voor de start van de werkzaamheden zullen de definitieve bestekken ter voorafgaande goedkeuring aan de Gemeente worden voorgelegd.

2. *Partijen komen overeen dat de Gemeente de rotondes en/of wegen met voorzieningen, aanpalend of buiten de Projectlocatie aanlegt. De Gemeente streeft er daarbij naar deze werkzaamheden zoveel mogelijk te combineren met de reconstructie van de Biddingweg. De kosten als bedoeld voor het aanleggen van de rotondes en/of wegen, alsmede de reconstructie van de Biddingweg, komen voor rekening van de Exploitant en zijn volledig verwerkt in de door de Exploitant te betalen bijdrage ad enzovoorts, als bedoeld in artikel 6, lid 2 sub b . De Gemeente heeft de Exploitant voor het sluiten van deze Overeenkomst inzicht verschaft in de kosten van deze werkzaamheden. Facturen die betrekking hebben op de in dit lid genoemde werkzaamheden zullen door de Exploitant correct en onverwijld worden betaald, met in achtnaam van het bepaalde in artikel 6, lid 5, sub i.*
3. *Partijen zijn ermee bekend dat binnen het Projectlocatie hoogteverschillen aanwezig zijn, hetgeen van belang is voor het bepalen van het peil van het maaiveld. Voordat door Exploitant een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend, zal Exploitant eerst in samenspraak en overleg met de Gemeente in overleg treden voor het bepalen van de hoogte van het maaiveld en de peilhoogte voor de te bouwen woningen.*
4. *Het Bouw- en Woonrijp maken van de Projectlocatie dient plaats te vinden overeenkomstig een vooraf door de Gemeente goedgekeurd Inrichtingsplan, bestekken en tekeningen en welk Inrichtingsplan voldoet aan de door de Gemeente te stellen eisen. Bij het ondertekenen van deze Overeenkomst is een goedgekeurd Inrichtingsplan nog niet vastgesteld. De Exploitant zal de Gemeente bij het opstellen van het (concept) Inrichtingsplan steeds op zorgvuldige wijze betrekken. Exploitant is verplicht uiterlijk vier (4) weken voordat Exploitant een aanvang neemt met het Bouw- en Woonrijp maken van de Projectlocatie, het definitieve Inrichtingsplan ter goedkeuring aan de Gemeente toe te zenden.*
5. *Voordat door Exploitant werkzaamheden zullen worden uitgevoerd ten behoeve van het Project, zullen Partijen het omliggende (openbare) gebied schouwen en hun bevindingen vastleggen in een proces-verbaal. Dit proces-verbaal zal worden ondertekend door beide Partijen.*
6. *Exploitant dient in de Projectlocatie voor zijn rekening en risico een gescheiden rioolstelsel, aan te leggen en aan te sluiten op de bestaande riolering van de Gemeente. Hiertoe zal Exploitant een rioleringsplan opstellen dat de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente behoeft, voordat met het aanleggen van de riolering een aanvang wordt genomen. De Exploitant zal de Gemeente bij het opstellen van het (concept)*

- rioleringsplan steeds op zorgvuldige wijze betrekken. Voorts overlegt de Exploitant daartoe aan de Gemeente de benodigde revisietekeningen en rioolinspecties. Het rioleringsplan en de uitvoering van de werkzaamheden dienen te voldoen aan het Handboek IBOR (zie artikel 8, lid I) en de Standaard RAW Bepalingen 2020. De Gemeente zal een adequaat functionerende riolering aanvaarden en in beheer overnemen, mits deze is aangelegd overeenkomstig het goedgekeurde rioleringsplan en tevens voldoet aan de hiervoor vermelde eisen.
7. De kosten voor het aanleggen van de persleiding inclusief persgemaal (liggend binnen Projectlocatie) lopend vanuit het midden van de Projectlocatie tot aan de persleiding van het waterschap nabij de N307, wordt tussen Partijen verdeeld als volgt:
 - a. De kosten voor het aanleggen van de persleiding inclusief persgemaal binnen de Projectlocatie komen voor rekening van de Exploitant;
 - b. De kosten voor het aanleggen van de persleiding buiten de Projectlocatie komen voor rekening van de Gemeente. De Exploitant zal voor het aanleggen van de persleiding aan de Gemeente een vaste (exploitatie)bijdrage betalen van € 40.000,- (zegge: veertig duizend euro)(niet belast met BTW).
 8. De Gemeente zal aan de Exploitant een factuur sturen nadat de persleiding is aangelegd, welke door de Exploitant binnen de aangegeven betalingstermijn zal worden voldaan.
 9. Partijen zijn overeengekomen dat door Exploitant in de Projectlocatie, op kosten van Exploitant, gelijktijdig met het Bouw- en Woonrijp maken van Projectlocatie, opstelstroken zullen worden aangelegd voor het plaatsen van bovengrondse afvalinzamelcontainers en dat tevens ondergrondse afvalinzamelcontainers worden geplaatst. De locatie waar deze containers zullen worden geplaatst, is weergegeven in het Inrichtingsplan.
 10. Exploitant is verplicht aan personen van de Gemeente die daartoe zijn gemachtigd - toegang te verlenen tot Projectlocatie teneinde de voortgang van het Project te kunnen volgen en de wijze waarop aan de bepalingen van deze overeenkomst uitvoering wordt gegeven.
 14. De wegen in Projectlocatie worden openbaar in de zin van artikel 4 lid I, onder III van de Wegenwet, dit op het moment van overdracht van het Openbaar gebied aan de Gemeente. Partijen streven er naar de openbare wegen in eigendom aan de Gemeente over te dragen op een wijze die aansluit bij de fasering van de ontwikkeling van de Projectlocatie als bedoeld in artikel 5, lid 6 van deze Overeenkomst, te weten in 4 fasen. Zolang deze openbaarheid niet is gerealiseerd, maar de wegen wel door verkeer gebruikt kunnen worden, ligt de verantwoordelijkheid voor een volledige en juiste inrichting uit verkeerskundig oogpunt en voor het gebruik ervan bij Exploitant, dit tot het moment dat de betreffende wegen aan de Gemeente zijn opgeleverd en overgedragen. Na oplevering gaat de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud over op de Gemeente. Het

