LVS/IWI/202507940.03
versie 4 d.d. : 2 november 2026

LEVERING
(Project 't Luwe Land te Swifterbant, kavelnummer ##)

(Projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst)

Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst tengevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Vandaag, ##, verschijnen voor mij, ##, notaris te Utrecht,

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. ##, hierna ##samen## te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft een bouwplan genaamd 't Luwe Land te Swifterbant ontwikkeld bestaande uit verschillende fasen onder meer bestaande uit vrijstaande woningen, twee (2) onder één (1) kapwoningen, appartementen, hofwoningen en starterswoningen.
   Verkoper heeft daarnaast elf (11) separate bouwkavels gevormd welke bouwkavels zijn bestemd om zelfstandig en zonder tussenkomst van Verkoper te worden bebouwd met een vrijstaande woning, hierna te noemen: **de Zelfbouwkavels**.
   De Zelfbouwkavels zijn weergegeven op de situatietekening, bestaande uit vier (4) bladen, hierna (samen) te noemen: **de Situatietekening**, welke is gehecht aan de akte van levering op ## verleden voor ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Eerste Akte van de Zelfbouwkavels**.

CONCEPT

2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:
   het perceel grond te Dronten, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend ***gemeente Dronten, sectie ##, nummer ##****, ter grootte van ongeveer ## vierkante meter (## m²), aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer ## is aangegeven op de Situatietekening****,*
   hierna te noemen: **het Verkochte,** met de kenmerken zoals opgenomen in het kavelpaspoort bij de kavel met bouwnummer ## de dato dertien augustus tweeduizend zesentwintig (13-08-2026), hierna te noemen: **het Kavelpaspoort**.
3. Van de Koopovereenkomst blijkt uit één (1) onderhandse akte welke berust ten kantore van Westvaer B.V., hierna te noemen: **Westvaer**.
4. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.

B. INFORMATIE VERKOCHTE

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte, als onderdeel van een groter geheel, verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op elf oktober tweeduizend tweeëntwintig (11-10-2022) in deel 85187 nummer 17, van een afschrift van de akte van levering op elf oktober tweeduizend tweeëntwintig (11-10-2022) verleden voor een waarnemer van mr. J. Veenhof, notaris te Amersfoort, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, hierna te noemen: **de Verkrijgingsakte**.

Artikel 2. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 3. Belemmeringenwet Privaatrecht

Het Verkochte is (gedeeltelijk) belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V (destijds genaamd: N.V. Nederlandse Gasunie), statutair gevestigd te Groningen, gevestigd bij de akte van vestiging recht van opstal en opleggen kwalitatieve verplichting op vijftien april tweeduizend acht (15-04-2008) verleden voor mr. J.J.M.M. Ridderhof, destijds notaris te Vaassen, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zestien april tweeduizend acht (16-04-2008) in deel 54469 nummer 187.

Verkoper verklaart dat voornoemd opstalrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V. destijds gevestigd is op (onder meer) het inmiddels vervallen perceel kadastraal bekend Gemeente Dronten, sectie B, nummer 2013, waaruit onder meer het Verkochte is ontstaan, maar dat voornoemd opstalrecht feitelijk geen betrekking heeft op het Verkochte.

CONCEPT

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt ##ieder voor de onverdeelde helft##: het Verkochte.

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van ##, inclusief belastingen, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westvaer:
   a. de Koopprijs, en
   b. de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. Verkoper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
4. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal tarief wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

1. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
2. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
3. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.

4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan met ingang van heden over op Koper.

CONCEPT

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan, uitdrukkelijk verwijzen partijen hierbij naar hetgeen is opgenomen in artikel 30 en 31 van de Koopovereenkomst, woordelijk luidend:

Begin citaat.

"***Artikel 30 Archeologie***

De kavel is gelegen in een gebied met archeologische waarde, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Swifterbant-Zuid. In verband hiermee geldt dat op het perceel slechts gegraven mag worden tot maximaal 170 centimeter onder het niveau van de begane grondvloer van de woning. Dieper graven dan 170 centimeter onder het niveau van de begane grondvloer, is alleen toegestaan onder begeleiding van een archeoloog ter plaatse met voorafgaande toestemming van bevoegd gezag. Indien tijdens werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, dient Koper dit direct te melden en de werkzaamheden te staken. Eventuele verplichtingen tot archeologisch onderzoek en de daaraan verbonden kosten en/of vertraging komen voor rekening en risico van Koper.

Artikel 31 Voorbehoud ten aanzien van de grond

De kavel is 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 kavel waarop de woning wordt gebouwd is 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 kan zetten, ook ter plaatse van de toegang tot de woning en eventueel de garage. In de eerste jaren verloopt de zetting het snelst, waarbij een zetting van 20 cm in die eerste jaren niet ongebruikelijk is.

CONCEPT

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. 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.
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.
Eventuele zetting van de bodem van de kavel komt voor risico van Koper en Koper heeft geen aanspraken jegens Verkoper in dit verband.".
Einde citaat.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen Verkrijgingsakte en Anterieure Overeenkomst

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:

1. de Verkrijgingsakte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

   Begin citaat.

