



Gemeente Oudewater

Gemeente Oudewater

koop- en realisatieovereenkomst Oranje Bolwerck Oudewater  
*definitief concept 14 december*

*Concept uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden. Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan daarvan.*

## CONCEPT KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST ORANJE BOLWERCK OUDEWATER

### ONDERGETEKENDEN:

1. Gemeente Oudewater, gevestigd aan de Waardsedijk 219, 3421 NE te Oudewater (Postbus 100, 3420 DC Oudewater), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder drs. J.I.M. Duindam, daartoe gemachtigd door burgemeester D. de Vries en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, hierna verder te noemen: "**verkoper**".
2. **G.Z. Beheer en Exploitatiemaatschappij B.V. (of nader te noemen meester)** (ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30145260), gevestigd en kantoorhoudende te Kapellestraat 24 te Oudewater (3420 DB Oudewater) te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders de heer H.P.B van Zandwijk en de heer A. Groen tezamen, hierna verder te noemen: "**de ontwikkelaar**",

de gemeente en de ontwikkelaar hierna gezamenlijk ook te noemen: "**partijen**".

### NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- I. dat het college van burgemeester en wethouders van Oudewater na wensen en bedenkingen te hebben gevraagd aan de raad van de gemeente Oudewater op \_\_\_\_\_, op \_\_\_\_\_ heeft besloten met de ontwikkelaar op basis van zijn Bieding te komen tot afspraken over de verdere planontwikkeling met uitzicht op planrealisatie en dat partijen deze afspraken hebben vastgelegd in een door partijen op \_\_\_\_\_ ondertekende ontwikkelingsovereenkomst;
- II. dat ontwikkelaar zijn Bieding heeft uitgewerkt in een Definitief Ontwerp dat door de gemeente met een aantal opmerkingen (bijlage PM) is goedgekeurd;
- III. dat ontwikkelaar op basis van het goedgekeurde Definitief Ontwerp een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de realisatie van het plan bij de gemeente heeft ingediend en dat deze aanvraag door de gemeente als ontvankelijk voorbehandeling is beoordeeld;
- IV. dat partijen derhalve ingevolge artikel 2.5 van de Ontwikkelingsovereenkomst voornemens zijn een Koop- en realisatieovereenkomst aan te gaan en

### VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

*Concept uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden. Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan daarvan.*

## Artikel 1 Definities

1.1 In deze overeenkomst wordt hierna verstaan onder:

Nutsbedrijven	Rechtspersonen welke tot doel hebben het aanleggen, onderhouden enzovoorts van voorzieningen ten algemene nutte, daaronder begrepen, maar niet uitsluitend, elektriciteitsvoorziening, drinkwatervoorziening en kabel (TV, telefoon, internet)
Ontwikkelingsovereenkomst	De door partijen op <b>PM datum</b> getekende ontwikkelingsovereenkomst voor de locatie Oranje Bolwerck Oudewater (bijlage PM)
Overeenkomst	Deze koop- en realisatieovereenkomst

1.2 De definities zoals gegeven in artikel 1.1 van de Ontwikkelingsovereenkomst zijn van overeenkomstige toepassing op deze Overeenkomst.

## Artikel 2 Toepasselijkheid bepalingen Ontwikkelingsovereenkomst

- 2.1 De ontwikkelaar is voornemens om de gronden binnen het Bouwvlak van de gemeente af te nemen en realiseert daarop onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico en in overeenstemming met zijn Bieding, het door de gemeente geaccordeerde Definitief Ontwerp, de Planning die bij de Ontwikkelingsovereenkomst is gevoegd en de omgevingsvergunning de woningen en richt de door hem aan de kopers van de woningen over te dragen gronden in, waaronder de parkeerplaatsen, infrastructuur en overige voorzieningen.
- 2.2 De gemeente richt conform het daartoe op te stellen inrichtingsplan (op hoofdlijnen) (bijlage PM de Openbare ruimte in.
- 2.3 Partijen verbinden zich om bij de uitvoering van het bepaalde in artikel 2.1 en 2.2 overigens het volgende in acht te nemen:
- A het in de Ontwikkelingsovereenkomst en de daarbij behorende Bijlagen bepaalde;
  - B het in deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen bepaalde.