- vorenstaande laat onverlet de verplichtingen van Exploitant uit hoofde van de onderhoudstermijn.
15. Exploitant garandeert dat na de realisatie van de gehele Projectlocatie de Voorzieningen van openbaar nut in eigendom zullen worden overgedragen aan de Gemeente.
 16. Zolang de Voorzieningen van openbaar nut in Projectlocatie nog niet in definitieve vorm zijn aangelegd c.q. zijn afgewerkt in verband met gefaseerde uitvoering van het Project, is Exploitant verplicht voor zijn rekening en risico tot het aanleggen, onderhouden en in stand houden van alle tijdelijke en noodzakelijke infrastructurele voorzieningen in Projectlocatie, waaronder doch niet uitsluitend begrepen de tijdelijke ontsluiting, verhardingen, parkeervoorzieningen en straatverlichting.
 17. Uiterlijk zes (6) maanden nadat in een fase in Projectlocatie, als bedoeld in artikel 5, lid 6 van deze Overeenkomst, de in deze fase bedoelde woningen / appartementen zijn gebouwd en geschikt zijn voor bewoning door Eindgebruikers / toekomstige bewoners, zal het Woonrijp maken van deze fase door de Exploitant volledig zijn uitgevoerd. Uitsluitend voor wat betreft de groenvoorzieningen is dit afhankelijk van het plantseizoen.
 18. Nadat het Woonrijp maken van het Openbaar gebied in de desbetreffende fase is voltooid, zullen de Exploitant en de Gemeente het openbaar gebied schouwen / inspecteren overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 9 en 10 van de UAV 2012. Van deze schouw wordt een proces-verbaal opgesteld en waarin de gebreken van de desbetreffende fase aan het Openbaar gebied zullen worden vastgelegd. De gebreken van de desbetreffende fase aan het Openbaar gebied zullen door of in opdracht van Exploitant tot genoegen van de Gemeente dienen te worden hersteld, binnen een nader overeen te komen termijn. De onderhoudstermijn gaat in als is voldaan aan het bepaalde in paragraaf 10, lid 1 en/of lid 2 van de UAV 2012. De onderhoudstermijn bedraagt 1 jaar.
 19. Indien gebreken dienen te worden hersteld, zal de Exploitant nadat de gebreken zijn hersteld, de Gemeente hiervan schriftelijk in kennis stellen en zullen Partijen het Openbaar gebied wederom inspecteren. Van de bevindingen zal een proces-verbaal worden opgesteld en ondertekend door Partijen.
 20. Na verloop van de onderhoudstermijn, zal de desbetreffende fase van het Openbaar gebied aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen voor € 1,00 (zegge: één euro). Alle kosten van de overdracht komen voor rekening van de Exploitant. Overdracht geschiedt in elk geval binnen twee jaar na ingebruikname, waarbij de termijn van de eerste ingebruikname aanvangt op de datum van ondertekening van het proces-verbaal van oplevering als hiervoor bedoeld in lid 19, onverlet latende eventuele uit het proces verbaal blijkende resterende herstelverplichtingen van Exploitant.
 21. Met betrekking tot de levering van de desbetreffende fase van het Openbaar gebied doen Partijen in de akte van levering een beroep op het

bepaalde in het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van zestien maart tweeduizend zeventien (16-03-2017), nummer 2017-51500, onderdeel 5 aanhef en sub d en paragraaf 2.5.2.3. van het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van vierentwintig december tweeduizend twintig, nummer 2020-249875. De Gemeente verklaart dat de door Exploitant over te dragen des betreffende fase van het Openbare Gebied binnen de Projectlocatie volledig wordt aangewend voor BTW - compensatie gerechtigde doeleinden.