   "Koper is bekend met:"

   Enzovoorts.

   " *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

CONCEPT

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 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.".

Einde citaat.

CONCEPT

Verkoper verklaart dat de hiervoor aangehaalde kwalitatieve verplichtingen feitelijk geen betrekking hebben op het Verkochte.

2. de tussen Verkoper en de Gemeente Dronten gesloten anterieure overeenkomst de dato tien maart tweeduizend tweeëntwintig (10-03-2022), hierna te noemen: **de Anterieure Overeenkomst**, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

Begin citaat.

"*Artikel 12. Zelfbewoningsplicht door koper*".

Niet van toepassing.

"*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 l 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*

CONCEPT

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*

CONCEPT

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 l. 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.".

Onderbreking citaat.

Partijen verwijzen in dit kader naar hetgeen is opgenomen in artikel 32 van de Koopovereenkomst.

Vervolg citaat.

"*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

CONCEPT

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 achtname 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

CONCEPT

dienen te voldoen aan het Handboek IBOR (zie artikel 8, lid l) 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 l, 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*

CONCEPT

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 l en/of lid 2 van de UAV 2012. De onderhoudstermijn bedraagt l 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.*

CONCEPT

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.*

CONCEPT

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*

CONCEPT

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

CONCEPT

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 Tenderned, 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*

CONCEPT

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.*

<u>Artikel 22. Ontbinding overeenkomst</u>

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 I 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:*

CONCEPT

- *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.*

CONCEPT

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 vervreemding, 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*

CONCEPT

Gemeente. Exploitant verklaart zich jegens de Gemeente te verbinden tot nakoming van de hiervoor vermelde bepaling.".

Einde citaat.

Vestiging kwalitatieve verplichting/kettingbeding

1. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in artikel (D.)1 onder lid 2 in cursieve tekst vermelde verplichtingen uit de Anterieure Overeenkomst hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
   Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
2. Koper is voorts jegens Verkoper en de Gemeente Dronten, hierna te noemen: **de Gemeente**, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de hiervoor in artikel (D.)1 onder lid 2 in cursieve tekst vermelde verplichtingen uit de Anterieure Overeenkomst en het in dit artikel/lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.
3. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Gemeente, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst een eenmalige opeisbare boete verbeuren van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00).
4. Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de Gemeente bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

Artikel 2. Instandhoudingsverplichtingen

2.1 Instandhoudingsverplichting jegens de Gemeente

1. Koper is jegens de Gemeente, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht:

CONCEPT

- twee (2) zich naast elkaar bevindende opstelplaatsen voor auto's te realiseren en in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, op de daarvoor op de Situatietekening aangegeven zone,

zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) ten behoeve van de Gemeente. Deze boete wordt vermeerderd met een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per week of deel daarvan, nadat Koper schriftelijk ingebreke is gesteld en waarbij door de Gemeente aan de Koper een redelijke herstelstermijn is geboden om de overtreding ongedaan te maken.

2. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
3. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
   Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
4. Koper is jegens de Gemeente, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Gemeente een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst een eenmalige opeisbare boete verbeuren van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00).
   Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de Gemeente bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

<u>2.2 Instandhoudingsverplichting jegens Verkoper</u>

1. Koper is jegens Verkoper verplicht:

CONCEPT

- hoge en lage hagen als (groene) erfafscheiding op het Verkochte aan te leggen, in stand te houden en zo nodig te vernieuwen, een en ander zoals aangegeven in het Kavelpaspoort en op de Situatietekening,
- de door Verkoper aangelegde groene erfafscheiding op erfgrens tussen openbaar gebied en het Verkochte in stand te houden en zo nodig te vernieuwen, een en ander zoals aangegeven in het Kavelpaspoort en op de Situatietekening,

zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) ten behoeve van Verkoper. Deze boete wordt vermeerderd met een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per week of deel daarvan, nadat Koper schriftelijk ingebreke is gesteld en waarbij door Verkoper aan de Koper een redelijke herstelstermijn is geboden om de overtreding ongedaan te maken.

2. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
3. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
   Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
4. Koper is jegens Verkoper verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Verkoper een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst een eenmalige opeisbare boete verbeuren van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00). Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.
   Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft

CONCEPT

overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens Verkoper bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

5. De verplichtingen in artikel 2.2 lid 1 tot en met lid 4 komen te vervallen na vijf (5) jaren na de datum van oplevering van de woning op het Verkochte.

Artikel 3. Aanvaarding door Koper

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.
Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk.
Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

E. OVERIG

Artikel 1. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 2. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte welke (in kopie) aan de Eerste Akte van de Zelfbouwkavels is gehecht als bijlage.

Artikel 3. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van Westvaer te Utrecht.

Artikel 4. Rectificatievolmacht

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve

CONCEPT

kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.
Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

Artikel 5. Openbare registers

De inschrijving in de openbare registers voor registergoederen van een afschrift van de onderhavige akte doet de overdracht van het Verkochte plaatsvinden, waarna het Verkochte bij het kadaster op naam wordt gesteld van Koper.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.
De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om

CONCEPT