## Artikel 3 Verkoop en levering Verkochte

- 3.1 De gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar die in koop aanneemt een perceel bouwrijpe grond gelegen aan de Sint Janstraat, groot circa \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, kadastraal bekend gemeente Oudewater sectie \_\_\_\_\_ een en ander zoals nader aangeduid op de transactietekening GEO \_\_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_ die als Bijlage 1 bij deze Overeenkomst is gevoegd, hierna te noemen: "het Verkochte". Het Verkochte is bestemd voor de realisatie van woningen door de ontwikkelaar en inrichting van de door hem aan kopers over te dragen gronden en is overigens aan partijen volkomen bekend zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen.

paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

*Concept uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden. Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan daarvan.*

- 3.2 De koopsom van het Verkochte bedraagt € 1.621.488.-- te vermeerderen met BTW (zegge: één miljoen zeshonderdeenentwintigduizend vierhonderachtentachtig euro) en de eventueel verschuldigde rente ex artikel 6:119 BW in geval ontwikkelaar in verzuim is met het tijdig betalen van de koopsom.
- 3.3 De koopsom is verschuldigd op het moment van eigendomsoverdracht die zal plaatsvinden uiterlijk binnen vier weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning of zoveel eerder als de ontwikkelaar het wenst
- 3.4 De koopsom als bedoeld in artikel 3.2 wordt vermeerderd met de kosten als bedoeld in artikel 3.7 onder B. De kosten in verband met de levering en de extra betaling zijn verschuldigd bij levering van het Verkochte.
- 3.5 Ontwikkelaar is verplicht het verschuldigde bedrag vermeerderd met de belasting en de eventuele wettelijke rente ex artikel 6:119 BW (in geval ontwikkelaar in verzuim is met het tijdig betalen van de koopsom) en met de kosten en de extra betaling en de daarover verschuldigde belasting als bedoeld in artikel 3.4 vóór het ondertekenen van de akte van levering over te schrijven op de derdenrekening van de notaris. De levering zal niet eerder plaatsvinden dan nadat het aldus verschuldigde bedrag op die derdenrekening is bijgeschreven.
- 3.6 De eigendomsoverdracht van het Verkochte van de gemeente aan de ontwikkelaar vindt plaats op een door partijen nader te bepalen moment, doch binnen vier weken nadat sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de eerste woning(en) of zoveel later als de grond Bouwrijp is gemaakt.
- 3.7 De eigendomsoverdracht van het Verkochte zal voorts geschieden onder devolgende voorwaarden:
- A de akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van een koper aante wijzen notaris;
  - B alle kosten van de kadastrale splitsing, overdracht, de levering en de kadastrale inmeting van het perceel, komen voor rekening van de koper alsmede alle verschuldigde belastingen in verband hiermee;
  - C het Verkochte wordt overgedragen in de bouwrijpe staat, waarin het zich ten tijde van het notarieel transport bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, evenwel vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen; het verkochte wordt overgedragen vrij van huur en/of pacht en/of andere gebruiksrechten en/of lijdende erfdienstbaarheden;
  - D de zakelijke lasten en belastingen van het perceel geheven zijn met ingang van de datum van de notariële akte van levering voor rekening van de koper, onverschillig te wiens name de aanslag geschiedt;
  - E de juiste grootte van de grond zal worden vastgesteld bij inmeting door de landmeter van het Kadaster. De kosten van de inmeting van de grond komen voor rekening van de ontwikkelaar. Over- of ondermaat ten opzichte van de op Bijlage 1

*Concept uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden. Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan daarvan.*

aangegeven grootte van het betreffende perceel zal geen aanleiding geven tot enigerlei verrekening tussen partijen;

- 3.8 Het is Ontwikkelaar niet toegestaan parkeerplaatsen te verkopen aan niet-koper/eigenaar van een woning van het Oranje Bolwerck