22. Indien overdracht van het Openbaar gebied binnen de Projectlocatie als bedoeld in het voorgaande lid dient plaats te vinden maar alle gebreken aan het Openbaar gebied waarvoor de Exploitant aansprakelijk is, nog niet door de Exploitant zijn hersteld, is de Gemeente bevoegd aan haar medewerking tot overdracht van het Openbaar gebied, financiële voorwaarden te stellen.

Artikel 16. Enzovoorts.

Artikel 17. Start en voltooiing van de bouwwerkzaamheden

1. Indien Exploitant niet binnen een periode van zes (6) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen en het bereiken van een voorverkoopdrempel van 70% per fase, start met het bouwen van de woningen en bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, is de Gemeente gerechtigd een boete bij de Exploitant in rekening te brengen van € 2.500,00 per dag of dagdeel tot met de start een aanvang is gemaakt.
2. Nadat de bouw is aangevangen, dienen de woningen in een continu bouwproces te worden afgerond, overeenkomstig de verleende omgevingsvergunningen.

Artikel 18. Afscheidingen, gebruik, ontsluiting Verkochte tijdens de bouw, parkeerplaatsen

1. Exploitant is verplicht de Projectlocatie voor eigen rekening behoorlijk af te (doen) scheiden en afgescheiden te (doen) houden van de rond de Projectlocatie gelegen gronden ten genoegen van de Gemeente.
2. De Projectlocatie mag zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet als opslagterrein voor Exploitant en/of derden worden gebruikt, behoudens wat betreft de materialen welke nodig zijn voor de bouw van de woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning zullen worden gerealiseerd in de Projectlocatie.
3. Exploitant draagt er zorg voor dat bouwverkeer via vaste door de Gemeente aan te wijzen route(s) plaats vindt, onverminderd de aansprakelijkheid van Exploitant voor door bouwverkeer veroorzaakte aantoonbare schade.
4. Exploitant verplicht zich Jegens de Gemeente en voorts ten behoeve van de Gemeente, in de notariële akte van levering van een Bouwkavel aan een Koper/ Eindgebruiker, een regeling op te nemen waarbij wordt bedongen

dat elke Koper / Eindgebruiker van een vrij staande woning dan wel van een twee-onder-een-kap woning, gehouden is op de Bouwkavel twee (2) opstelplaatsen voor auto's te realiseren en deze opstelplaatsen voor het gebruik als parkeerplaats voor motorvoertuigen, in stand te houden. Genoemde verplichting zal als een kwalitatieve verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 252, boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, in de desbetreffende akte van levering worden opgenomen en eveneens aan rechtsopvolgers worden opgelegd. De Bouwkavels waarbij het gestelde in dit lid van toepassing is, zijn op het Inrichtingsplan aangegeven. Indien een Koper/ Eindgebruiker in strijd handelt met de in dit lid opgenomen verplichting, verbeurt de Koper/ Eindgebruiker aan de Gemeente een boete van € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro) te vermeerderen met een boete van € 500,00 per week of deel daarvan, nadat de Koper / Eindgebruiker schriftelijk in gebreke is gesteld en waarbij aan de Koper / Eindgebruiker een redelijke hersteltermijn is geboden om de overtreding ongedaan te maken, maar correcte nakoming van de in dit lid opgenomen verplichting binnen de hersteltermijn uitblijft.

Artikel 19. Schade door of namens Exploitant veroorzaakt

- 1. Exploitant is aansprakelijk voor alle aantoonbare schade die wordt aangebracht aan de rond de Projectlocatie gelegen openbare gronden en/of eigendommen van de Gemeente door Exploitant of in opdracht van Exploitant werkende (onderaannemers en voor alles wat zich op en in deze openbare gronden bevindt zoals bouwwerken, werken, kabels en/of leidingen, en groenvoorzieningen door handelingen door Exploitant en/of handelingen van een koper van een Bouwkavel.*
- 2. Indien door Exploitant, of in opdracht van Exploitant handelende derden dan wel door derden die vallen onder de verantwoordelijkheid van appellant, schade veroorzaken, zal dit binnen zeer bekwame tijd aan de Gemeente worden gemeld, doch uiterlijk binnen 48 uur na het ontstaan van de schade.*
- 3. Op het eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente dient de schade als bedoeld in dit artikel, door Exploitant te worden hersteld.*
- 4. Indien Exploitant nalatig blijft met het herstellen van de schade, binnen de door de Gemeente aangegeven redelijke termijn, is de Gemeente gerechtigd de schade te herstellen en kosten hiervan te verhalen op Exploitant.*
- 5. De Gemeente kan in de daarvoor in aanmerking komende gevallen eisen dat, alvorens met het doen van ontgraving of andere werkzaamheden in of op de Projectlocatie wordt begonnen, door of vanwege Exploitant op zijn kosten voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van schade aan de aangrenzende gebouwen, terreinen, werken afwegen.*

Artikel 20. Planschade / Nadeelcompensatie

- 1. Het planschaderisico berust bij de Exploitant. Exploitant verbindt zich om eventuele planschade die ontstaat als gevolg van de door Exploitant*

- gewenste afwijking van het vigerende bestemmingsplan voor haar rekening te nemen conform de door de Gemeente en Exploitant bijgevoegde ondertekende planschadeafwentelingsovereenkomst (Bijlage 9).*
2. *Een verzoek tot vergoeding van planschade, wordt door de Gemeente afgehandeld met in acht name van de procedureverordening planschade (Bijlage 10). De Gemeente zal Exploitant eveneens betrekken bij de afhandeling van een verzoek om nadeelcompensatie op een soortgelijke wijze als beschreven in de hiervoor genoemde procedureverordening.*
 3. *Het risico dat windturbines van Windplan Blauw dienen te worden stilgezet en de Initiatiefnemers een verzoek om planschade of nadeelcompensatie bij de Gemeente zullen indienen, berust volledig bij de Gemeente.*

Artikel 21. Aanbesteding

1. *Partijen zullen bij de uitvoering van deze Overeenkomst en eventueel daaruit voortvloeiende of daarmee samenhangende overeenkomsten de nationale en Europese aanbestedingsregelgeving onverkort in acht nemen, De in dat verband op de Gemeente rustende verplichtingen worden, voor zover conform wet- en regelgeving en jurisprudentie mogelijk, doorgelegd naar Exploitant.*
2. *Exploitant is verplicht, het Bouw- en Woonrijp maken van Projectlocatie aan te besteden via een meervoudige onderhandse aanbestedingsprocedure conform het Aanbestedingsreglement Werken (ARW) en deze aanbestedingsprocedure op correcte wijze te zullen uitvoeren. Partijen streven er naar, voor zover dit mogelijk is krachtens de toepasselijke aanbestedingsregels, de werken aan te besteden middels een meervoudige onderhandse aanbesteding.*
3. *Nadat de bestekken voor het bouw- en woonrijp door de Gemeente zijn goedgekeurd zullen partijen op basis van objectieve gegevens een inschatting maken van de kosten van het bouw- en woonrijp maken en in onderling overleg een passende aanbestedingsprocedure vaststellen. Zo nodig zullen Partijen hun afspraken hierover vastleggen in een addendum op deze overeenkomst.*
4. *Exploitant voert de in lid 2 van dit artikel genoemde procedure, maar is verplicht de Gemeente schriftelijk in kennis te stellen van het verloop van de procedure en van alle stukken een afschrift aan de Gemeente toe te zenden, waaronder begrepen (niet limitatief) de (voor)aankondiging van de aanbesteding, de aanbestedingsleidraad, een overzicht van de inschrijvende aannemers, de beoordeling van de inschrijvingen en de gunningsbeslissing. De aanbesteding zal volgens de wet en regelgeving gaan, wat expliciet inhoudt dat deze digitaal gehouden moet worden via Tendersnet, waarbij de Gemeente deel uitmaakt van het aanbestedingsteam en als zodanig betrokken is bij de inschrijvingen.*
5. *Indien de Gemeente, ondanks het bepaalde in en de uitvoering van dit artikel, door een (of meerdere) derde(n) al dan niet in rechte wordt*

- aangesproken op grond van de stelling dat toch enige regel van aanbestedingsrecht, hoe ook genaamd, geschonden zou zijn, vrijwaart Exploitant de Gemeente voor iedere vordering die derde(n) tot schadevergoeding en zal Exploitant handelen overeenkomstig een eventueel rechterlijk oordeel ter zake, gelijk Exploitant de Gemeente in de gelegenheid zal stellen een eventueel rechterlijk oordeel na te leven. Exploitant zal ter zake geen enkele aanspraak jegens de Gemeente kunnen doen gelden. De Gemeente verplicht zich jegens Exploitant op zijn verzoek zo nodig tot in hoogste instantie - tegen dergelijke vorderingen overeenkomstig instructies van Exploitant voor rekening van Exploitant verweer te voeren en zich niet te verzetten tegen een verzoek van Exploitant tot tussenkomst in deze procedure. De kosten in verband met het voeren van zodanige procedures worden door Exploitant gedragen.*
6. *Exploitant vrijwaart de Gemeente van aanspraken van derden welke die derden mochten pretenderen in verband met het mogelijk onjuist door Exploitant (namens de Gemeente) toepassen van de betreffende aanbestedingsregelgeving in de door Exploitant aldus te entameren aanbestedingsprocedures. Meer in het bijzonder zal Exploitant voor eigen rekening en risico namens (doch in nauw overleg met) de Gemeente verweer voeren in eventueel door derden aanhangig te maken procedures en zal zij al hetgeen waartoe de Gemeente vervolgens mocht worden veroordeeld als eigen schuld aan die derden voldoen, althans voor zover dat feitelijk wettelijk en praktisch mogelijk is. De Gemeente zal Exploitant in dat verband van eventueel vereiste medewerking voorzien, onder meer door het nemen van de benodigde procesbesluiten en door Exploitant tijdig en correct te informeren omtrent de voor het voeren van die procedures door Exploitant benodigde informatie.*

Artikel 22. Ontbinding overeenkomst

1. *Deze overeenkomst treedt in werking nadat is voldaan aan artikel 23, en eindigt zodra de Gemeente en Exploitant aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst hebben voldaan/ behoudens het gestelde in dit artikel.*
2. *Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel, kan deze Overeenkomst door elk van Partijen kosteloos worden ontbonden en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, indien:*
 - a. *Indien het tot het beslissen bevoegde orgaan geen bestemmingsplan vaststelt; of*
 - b. *de verkoop en overdracht van de Projectlocatie aan de Exploitant niet tot stand komt binnen een periode van 6 weken na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan, dan wel de koopovereenkomst tussen de Exploitant en de grondeigenaar wordt beëindigd; of*
 - c. *de bankgarantie door de Exploitant niet tijdig wordt overhandigd; of*
 - d. *Koper voor het verlijden van de akte van levering waarbij Projectlocatie, dan wel delen daarvan:*

- *in staat van faillissement wordt verklaard; of*
- *surseance van betaling heeft gekregen; of*
- *er executoriaal beslag op de onroerende zaken / goederen wordt gelegd die behoren tot Projectlocatie;*

De ontbinding geschiedt door een schriftelijke verklaring aan de andere Partij.

4. *Indien en voor zover deze Overeenkomst niet voorziet in gevallen waarin ontbinding van de overeenkomst kan worden gevorderd, zijn de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.*
5. *Indien deze overeenkomst door de Gemeente wordt ontbonden, doordat de Exploitant tekortschiet in de nakoming van deze overeenkomst, is de Gemeente gerechtigd de schade die zij dientengevolge lijdt te verrekenen met de in deze overeenkomst opgenomen waarborgsom.*

Artikel 23. Opschortende/ontbindende voorwaarde

1. *De Exploitant is er mee bekend dat de overeenkomst tot stand komt onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders alsmede de gemeenteraad van de gemeente Dronten met de inhoud hiervan heeft ingestemd, hetgeen dient te blijken uit een formeel collegebesluit.*
2. *De Gemeente is er mee bekend dat de overeenkomst tot stand komt onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring van de voltallige Managing Board van Exploitant. De opschortende voorwaarde voor Exploitant komt te vervallen dan wel kan door de Exploitant hierop geen beroep meer worden gedaan op de opschortende voorwaarde, nadat het Bestemmingsplan door de gemeenteraad van Dronten is vastgesteld.*
3. *Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel, is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden, indien niet uiterlijk 16 maart 2022 het Bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad.*

Artikel 24. Ingebrekestelling, verzuim, kwalitatieve verplichting, kettingbedingen en boete

1. *Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na daartoe in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Het gestelde in artikel 6:81 BW t/m artikel 6:84 BW is van overeenkomstige toepassing. Voorts is geen voorafgaande ingebrekestelling nodige indien het gestelde in artikel 22, lid 2 van toepassing is.*
2. *Wanneer een Partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij daardoor lijdt, te vergoeden en kan de wederpartij de overeenkomst zonder rechtelijke tussenkomst ontbinden.*
3. *Indien een Partij in verzuim is verbeurt de nalatige Partij aan de andere Partij een boete van € 250,00 euro (zegge: tweehonderd-en-vijftig euro) per dag of dagdeel tot alsnog op correcte wijze is nagekomen met een maximum van € 500.000,- (zegge: vijfhonderdduizend euro). Het*

vorenstaande is niet van toepassing indien op de overtreding een specifieke boete is gesteld.

4. De voorwaarden vermeld in de artikelen 12 tot en met 15, 17 tot en met 24, dienen door Exploitant of zijn rechtsopvolgers bij iedere splitsing, scheiding en/of vervreemding van het eigendom respectievelijk van de in de Projectlocatie te realiseren Bouwkavels, dan wel bij iedere verhuring en iedere andere wijze van ingebruikgeving van (een deel van) de gronden in de Projectlocatie respectievelijk de te realiseren Bouwkavels, aan de nieuwe verkrijger, huurder respectievelijk Eindgebruiker of gebruiker worden opgelegd als een kettingbeding dan wel als een kwalitatieve verplichting, en ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke akte van scheiding of vevreemding, verhuring of ingebruikgeving bij wijze van een kettingbeding worden opgenomen. Bij overtreding van dit lid verbeurt Exploitant, dan wel diens rechtsopvolger, een zonder rechtelijke tussenkomst een eenmalige onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,00 (zegge: eenhonderd duizend euro), ten behoeve van de Gemeente. Exploitant verklaart zich jegens de Gemeente te verbinden tot nakoming van de hiervoor vermelde bepaling.
5. In afwijking van het bepaalde in lid 4, behoeven na realisering en oplevering van de woningen, bouwwerken en erfafscheidingen als bedoeld in deze overeenkomst, door Exploitant dan wel diens rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Gemeente, alleen nog de voorwaarden vermeld in de artikelen 12 t/m 13, artikel 18, lid 4 en artikel 24 van deze overeenkomst, te worden doorgelegd als een kettingbeding dan wel als een kwalitatieve verplichting, aan rechtsopvolgers in het geval van een splitsing, scheiding en/of vervreemding van (delen van) het eigendom respectievelijk van de in de Projectlocatie te realiseren Bouwkavels, dan wel aan een huurder. Eindgebruiker of gebruiker, dit op straffe van de verbeurte door Exploitant, dan wel diens rechtsopvolger, van een zonder rechtelijke tussenkomst eenmalige onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,00 (zegge: eenhonderd duizend euro), ten behoeve van de Gemeente. Exploitant verklaart zich jegens de Gemeente te verbinden tot nakoming van de hiervoor vermelde bepaling. ”

(einde citaat)

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor te dezen van belang zijnde bepalingen wordt verwezen naar de koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

“Artikel 27 Instandhouding parkeerplaatsen bouwnummers 215, 232 en 242

Koper verplicht zich om de parkeerplaats welke op de juridische situatietekening is weergegeven, te dulden, te handhaven, in stand te houden, te onderhouden en wanneer noodzakelijk te vervangen. Koper dient tevens de ontsluiting van de parkeerplaats op eigen erf in stand te houden en dient deze ontsluiting te onderhouden en zonodig te vervangen (verplichting om te doen).

Koper mag de aangelegde parkeerplaats niet verwijderen en/of voor een personenauto onbereikbaar -of onberijdbaar maken (verplichting om niet te doen). Dit op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) ten behoeve van de gemeente Dronten.

Artikel 28 Instandhouding hagen

Koper is verplicht het tijdens of na de bouw op de bouwkvavels aangebracht hagen zoals weergegeven op de aan deze akte gehechte juridische situatietekening, in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vernieuwen. Dit op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst van een direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de gemeente Dronten.

Artikel 29 afvoer regenwater

Koper is verplicht het tijdens of na de bouw op de bouwkvavels aangebracht put tbv van het dakregenwater van de woningen, bijgebouwen en bouwwerken zoals weergegeven op de aan deze akte gehechte juridische situatietekening, in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vernieuwen. Dit op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst van een direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de gemeente Dronten.

Artikel 30 Enzovoorts.

Artikel 31 Anti-speculatiebeding

Koper mag de woning die op het perceel bouwgrond wordt gebouwd verkopen aan een ander, maar moet Koper, om speculatie met deze woning tegen te gaan aan Verkoper het volgende betalen:

- a. *vanaf de datum van levering tot en met 1 jaar daarna 100% van de winst;*
- b. *tijdens het tweede jaar na de datum van levering 80% van de winst;*
- c. *tijdens het derde jaar na de datum van levering 60% van de winst;*
- d. *tijdens het vierde jaar na de datum van levering 40% van de winst;*
- e. *tijdens het vijfde jaar na de datum van levering 20% van de winst.*
1. *De winst is het verschil tussen de waarde van de woning bij verkoop en het totaalbedrag van:*
 - a. *de koopsom van het perceel bouwgrond en de termijnen die Koper aan de aannemer betaalt voor de bouw van de woning (bij elkaar de V.O.N. prijs), Deze V.O.N. prijs wordt vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens of een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS dit prijsindexcijfer niet meer hanteert; en*
 - b. *de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de woning. Koper moet deze verbeteringswerkzaamheden aantonen met de daarvoor ontvangen facturen van derden. Onder verbeteringswerkzaamheden vallen in ieder geval de kosten van meerwerk, keuken, badkamer en tuinaanleg.*

2. De waarde van de woning bij verkoop is gelijk aan de koopsom, die Koper van de nieuwe koper ontvangt, tenzij Verkoper van oordeel is dat de waarde hoger is dan de koopsom. De waarde wordt in dat laatste geval vastgesteld door een onafhankelijk taxateur.
3. Indien de bedoelde kosten van verbeteringswerkzaamheden niet kunnen worden aangetoond met facturen, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur, niet zijnde de makelaar die bemiddelt bij verkoop.
4. Koper kan aan Verkoper vragen om dit anti-speculatiebeding niet toe te passen. Deze vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper gedwongen is de woning te verkopen, omdat er sprake is van:
 - a. een echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;
 - b. overlijden van Koper of diens partner;
 - c. verandering van werkring waarbij Koper genoodzaakt is te verhuizen.
 - d. verhuizing die noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de Koper of een van de gezinsleden.
5. Het anti-speculatiebeding eindigt 5 jaar na oplevering van de woning aan Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij dit antispeculatiebeding doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van € 25.000,-.
6. Onder verkoop van de woning wordt ook verstaan, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de woning uit de feitelijke beschikkingsmacht van de Koper raakt.

Artikel 32 Windmolens

Koper is ermee bekend dat er in de nabijheid van de woning windmolens staan. Deze windmolens kunnen slagschaduw veroorzaken.

Artikel 33 Voorbehoud ten aanzien van de grond

De kavel en de woning zijn gelegen in een gebied waarin de bodem door zijn opbouw aan zetting (zakking) onderhevig is. Het openbaar gebied (wegen, trottoirs e.d.) is voorbelast om de zetting in de toekomst te beperken. De kavels waarop de woningen worden gebouwd zijn echter niet voorbelast. Dit betekent dat er rekening mee moet worden gehouden dat de kavel over een periode van 30 jaar na oplevering van de woning meer dan 30 cm zal zetten, ook ter plaatse van de toegang tot de woning en eventueel de garage. In de eerste jaren na de oplevering van de woning verloopt de zetting het snelst, waarbij een zetting van 20 cm in die eerste jaren niet ongebruikelijk is.

Koper dient met betrekking tot de zetting van de voor-, zij- en achtertuinen te zijner tijd zelf maatregelen te nemen om de tuin op hoogte te houden, en om te voorkomen dat er rondom de woning en eventueel de garage kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond onder de woning en eventueel de garage. Aanbevolen wordt om bij ophoging van de kavel zoveel mogelijk lichte ophoogmaterialen te gebruiken, omdat het gewicht van het ophogingsmateriaal zal bijdragen aan het zettingsproces.

Gebruiksvoorschriften tuin

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren en eventueel de toegang tot de garage op hoogte te houden evenals de rest van de tuin. Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en deze van tijd tot tijd aan te vullen.

Als Koper verhardingen rondom de woning en in de tuin aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aan trillen van de grond veroorzaakt zettingen.

Non conformiteit van / tekortkomingen aan de grond

Elke rechtsvordering met betrekking tot non conformiteit van of tekortkomingen aan de grond is niet ontvankelijk indien deze wordt ingesteld later dan 5 jaar na oplevering van de woning. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing op milieuverontreiniging van de grond die na de oplevering van de woning ontdekt wordt.”

(einde citaat)

De hiervoor in het citaat bedoelde juridische situatietekening is aan de onderhavige akte gehecht en is bestemd om mede te worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.

Ter uitvoering van het bepaalde in voormelde overeenkomst verklaren partijen hierbij het volgende:

KWALITATIEVE VERPLICHTING

De hiervoor geciteerde bepalingen, voorzover deze inhouden een dulden of niet-doen, worden bij deze gevestigd ten aanzien van het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen. Deze verplichtingen worden hierbij overeenkomstig artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting gevestigd en aangenomen, door Verkoper mede namens de gemeente Dronten, als zaakwaarnemer vrijwillig de belangen van laatstgenoemde waarnemende.

KETTINGBEDING

De bepalingen van de hiervoor geciteerde artikelen worden door Verkoper aan Koper als kettingbeding opgelegd, mede inhoudende de in voormeld citaat opgenomen boetebepalingen, hetgeen door Koper wordt aanvaard.

Koper en diens rechtsopvolger(s) zijn verplicht om het bepaalde in de hiervoor vermelde geciteerde artikelen, alsmede de onderhavige bepaling bij elke vervreemding in eigendom van -of het vestigen van beperkte gebruiksrechten op- het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente Dronten, een en ander met inachtneming van de in bedoeld artikel vermelde termijn.