#### Artikel 4 Realisatie

- 4.1 Alle kosten van aansluiting van de woningen op nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, kabel, riolering) en eventueel daarvoor benodigde vergunningen, meldingen of andere administratieve verplichtingen conform de geldende voorwaarden en tarieven van de gemeente en de netbeheerder zijn voor rekening van de ontwikkelaar.
- 4.2 Bouwverkeer dient via vast door de gemeente aan te wijzen route(s) plaats te vinden, onverminderd de aansprakelijkheid van de ontwikkelaar voor daardoor veroorzaakte schade. De ontwikkelaar is ook overigens aansprakelijk voor alle schade welke zij dan wel voor haar werkzame personen gedurende de realisatie zouden mogen toebrengen aan gemeentelijke eigendommen.
- 4.3 De Ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle schade welke zij dan wel voor haar werkzame personen gedurende de realisatie van Oranje Bolwerck zouden mogen toebrengen aan gemeentelijke eigendommen. Tot zekerheid van nakoming van haar betalingsverplichting in geval er sprake is van schade als hiervoor bedoeld, is de Ontwikkelaar verplicht op het moment van start van de werkzaamheden een waarborgsom van € 250 per woning aan de Gemeente te betalen ter hoogte van € \_\_\_\_\_ (zegge \_\_\_\_\_).
- 4.4 In verband met de inrichting van de Openbare ruimte door de gemeente dienen de aan het Verkochte grenzende gemeentelijke gronden door de ontwikkelaar ten minste zes weken voor het gereedkomen van de bouw van de woningen ontdaan te zijn van aldaar ten gevolge van de bouwwerkzaamheden aanwezige materialen e.d.
- 4.5 Ontwikkelaar dient voor de bouw een afdoende Construction-All-Risk (CAR) en Aansprakelijkheid Verzekering Bedrijf (AVB) voor het project af te sluiten c.q. te doen afsluiten door de betreffende aannemer.
- 4.6 Ontwikkelaar en diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht te gedogen dat kabels, leidingen, installaties of andere werken, waaronder objecten inzake openbare verlichting, door vanwege de gemeente aan te wijzen Nutsbedrijven op, aan, in of boven het Verkochte worden aangebracht. De ontwikkelaar en diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht alsmede de controle, het onderhoud, vernieuwing of verwijdering daarvan door het personeel van bedoelde nutsbedrijven te gedogen, onder gehoudenheid van de gemeente dan wel het nutsbedrijf om bij de uitvoering van genoemde werkzaamheden zo weinig mogelijk schade aan het Verkochte toe te brengen en eventueel benodigd herstel door en op haar kosten uit te (doen) voeren, of deze kosten aan de ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s) te vergoeden, zulks ter keuze van de ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s). De ontwikkelaar en diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht zich te onthouden van ontgrondingen in de nabijheid

paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

*Concept uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden. Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan daarvan.*

van bedoelde kabels, leidingen, installaties of andere werken, het (laten) aanbrengen of plaatsen van opstallen (behoudens die welke conform de omgevingsvergunning worden geplaatst), zoals gebouwen en andere werken – waaronder begrepen verhardingen of wijzigingen van het bodemniveau-, van bomen of diepwortelende struiken en iedere andere handeling die schade aan bedoelde voorzieningen kan veroorzaken. Indien de ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s) in strijd handelt/handelen met het vorenstaande zal verwijdering of herstel op zijn kosten geschieden.

De verplichting als hiervoor vermeld in dit artikellid zal – voor zover deze bepaling niet uitsluitend toeziet op de (rechts)verhouding tussen partijen, voor zover daaraan niet is voldaan of deze bepaling niet anderszins reeds is uitgewerkt – in de notariële akte van levering als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden vermeld en gaat uit dien hoofde van rechtswege over op de rechtsopvolger(s) van ontwikkelaar dan wel de rechthebbende(n) die van ontwikkelaar een recht tot gebruik van het Verkochte of een gedeelte daarvan verkrijgt/verkrijgen.

- 4.7 De realisatie van de benodigde draagkracht van de bodem en het onderzoekdaarnaar komen voor rekening en risico van ontwikkelaar.

#### Artikel 5 Overdracht overige gronden door ontwikkelaar

- 5.1 De niet aan individuele kopers ineigendom overgedragen gronden binnen het Bouwvlak worden door de ontwikkelaar eveneens in eigendom overgedragen aan kopers.
- 5.2 Ontwikkelaar verplicht zich jegens de gemeente om in de koop/aannemingsovereenkomst met de kopers op te nemen, dat deze zich ervan bewust zijn dat de nabijgelegen begraafplaats de wens heeft geuit om deze begraafplaats uit te breiden.
- 5.3 Op straffe van een onmiddellijk door de gemeente opeisbare boete ter hoogte van € 50.000, (zegge: vijftigduizend euro) voor iedere overtreding is de ontwikkelaar verplicht in koop/aannemingsovereenkomsten met kopers en de ter uitvoering daarvan te passeren transportakten de volgende bedingen woordelijk op te nemen en door de ontwikkelaar c.q. diens rechtsopvolgers te aanvaarden:
- a.
- het opnemen van de volgende bewoningsplicht/antispeculatiebeding:
- Artikel X Bewoningsplicht/antispeculatiebeding
- X.1. De koper verplicht zich de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermeld in de hierna volgende leden.
- X.2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- A. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 B.W.;
- B. executoriale verkoop;
- C. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.
- X.3 Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is

paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

*Concept uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden. Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan daarvan.*

ingeschreven.

- X.4 Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
1. Verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  2. Overlijden van koper of zijn echtgeno(o)t(e) of partner;
  3. Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
  4. Verhuizing waartoe genoodzaakt door de gezondheid van koper of van een van zijn gezinsleden;
  5. Verhuizing waartoe genoodzaakt door ruimtegebrek vanwege gezinsuitbreiding van koper die na de bewoning van woning is ontstaan. De inschrijving bij het GBA is bepalend om te bepalen of er sprake is van een feitelijke gezinsuitbreiding.
- X.5. Bij niet nakoming van de verplichting bepaald in lid 1 van dit artikel verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de totale koopprijs van het verkochte, onverminderd het recht van de verkoper en/of gemeente om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen.

- b. Koper en diens rechtsopvolger(s) kan/kunnen de parkeerplaats(en) voor auto's niet afzonderlijk van de woning (door)verkopen.
- c. Voorgaande bedingen onder 5.2 a en b, alsmede dit beding moeten bij elke vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt; bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij die, na door de gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de nakoming van deze bepalingen, ten behoeve van de gemeente voor iedere overtreding een boete van € 500,- (zegge vijfhonderd euro) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, of een eenmalige boete van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro) per overtreding per geval indien er -naar het oordeel van de gemeente- sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen. Deze boete is direct opeisbaar.

- 5.4. Het is ontwikkelaar verboden om de 10 huurwoningen uit te ponden (te verkopen en te leveren aan individuele particulieren) gedurende een periode van 20 jaar, te rekenen vanaf 1 januari 2021. Indien de ontwikkelaar dit verbod overtreedt, verbeurt zij een boete voor elke woning die verkocht is in strijd met dit uitpondingsverbod ter hoogte van de waarde van de bewuste woning.

Indien de ontwikkelaar de 10 huurwoningen in zijn geheel wenst te verkopen, is dat mogelijk met schriftelijke toestemming van de gemeente en onder dezelfde condities van het uitpondingsverbod.



*Concept uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden. Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan daarvan.*

## Artikel 6 Planning en organisatie

- 6.1 Ontwikkelaar heeft ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden een bijgestelde Planning (Bijlage PM) vastgesteld, waarop is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden door de daarbij aangegeven partij dienen te worden verricht. De nakoming van de Planning heeft het karakter van een inspanningsverplichting. De Gemeente zal zich conform de Ontwikkelingsovereenkomst maximaal inspannen om tijdig een ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling in te dienen bij de raad, met inachtneming van het Voorlopig ontwerp en het Definitief ontwerp en het gestelde in artikel 4.3
- 6.2 Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden zullen zij ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Planning te waarborgen. In overleg tussen partijen kan de Planning worden aangepast.
- 6.3 Voorts zullen partijen, indien een van hen dit verlangt, zo spoedig mogelijk na de verlening van de benodigde omgevingsvergunning(en) een gedetailleerd tijdschema vaststellen, waarin mede aan te geven de tijdstippen waarop respectievelijk de termijnen waarbinnen de Nutsbedrijven de door hen uit te voeren werken en werkzaamheden zullen verrichten, een en ander om te voorkomen dat de (bouw)werkzaamheden, het Bouwrijp en Woonrijp maken en de overige werkzaamheden elkaar zouden kunnen belemmeren.