Koper verklaart zich jegens Verkoper en de Gemeente Dronten te verbinden tot de nakoming van de hiervoor vermelde bepalingen, welke verbintenis Verkoper voor zich en namens de Gemeente Dronten verklaart aan te nemen, als zaakwaarnemer vrijwillig de belangen van laatstgenoemde waarnemende.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren mede ter uitvoering van voormelde koop-/aannemingsovereenkomst(en) hierbij –voor zover niet reeds eerder is geschied - de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen en aan te nemen:

A. Erfdienstbaarheid bouwkundige situatie

Ten behoeve en ten laste van het Verkochte (kadastraal bekend gemeente Dronten sectie * nummer *) en ten laste en ten behoeve van de aangrenzende bouwkavel(s) (kadastraal bekend gemeente Dronten sectie * nummer(s) *) de volgende erfdienstbaarheden:

1. De erfdienstbaarheid van licht, inhoudende:

De verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, ook indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;

2. De erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende:

Het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van een (personen) auto('s) en/of als siertuin en hierin zodanige beplanting of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd;

3. De erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende:

De verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning en/of de daarbij behorende schuur, casu quo garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, ook indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd) gedeeltelijk op het erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning met toebehoren leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

4. **De erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop,** inhoudende:

De verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

**opnemen indien van toepassing*

(let op: bij bnrs. 127 t/m 131 ook erfdienstbaarheid van voetpad met achtergelegen blok huurwoningen van BPD Woningfonds + bij bnrs. 211 t/m 215 ook erfdienstbaarheid met achtergelegen blok):

B. Erfdienstbaarheid van voetpad

Ten behoeve en ten laste van het verkochte (kadastraal bekend gemeente Dronten sectie * nummer *) en ten laste en ten behoeve van de perce(e)l(en) met bouwnummer(s) *, kadastrale bekend gemeente Dronten sectie *, nummer(s) *, en grenzend aan het hierna bedoelde achterpad, zoals bedoelde percelen en achterpad schetsmatig zijn aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, wordt hierbij door partijen gevestigd en aangenomen voor zover niet reeds eerder is geschied, de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de bevoegdheid van de eigenaren van de woningen en gebruikers om over dit achterpad (ter breedte van ongeveer ****honderdvijftig (150) centimeter****, te voet, met een fiets, wandelwagen, kruiwagen en dergelijke, te komen van en te gaan naar de openbare weg over het achter vorenbedoelde percelen geprojecteerde achterpad, welke erfdienstbaarheid moet worden uitgeoefend op de (voor de eigenaren en gebruikers) minst bezwarende wijze; komende het beheer en onderhoud van het achterpad ten laste van de eigenaren van de percelen, die krachtens het voorgaande gerechtigd zijn tot het gebruik of doen gebruiken van dit voetpad. Het beheer en onderhoud van het achterpad dient zodanig te worden uitgevoerd, dat het achterpad geschikt is voor het beoogde gebruik.

Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.*

AANVULLING/WIJZIGING KOOP- /AANNEMINGSOVEREENKOMST

Verkoper en koper hebben voorts verklaard, voor zover voormelde koop-/aannemingsovereenkomst bij de onderhavige akte van levering is aangevuld en/of gewijzigd, bedoelde aanvulling(en) en/of wijziging(en) aan te merken als een ander schriftelijk koopcontract.

Voorts verklaart koper, voor zover van toepassing, dat de koop op zijn verkoop binnen de bedenktijd wordt afgewikkeld en afstand te doen van zijn ontbindingsrecht ex artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

ONTBINDENDE EN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Eventueel overeengekomen opschortende voorwaarden zijn vervuld, dan wel kan op het niet vervuld zijn van deze opschortende voorwaarden geen beroep meer worden gedaan.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaart dat hij ter zake van de onderhavige verkrijging een beroep doet op de vrijstelling van de overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd en het verkochte tot dusverre niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

VOLMACHT

Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke (in kopie) is gehecht aan een akte van *, op * verleden voor mr. E.D. de Jongh, notaris te Dronten.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

Partijen verklaren volmacht te verlenen aan ieder der medewerkers van Van Dijk De Jongh Notarissen te Dronten, om, indien mocht blijken dat de hiervoor omschreven kadastrale aanduiding niet juist en/of onvolledig blijkt te zijn, datgene te verrichten en (al) die akte(n) op te maken en namens hen te ondertekenen, als nodig mocht(en) zijn om verbetering van die onjuistheid in deze akte, alsmede, voor zover van toepassing, in de hypotheekakte(n) waarbij hypotheekrecht is gevestigd op het voormelde registergoed, te bewerkstelligen.

AANTEKENINGEN

Er zijn *wel *geen publiekrechtelijke beperkingen in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

ALGEMENE VOORWAARDEN/BEPERKING

AANSPRAKELIJKHEID

Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is

opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze algemene voorwaarden is door de notaris aan partijen overhandigd.

WOONPLAATS

Partijen kiezen voor:

- de inschrijving van deze akte in de openbare registers,
- het uitbrengen van exploiten die de inschrijving betreffen en het doen van de door of krachtens de wet voorgeschreven mededelingen en kennisgevingen van de Bewaarder van respectievelijk de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting; woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Dronten op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daar mee in te stemmen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om