## Artikel 7 Overdracht contractpositie

- 7.1 Indien en voor zover de ontwikkelaar haar rechten en verplichtingen, welke uit deze Overeenkomst voortkomen, aan een derde, niet zijnde een particuliere koper met wie de ontwikkelaar een koop-aannemingsovereenkomst heeft gesloten ten behoeve van de bouw van een woning, wenst over te dragen, behoeft zulks de voorafgaande schriftelijke instemming van de gemeente, welke instemming de gemeente nimmer op onredelijke gronden zal weigeren te verlenen. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.
- 7.2 Alle bedingen als opgenomen in deze Overeenkomst alsmede dit beding onder dit lid 7.2 dienen bij elke vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, behoudens aan de particuliere eindgebruiker met wie de ontwikkelaar een koop-aannemingsovereenkomst heeft gesloten ten behoeve van de bouw van een woning, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.

## Artikel 8 Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de overeenkomst

paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:



*Concept uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden. Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan daarvan.*

- 8.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige Overeenkomst hebben voldaan.
- 8.2 Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze Overeenkomst en of tussentijdse ontbinding van deze Overeenkomst mogelijk is wanneer partijen daarmee schriftelijk instemmen en voorts uitsluitend in de navolgende bepalingen 8.3 tot en met 8.7 genoemde gevallen.
- 8.3 Partijen zullen trachten door middel van onderling overleg een aanpassing van de onderhavige overeenkomst te bewerkstelligen en neer te leggen in een nadere overeenkomst, in het geval dat:
- A zich een extreme wijziging van omstandigheden (waaronder extreme wijziging van marktomstandigheden) voordoet welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt;
  - B de daarvoor aangewezen organen van publiekrechtelijke lichamen of Nutsbedrijven hun goedkeuring onthouden, hun toestemming of hun medewerking weigeren aan de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 8.4 Indien het in artikel 8.3 bedoelde overleg niet tot overeenstemming en of een nadere overeenkomst leidt, kan dit geschil worden voorgelegd aan de rechter overeenkomstig artikel 9. De rechter is bevoegd die wijzigingen in de overeenkomst aan te brengen, die naar zijn oordeel in de gegeven omstandigheden in overeenstemming zijn met de redelijkheid en billijkheid.
- 8.5 Indien de rechter geen mogelijkheid ziet door middel van wijzigingen tot een redelijk en billijk resultaat te komen, kan hij de overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte daarvan, ook ontbinden. Daarbij dienen alle financiële en andere gevolgen van de ontbinding door de rechter te worden vastgesteld.
- 8.6 Ieder van partijen zal gerechtigd zijn te vorderen dat de ingevolge artikel 9 bevoegde rechter de overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbindt en de gevolgen daarvan vaststelt in het geval dat sprake is van een of meer zodanig ernstige toerekenbare tekortkomingen van een der partijen dat de voortzetting van de overeenkomst in redelijkheid niet van de wederpartij kan worden gevergd.
- 8.7 Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige overeenkomst, door het enkele feit dat de ontwikkelaar haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop zij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop de ontwikkelaar op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar

paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

*Concept uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden. Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan daarvan.*

bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, tenzij partijen in een dergelijk geval anders overeenkomen. Aan zodanige beëindiging zal de ontwikkelaar geen enkel recht kunnen ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

#### Artikel 9 Overleg en geschillen

- 9.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 9.2 Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen partijen zullen ontstaan en die door partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter te Utrecht.

#### Artikel 10 Slotbepalingen

- 10.1 Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van burgemeester en wethouders van Oudewater heeft besloten tot het aangaan daarvan.
- 10.2 Waar in deze Overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze Overeenkomst of bij of krachtens wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 10.3 De bij deze Overeenkomst gevoegde, door parafen van partijen gewaarmerkte bijlagen, maken onverbrekkelijk deel uit van de deze Overeenkomst:
- 10.4 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van, dan wel strijdig zijn met, hetgeen in deze Overeenkomst zelve is bepaald, geldt het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 10.5 De considerans maakt onverbrekkelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst.
- 10.6 De volgende bij deze overeenkomst gevoegde, door parafen van partijen gewaarmerkte bijlage, maakt onverbrekkelijk deel uit van deze overeenkomst.

**Bijlage 1: De ontwikkelingsovereenkomst d.d. ...., met zeven bijlagen.**

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Oudewater op

Datum: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

Koop- en realisatieovereenkomst Oranje Bolwerck  
definitief concept 14 december

*Concept uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden. Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan daarvan.*

De Gemeente Oudewater

G.Z. Beheer en Exploitatiemaatschappij B.V.

J.I.M. Duindam  
wethouder

H.P.B. van Zandwijk      A. Groen

paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar: