

MODEL
KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST
GEM - VASTGOEDONTWIKKELAAR

inzake het project “Gnephoek” te Alphen aan den Rijn

PARTIJEN:

GROND EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ GNEPHOEK B.V.

en

[VASTGOEDONTWIKKELAAR]

definitief concept d.d. 22 juni 2026

INHOUD

HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN	4
1. Definities.....	4
HOOFDSTUK II: AFSPRAKEN OMTRENT VERDERE ONTWIKKELING BOUWPLAN, BOUWRIJP MAKEN EN HERONTWIKKELING.....	10
2. Ontwikkeling Bouwplan.....	10
3. Herontwikkeling	11
4. Bouwrijp Maken	12
HOOFDSTUK III: KOOP/VERKOOP BOUWKAVELS.....	13
5. Koop.....	13
6. Koopprijs	13
7. Kosten en belastingen, baten/lasten, betaling.....	13
8. Leveringsdatum	14
9. Feitelijke levering, staat van de Bouwkavels, bestemming.....	15
10. Juridische levering.....	16
11. Garanties.....	16
12. Milieu / bodem	18
13. Risico overgang, beschadiging	18
HOOFDSTUK IV: AFSPRAKEN OMTRENT REALISERING BOUWPLAN	19
14. Verplichtingen Vastgoedontwikkelaar	19
15. Verplichtingen GEM.....	20
16. Kwalitatieve verplichting.....	20
17. Kettingbeding.....	21
HOOFDSTUK V: OVERIG	21
18. Ontwikkelrechten	21
19. Ingebrekestelling, verzuim en boete	22
20. Verbod overdracht van rechten en vervreemding.....	22
21. Ondeelbaarheid Overeenkomst.....	22
22. Geschillenregeling	23
23. Slotbepalingen.....	23
24. Bijlagen.....	24

MODEL KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST INZAKE PROJECT “GNEPHOEK” TE ALPHEN AAN DEN RIJN (DEELPLAN [A])

Let op: Dit model is bestemd voor de uitgifte van bouwkavels aan een Vastgoedontwikkelaar die partij is bij de Zes Partijen Overeenkomst. Bij uitgifte van bouwkavels aan een “derde vastgoedontwikkelaar” wordt dit model door GEM aangepast. In dat geval dient bijvoorbeeld een bepaling “afstand rechtsmiddelen” te worden toegevoegd.

PARTIJEN:

- I. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V.**, statutair gevestigd te @@, kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam aan het IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer [@@], hierbij vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders:
 - a. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Alphen aan den Rijn, zetelend te Alphen aan den Rijn aan het Stadshuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27375186, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester <...>, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn d.d. <..>
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierbij vertegenwoordigd door <...>;hierna te noemen: “**GEM**”;
- II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [...], statutair gevestigd te [plaats], kantoorhoudende te [...], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [...], hierbij vertegenwoordigd door [...];

hierna te noemen: “**Vastgoedontwikkelaar**”;

De GEM en de Vastgoedontwikkelaar hierna afzonderlijk en tezamen ook te noemen: “**Partij(en)**”.

OVERWEGINGEN:

- A. De GEM wenst Deelplan [A] tot ontwikkeling te brengen, waartoe zij de Uitvraag heeft opgesteld.
- B. De GEM en de Vastgoedontwikkelaar hebben, conform het bepaalde in Hoofdstuk III van de Zes Partijen Overeenkomst, ten aanzien van Deelplan [A] de procedure doorlopen met betrekking tot de Uitvraag en totstandkoming van het Bouwplan.
- C. Partijen hebben in het kader van de Uitvraag overeenstemming bereikt over de Koopprijs, het VO Bouwplan, de Ontwikkelplanning en de overige voorwaarden waaronder de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan op de Bouwkavels zal plaatsvinden.
- D. De GEM en de Vastgoedontwikkelaar wensen thans – ter uitwerking van het bepaalde in overwegingen B en C – in deze Overeenkomst de voorwaarden met betrekking tot de (ver)koop van de Bouwkavel(s), alsmede de voorwaarden waaronder de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan in Deelplan [A] zal plaatsvinden, vast te leggen.

PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEGEKOMEN:

HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN

1. Definities

1.1. In deze Overeenkomst worden de volgende definities gehanteerd:

- a. Akte van levering: de voor de juridische levering van de Bouwkavels vereiste notariële akte, waarvan een concept is aangehecht als **Bijlage 1**.
- b. Betaalbare Koopwoning: een Woning met een bovengrens voor de koopprijs (v.o.n.) die jaarlijks wordt vastgesteld door Rijksoverheid en is bedoeld voor starters en middeninkomens om toegang te krijgen tot de woningmarkt.

- c. Betaalbare Woning: een Woning uit het Bouwprogramma die valt binnen de volgende segmenten:
 - a. een Middeldure Huurwoning; of
 - b. een Betaalbare Koopwoning.
- d. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.
- e. Bouwkavels: het gedeelte van Deelplan [A], dat is bestemd voor de realisering van (een) Vastgoedobject(en), waarop de activiteit Bouwrijp Maken is uitgevoerd en welke als zodanig op het voorlopig Stedenbouwkundig Matenplan (aangehecht als Bijlage 3) (indicatief) zijn aangeduid.
- f. Bouwplan: het als Bijlage 2 aangehechte document omvattende de bouwkundige invulling van Deelplan [A], de voorlopige ontwerpen (VO's) van de daarin opgenomen Vastgoedobjecten, de woningtypes, de aantallen, de GBO's (gebruiksoppervlakten) en BVO's (bruto vloeroppervlaktes) van de Vastgoedobjecten.
- g. Bouwplanvoorstel: het door de Vastgoedontwikkelaar naar aanleiding van de Uitvraag van de GEM vervaardigde voorstel voor het Bouwplan, inclusief de prognose van de verkoopprijzen (VON-prijzen) van de desbetreffende Vastgoedobjecten, de bouwkostenraming en geprognosticeerde residuele grondwaarde ("Grondbod"), alsmede een eventuele reactie op de welstandscriteria en de Ontwikkelplanning.
- h. Bouwprogramma: het ter plaatse van Deelplan [A] geprojecteerde bouwprogramma bestaande uit een aantal Vastgoedobjecten zoals opgenomen in het Bouwplan.
- i. Bouwrijp Maken: het (doen) uitvoeren van onder andere de onderstaande werkzaamheden:
 - a. de voor de beoogde realisatie en het beoogd gebruik op grond van wet- en regelgeving vereiste milieu hygiënische sanering van de bodem en/of het grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag;
 - b. het verwijderen en afvoeren van de bovengrondse en ondergrondse obstakels die de realisering van de toekomstige bestemming

belemmeren, waaronder Japanse Duizendknoop en andere invasieve plantensoorten;

- c. het verrichten van het nodige grondwerk (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven);
- d. het bereikbaar maken van de Bouwkavels door middel van (al dan niet tijdelijke) bouwwegen;
- e. het aanleggen van de hoofdriolering DWA (droogweer afvoer, afvalwater) en HWA (hemelwater afvoer);
- f. de aanleg van de nutsvoorzieningen (energie, riolering water en elektriciteit) en de communicatie- en informatie-infrastructuur (telefoon, radio, tv en internet), omfattende uitsluitend de hoofdleidingen tot aan de grens van de Bouwkavels;

een en ander zoals nader beschreven in de Nota Bouw- en Woonrijp Maken.

- j. Bouwterrein: een “*bouwterrein*” in de zin van artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968 de Wet op de omzetbelasting.
- k. Commerciële Voorziening: de voorzieningen, zijnde:
 - a. commerciële voorzieningen, waaronder een volwaardige en moderne supermarkt, en
 - b. aanvullende buurtgerichte voorzieningen die onderdeel uitmaken van het Bouwprogramma, alsmede
 - c. de Sociaal-Maatschappelijke Voorzieningen waarvoor géén grondprijs is bepaald in de grondprijzenbrief (als gedefinieerd in de Zes Partijen Overeenkomst), welke voorzieningen eveneens worden aangemerkt als Commerciële Voorzieningen.
- l. Deelplan **IA**: het als zodanig door de GEM aangewezen gedeelte van het Projectgebied Gnephhoek, waarop het Bouwprogramma is geprojecteerd.
- m. DO Bouwplan: het definitief ontwerp van het Bouwplan.
- n. GEM: ondergetekende sub I.
- o. Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Alphen aan den Rijn.

- p. Koopprijs: de koopprijs van de Bouwkavels exclusief eventueel daarover verschuldigde belasting(en) die tot stand is gekomen op basis van de Uitvraag.
- q. Leveringsdatum: de datum waarop de Akte van levering wordt verleden.
- r. Middeldure Huurwoning: een woning die kwalificeert als “Middenhuur” zoals is bedoeld in de Wet betaalbare huur dan wel later per datum Uitvraag voor deze categorie Woningen geldende wet- en regelgeving.
- s. Nota Bouw- en Woonrijp Maken: het als **Bijlage 4** aangehechte document.
- t. Notaris: de notaris die is verbonden aan @@ te @@.
- u. Omgevingsvergunning: de omgevingsvergunning zoals is bedoeld in de Omgevingswet, waaronder de omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit en de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit, alsmede alle overige vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen enz. van overheidswege, die vereist zijn voor de realisering van (een gedeelte van) het Bouwplan c.q. bepaalde Vastgoedobjecten.
- v. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.
- w. Ontwikkelplanning: de planning die in acht dient te worden genomen bij de ontwikkeling van Deelplan [A], aangehecht als **Bijlage 5**.
- x. Ontwikkelrecht: het recht jegens de GEM om bepaalde bouwkavels te mogen kopen en ter plaatse daarvan bepaalde Vastgoedobjecten te mogen (doen) ontwikkelen en (doen) realiseren en te (doen) verkopen aan een (particuliere of professionele) verkrijger op grond van de Zes Partijen Overeenkomst.
- y. Openbaar Gebied: het gedeelte van Deelplan [A], dat blijkens het Omgevingsplan als zodanig is bestemd.
- z. Overeenkomst: de onderhavige koop- en realisatieovereenkomst tussen de GEM en de Vastgoedontwikkelaar, inclusief de Bijlagen daarbij.
- aa. Partij: de GEM of de Vastgoedontwikkelaar.
- bb. Partijen: de GEM en de Vastgoedontwikkelaar.

- cc. Projectgebied Gnephoek: het projectgebied Gnephoek, Partijen genoegzaam bekend.
- dd. Sluitingsdatum: de datum waarop deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend.
- ee. Sociaal-Maatschappelijke Voorziening: een voorziening die is bestemd voor het uitoefenen van activiteiten die zijn gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, welzijn, onderwijs (inclusief gymzaal), religie, bibliotheken, culturele voorzieningen en verenigingsleven.
- ff. Sociale Huurwoning: een sociale huurwoning conform de door de Rijksoverheid per datum van het aangaan van de Zes Partijen Overeenkomst gehanteerde definitie dan wel later per datum Uitvraag voor deze categorie Woningen geldende wet- en regelgeving.
- gg. Uitvraag: de uitvraag met betrekking tot Deelplan [A].
- hh. Vastgoedobject: een Woning, een Commerciële Voorziening of een Sociaal-Maatschappelijke Voorziening, die onderdeel uitmaakt van het Bouwprogramma met eventueel de (bijbehorende) parkeervoorzieningen.
- ii. Vastgoedontwikkelaar: ondergetekende sub II.
- jj. VO Bouwplan: het voorlopig ontwerp van het Bouwplan.
- kk. Vrije Sector Woning: een woning uit het Bouwprogramma, niet zijnde een Sociale Huurwoning, Middeldure Huurwoning of een Betaalbare Woning.
- ll. Woning: een Vrije Sector Woning, een Betaalbare Woning dan wel een Sociale Huurwoning.
- mm. Woonrijp Maken: het in definitieve vorm afwerken van het Openbaar Gebied, gereed voor gebruiksdoeleinden, welke afwerking (onder andere) omvat:
 - a. het aanleggen van de definitieve bestrating inclusief aansluitingen op bestaande wegen, kruispunten en rotonden;

- b. het aanleggen van parkeerplaatsen op maaiveld, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen;
- c. het aanleggen van bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen;
- d. het aanleggen van openbare verlichting;
- e. het plaatsen van brandkranen;
- f. het aanleggen van speeltuinen, plantsoenen en andere groenvoorzieningen;
- g. het treffen van voorzieningen ten behoeve van het verkeer en het plaatsen van straatnaamborden.

een en ander zoals nader beschreven in de Nota Bouw- en Woonrijp Maken.

- nn. Zes Partijen Overeenkomst: de “Zes Partijen Overeenkomst inzake het project “Gnephhoek” te Alphen aan den Rijn” tussen de Gemeente, GEM, AM B.V., BPD Ontwikkeling B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed LVI B.V. en VolkerWessels Vastgoed B.V., Partijen genoegzaam bekend.

- 1.2. De overwegingen en de Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel daarvan. De overwegingen en de Bijlagen bevatten rechten en verplichtingen voor Partijen. In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst enerzijds en de overwegingen en/of Bijlagen anderzijds prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
- 1.3. De in deze Overeenkomst gebruikte definities, waarvan de betekenis in artikel 1.1 is gegeven, kunnen zonder verlies van betekenis in het enkelvoud en het meervoud worden gebruikt.

HOOFDSTUK II: AFSPRAKEN OMTRENT VERDERE ONTWIKKELING BOUWPLAN, BOUWRIJP MAKEN EN HERONTWIKKELING

2. Ontwikkeling Bouwplan

- 2.1. De Vastgoedontwikkelaar ontwikkelt het Bouwplan onder zijn verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico, met inachtneming van het VO Bouwplan, de Ontwikkelplanning en het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 2.2. De Ontwikkelplanning bevat onder meer vaste termijnen voor het vervaardigen van het DO Bouwplan, verkoopvoorbereiding en (het indienen van) de aanvraag voor de Omgevingsvergunning, (de start van) de verkoop van de Vastgoedobjecten en de prognose start bouw.
- 2.3. Het bestaan van een schriftelijke toezegging van de netbeheerder jegens de GEM en/of de Gemeente omtrent de tijdige aanleg van de benodigde hoofdleidingen en de tijdige levering van energie/elektra ten behoeve van het Bouwplan, is een opschortende voorwaarde voor (de start van) de verkoop van de Vastgoedobjecten. Partijen kunnen overeenkomen dat met de verkoop wordt gestart zonder dat aan deze voorwaarde is voldaan.

Het - tijdig - aanvragen van de huisaansluitingen voor water en energie/elektra is echter uitdrukkelijk de verantwoordelijkheid van de Vastgoedontwikkelaar.

- 2.4. Bij overschrijding van een in de Ontwikkelplanning opgenomen termijn door omstandigheden die aan de Vastgoedontwikkelaar zijn toe te rekenen, wordt de Vastgoedontwikkelaar in gebreke gesteld, onder vermelding van een redelijke termijn voor nakoming. Indien wederom niet wordt nagekomen, dan gelden de wettelijke bepalingen omtrent ontbinding (waaronder de wettelijke bepaling dat een ontbinding niet aan de orde is, indien de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis de ontbinding niet rechtvaardigt).
- 2.5. Indien een termijnoverschrijding in de Ontwikkelplanning uitsluitend verband houdt met het niet tijdig behalen van de voorverkoopdrempel als bedoeld in artikel 8.1 sub c, is artikel 3 van toepassing met uitsluiting van het ontbindingsrecht als bedoeld in lid 4 van dit artikel.

- 2.6. In geval van ontbinding van de Overeenkomst als bedoeld in lid 4 jegens de Vastgoedontwikkelaar, worden de Bouwkavels in mindering gebracht op het Ontwikkelfrecht van de Vastgoedontwikkelaar.

3. Herontwikkeling

- 3.1. Indien niet binnen de in de Ontwikkelfplanning opgenomen termijn voor de verkoop van de Vastgoedobjecten is voldaan aan de opschortende voorwaarde als bedoeld in artikel 8.1 sub c (te weten: ten minste 70% van de Vastgoedobjecten van elke categorie in het Bouwplan is onvoorwaardelijk (voor)verkocht), dan treden Partijen in overleg. De Vastgoedontwikkelaar doet daarbij een voorstel voor (i) een verlenging van de eerder genoemde termijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 3, of (ii) een nieuw of aangepast Bouwplanvoorstel met aangepaste termijnen voor de Ontwikkelfplanning (herontwikkeling), waarna de procedure als bedoeld in Hoofdstuk III A (vanaf f.) van de Zes Partijen Overeenkomst opnieuw en in versnelde vorm wordt doorlopen. De termijn waarbinnen deze versnelde procedure wordt afgerond bedraagt @@ weken na indiening van het voorstel, tenzij Partijen schriftelijk een andere termijn overeenkomen.
- 3.2. Indien de (voor)verkoopdrempel als bedoeld in artikel 8.1 sub c tijdig is behaald voor één of meer, maar niet voor alle categorieën Vastgoedobjecten in het Bouwplan, heeft de Vastgoedontwikkelaar het recht om:
- (a) de Bouwkavels die betrekking hebben op de categorie(ën) waarvoor de (voor)verkoopdrempel wél tijdig is behaald, af te nemen met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst; én
 - (b) ten aanzien van de overige categorie(ën) gebruik te maken van het herontwikkelingsrecht overeenkomstig het bepaalde in dit artikel, waarbij de afspraken in dit artikel uitsluitend zien op deze categorie(ën).
- 3.3. Indien Partijen overeenstemming bereiken over een verlenging van de termijn als bedoeld in lid 1 onder (i), worden de gewijzigde termijnen vastgelegd in een aangepaste Ontwikkelfplanning. Indien ook binnen de verlengde termijn niet is voldaan aan de opschortende voorwaarde als bedoeld in artikel 8.1 sub c, treden Partijen wederom in overleg overeenkomstig lid 1 waarbij uitsluitend nog kan worden geopteerd voor een herontwikkeling als bedoeld in lid 1 onder (ii).
- 3.4. Indien Partijen binnen de in lid 1 bedoelde termijn overeenstemming bereiken over de voorwaarden van de herontwikkeling als bedoeld in lid 1 onder (ii), heeft de

Vastgoedontwikkelaar het recht de ter plaatse van de Bouwkavels geprojecteerde Vastgoedobjecten voor eigen rekening en risico te herontwikkelen. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een addendum op deze Overeenkomst, waarin in ieder geval worden opgenomen:

- (a) het VO Bouwplan en de Koopprijs onder de nieuwe dan wel aangepaste voorwaarden;
- (b) de termijn die de Vastgoedontwikkelaar nodig heeft voor planaanpassing en een nieuwe verkoopstart, alsmede een nieuwe dan wel aangepaste Ontwikkelplanning;
- (c) dat de kosten van het eventueel opnieuw in procedure brengen van reeds goedgekeurde plannen en uitvoeringsdocumenten voor rekening van de Vastgoedontwikkelaar komen.

3.5. Indien Partijen niet binnen de in lid 1 bedoelde termijn overeenstemming bereiken over de voorwaarden van een herontwikkeling als bedoeld in lid 1 onder (ii), dan zijn de GEM en de Vastgoedontwikkelaar gerechtigd deze Overeenkomst te ontbinden dan wel - in geval van toepassing van lid 2 – gedeeltelijk te ontbinden voor zover het de categorie(ën) betreft waarvoor op grond van lid 2 voor herontwikkeling is geopteerd. In dat geval worden de Bouwkavels *niet* in mindering gebracht op het Ontwikkelrecht van de Vastgoedontwikkelaar en zijn Partijen over en weer geen schadevergoeding verschuldigd uit hoofde van deze ontbinding.

3.6. Indien een herontwikkeling er niet in resulteert dat binnen de in de nieuwe dan wel aangepaste Ontwikkelplanning opgenomen termijn voor de verkoop van de Vastgoedobjecten is voldaan aan de opschortende voorwaarde als bedoeld in artikel 8.1 sub c, zijn de GEM en de Vastgoedontwikkelaar eveneens gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden overeenkomstig het bepaalde in lid 5.

4. Bouwrijp Maken

4.1. De GEM draagt zorg voor het Bouwrijp Maken van de Bouwkavels conform de Ontwikkelplanning. Indien deze werkzaamheden niet gereed zijn op de in de Ontwikkelplanning opgenomen prognose start bouw, en de Vastgoedontwikkelaar op dat moment aantoonbaar dat wél aan de overige opschortende voorwaarden voor levering van de Bouwkavels als bedoeld in artikel 8 is voldaan, wordt de indexering van de Koopprijs stopgezet vanaf dat moment tot aan de Leveringsdatum van de Bouwkavels. Het voorgaande laat de toepassing van artikel 19.2 onverlet.

- 4.2. Indien de Ontwikkelplanning wordt aangepast in het kader van de herontwikkelingsprocedure als bedoeld in artikel 3.1 - al dan niet uitsluitend ten aanzien van één of meer categorieën Vastgoedobjecten op grond van artikel 3.2 - geldt de in de aangepaste Ontwikkelplanning opgenomen prognose start bouw als nieuwe referentiedatum voor de toepassing van lid 1.

HOOFDSTUK III: KOOP/VERKOOP BOUWKAVELS

5. Koop

- 5.1. De GEM verkoopt hierbij aan de Vastgoedontwikkelaar, gelijk de Vastgoedontwikkelaar koopt van de GEM, de Bouwkavels, zulks onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.

6. Koopprijs

- 6.1. De Koopprijs van de Bouwkavels bedraagt in totaal [EUR @@], (zegge: @@), prijspeil [datum sluiten KRO]). De Koopprijs wordt vanaf voornoemde prijspeildatum tot aan de Leveringsdatum geïndexeerd met een vast percentage van @@% per jaar.
- 6.2. De Koopprijs wordt vermeerderd met omzetbelasting (BTW).
- 6.3. Eventuele onder- of overmaat van de Bouwkavels zal niet tot aanpassing van de Koopprijs leiden.
- 6.4. In geval van een gedeeltelijke levering als bedoeld in artikel 8.2, is de Vastgoedontwikkelaar uitsluitend de Koopprijs verschuldigd die ziet op de alsdan geleverde Bouwkavels. De resterende Koopprijs wordt verschuldigd op het moment van levering van de overige Bouwkavels, met dien verstande dat indien ten aanzien van die overige Bouwkavels herontwikkeling als bedoeld in artikel 3 plaatsvindt, de Koopprijs van dat deel wordt vastgesteld overeenkomstig het addendum als bedoeld in artikel 3.4.

7. Kosten en belastingen, baten/lasten, betaling

- 7.1. De notariële kosten ter zake van het opmaken en passeren van de Akte van levering, het kadastraal recht verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de Akte van levering, alsmede daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Vastgoedontwikkelaar.

- 7.2. De ter zake van de verkrijging van de Bouwkavels verschuldigde omzetbelasting (BTW) is voor rekening van de Vastgoedontwikkelaar.
- 7.3. De GEM garandeert dat hij ter zake van de levering van de Bouwkavels kwalificeert als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 7.4. De Bouwkavel kwalificeert bij verkrijging als Bouwterrein omdat deze onbebouwd is en bestemd is voor bebouwing, en derhalve is bij de verkrijging is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd.
- 7.5. De Koopprijs dient gelijktijdig met de juridische levering te worden betaald. De betaling van de Koopprijs, de ingevolge dit artikel uit te voeren verrekeningen, overige kosten, rechten en belastingen zal plaatsvinden via de kwaliteitsrekening van de Notaris. De Vastgoedontwikkelaar zal de Koopprijs, alsmede de in artikel 7.1 bedoelde kosten en de daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede de in artikel 7.6 bedoelde lasten (verminderd met – indien van toepassing – de in artikel 7.6 bedoelde baten), voor de Leveringsdatum op de voormelde kwaliteitsrekening storten, zodanig dat deze kwaliteitsrekening op of voor de Leveringsdatum is gecrediteerd.
- 7.6. Alle eigenaarsbaten en -lasten, -belastingen (waaronder de onroerende zaakbelasting) en heffingen komen met ingang van de Leveringsdatum voor rekening en risico van de Vastgoedontwikkelaar. De dan lopende baten en (vaste) lasten worden op en per de Leveringsdatum tussen Partijen verrekend over de lopende termijnen. De Vastgoedontwikkelaar zal een opgave van de te verrekenen baten en lasten uiterlijk vijf (5) dagen voor de Leveringsdatum aan de Notaris overleggen.
- 7.7. Uitbetaling van de Koopprijs, betaling van de verschuldigde omzetbelasting (BTW) en betaling van overige ingevolge artikel 7.5 verschuldigde bedragen aan de GEM zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Akte van levering niet bekend waren. De GEM is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van levering en het uitbetalen ten minste één (1) werkdag kan verstrijken.

8. Leveringsdatum

- 8.1. De Akte van levering zal worden verleden uiterlijk binnen 4 (vier) weken nadat (cumulatief):

- (a) de Omgevingsvergunning voor het Bouwplan Onherroepelijk is geworden;
- (b) sprake is van Bouwkavels (c.q. de activiteit Bouwrijp Maken is uitgevoerd); en
- (c) ten minste 70% van de Vastgoedobjecten van elke categorie in het Bouwplan onvoorwaardelijk is (voor)verkocht.

tenzij de Vastgoedontwikkelaar voordien jegens de GEM schriftelijk heeft bericht geen beroep (meer) te doen op één of meer van de hierboven onder sub (a) en/of sub (c) genoemde opschortende voorwaarden. Indien op dat moment reeds is voldaan aan de opschortende voorwaarde onder sub (b), zal de levering plaatsvinden binnen 4 (vier) weken na de datum van ontvangst door de GEM van dat bericht.

- 8.2. Indien aan de voorwaarde onder 8.1 sub (c) is voldaan voor één of meer, maar niet voor alle categorieën Vastgoedobjecten in het Bouwplan, kunnen Partijen - onverminderd het bepaalde in artikel 3.2 - overeenkomen dat de Akte van levering wordt verleden voor uitsluitend de Bouwkavels die betrekking hebben op de categorie(ën) waarvoor de (voor)verkoopdrempel wél tijdig is behaald, mits ook aan de overige voorwaarden onder 8.1 sub (a) en (b) is voldaan. De levering vindt in dat geval plaats binnen 4 (vier) weken nadat de Vastgoedontwikkelaar en de GEM daarover overeenstemming hebben bereikt. Het bepaalde in artikel 3 blijft onverminderd van toepassing op de Bouwkavels die betrekking hebben op de categorie(ën) waarvoor de (voor)verkoopdrempel niet tijdig is behaald.

9. Feitelijke levering, staat van de Bouwkavels, bestemming

- 9.1. De feitelijke levering van de Bouwkavels vindt gelijktijdig met het moment van tekenen van de Akte van levering plaats.
- 9.2. De GEM staat ervoor in dat op de Leveringsdatum het Bouwrijp Maken van de Bouwkavels voor rekening en risico van de GEM heeft plaatsgevonden.
- 9.3. De Bouwkavels worden door de GEM geleverd conform de verplichtingen, garanties, verklaringen e.d. van de GEM, zoals is opgenomen in deze Overeenkomst en voor het overige in de staat waarin de Bouwkavels zich bevinden op de Leveringsdatum, onverminderd het bepaalde in artikel 12 van deze Overeenkomst inzake milieu / bodem.
- 9.4. De GEM verplicht zich voor de Bouwkavels zorg te dragen als een goed huisvader tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

- 9.5. De Vastgoedontwikkelaar is voornemens om op de Bouwkavels voor eigen rekening en risico het Bouwplan c.q. de Vastgoedobjecten te ontwikkelen en te realiseren.

10. Juridische levering

- 10.1. De Bouwkavels zullen worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen, hypotheken, en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna staan vermeld in lid 2 van dit artikel. De Bouwkavels zullen worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken waaronder de aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- 10.2. De Vastgoedontwikkelaar aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit deze Overeenkomst en de Akte van levering, waarvan het concept als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht. Daarnaast aanvaardt de Vastgoedontwikkelaar uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 10.3. De GEM behoudt zich het recht voor om in de Akte van levering ten laste en/of ten gunste van de Bouwkavels één of meerdere erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten te vestigen, al dan niet ten behoeve van de Gemeente en/of de GEM, voor zover deze noodzakelijk zijn voor de realisatie en instandhouding van het Projectgebied Gnephoeek en de omgeving daarvan.

11. Garanties

- 11.1. De GEM garandeert het volgende jegens de Vastgoedontwikkelaar:
- (a) De GEM is op de Sluitingsdatum, alsmede op de Leveringsdatum bevoegd tot eigendomsoverdracht van de Bouwkavels aan de Vastgoedontwikkelaar.
 - (b) De GEM draagt de eigendom van de Bouwkavels over, die onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging of welk ander titelgebrek dan ook.

- (c) Ten opzichte van derden bestaan op de Leveringsdatum met betrekking tot de Gronden geen verplichtingen voor de GEM uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, opties of voorkeursrechten tot koop.
- (d) Ten opzichte van derden bestaan per de Leveringsdatum met betrekking tot de Bouwkavels geen verplichtingen voor de GEM uit hoofde van huurovereenkomsten of andere gebruiksrechten.
- (e) De Bouwkavels zijn per de Leveringsdatum ongevorderd en niet in gebruik bij derden.
- (f) Alle lasten met betrekking tot de Bouwkavels over de afgelopen kalenderjaren zijn, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, voldaan (c.q. zullen uiterlijk op de vervaldatum worden voldaan) en voor zover de aanslagen daarvoor nog moeten worden opgelegd, zullen deze onverwijld na die oplegging uiterlijk op de vervaldatum voor rekening van de GEM worden voldaan onverminderd het bepaalde in artikel 7.6 van deze Overeenkomst.
- (g) De GEM zal na het sluiten van deze Overeenkomst, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vastgoedontwikkelaar, niet meewerken aan de vestiging van nieuwe verplichtingen, lasten en/of beperkingen op de Bouwkavels, tenzij het betreft de vestiging van zakelijke rechten als bedoeld in artikel 10.3 van deze Overeenkomst.
- (h) Er zijn per Sluitingsdatum geen beperkte rechten met betrekking tot de Bouwkavels (gedoogplichten) geregistreerd als bedoeld in hoofdstuk 10 van de Omgevingswet (en evenmin heeft de GEM alsdan kennisgevingen ontvangen als bedoeld in die wet), anders dan welke in deze Overeenkomst zijn genoemd.
- (i) Met betrekking tot de Bouwkavels is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, mediation of arbitrage aanhangig, waarbij de GEM partij is. Er zijn de GEM geen feiten of omstandigheden bekend die daartoe aanleiding zouden kunnen vormen.
- (j) Er zijn door derden in verband met de Bouwkavels geen vorderingen ingesteld tegen de GEM. De GEM garandeert dat op de Leveringsdatum geen retentierechten worden uitgeoefend ten laste van de Bouwkavels.

- (k) Er zijn ten aanzien van de Bouwkavels per de Sluitingsdatum (i) geen (“oude”) beschikkingen of bevelen in de zin van de Wet Bodembescherming of de Omgevingswet opgenomen door het bevoegd gezag en (ii) geen aanzeggingen op grond van de Omgevingswet gedaan met betrekking tot de bodem en/of het grondwater (waaronder het nemen van tijdelijke beschermingsmaatregelen als bedoeld in artikel 19.9c van de Omgevingswet) door het bevoegd gezag. Evenmin zijn er enige voornemens hiertoe aangekondigd.

- 11.2. De GEM garandeert de Vastgoedontwikkelaar gedurende de periode tussen de Sluitingsdatum en de Leveringsdatum onverwijld op de hoogte te stellen zodra zich omstandigheden voordoen die invloed hebben op de inhoud van de in artikel 11.1 afgegeven garanties. De GEM zal ter zake van die wijziging met de Gemeente overleggen alvorens enige maatregel en/of (rechts-)handeling te verrichten.

12. Milieu / bodem

- 12.1. De GEM garandeert dat de bodem en het grondwater, behorende bij of deel uitmakende van de Bouwkavels, geschikt is voor het beoogde gebruik en de beoogde bestemming, zijnde de realisatie- en gebruiksbestemming en zonder gebruiksbeperkingen en saneringsmaatregelen conform de eisen zoals gelden per de Sluitingsdatum. Indien – vóór of na levering van de Bouwkavels – alsnog blijkt dat de staat van de Bouwkavels afwijkt van het bepaalde in de vorige zin, dan zal de GEM op eerste verzoek van de Vastgoedontwikkelaar zodanige handelingen (doen) verrichten, dat de Bouwkavels alsnog geschikt zijn voor het bovenbedoelde gebruik en bestemming. De daarmee gemoeide kosten worden gedragen door de GEM. De GEM zal desgewenst een bodemgeschiktheidsverklaring met betrekking tot de Bouwkavels afgeven.

13. Risico overgang, beschadiging

- 13.1. De Bouwkavels komen eerst voor risico van de Vastgoedontwikkelaar, zodra de Akte van levering door Partijen is ondertekend.
- 13.2. Indien de Bouwkavels (of een gedeelte daarvan) vóór het tijdstip van risico-overgang, geheel of gedeeltelijk verloren gaan of in meer dan geringe mate worden beschadigd, is de GEM verplicht de Vastgoedontwikkelaar daarvan onverwijld in kennis te stellen. De GEM zal schade die ertoe leidt dat er meer kosten zijn verbonden aan de door de Vastgoedontwikkelaar voorgenomen ontwikkeling herstellen dan wel vergoeden.

HOOFDSTUK IV: AFSPRAKEN OMTRENT REALISERING BOUWPLAN

14. Verplichtingen Vastgoedontwikkelaar

- 14.1. De realisering van het Bouwplan c.q. de tot het Bouwplan behorende Vastgoedobjecten geschiedt voor rekening en risico van de Vastgoedontwikkelaar.
- 14.2. De Vastgoedontwikkelaar is verplicht de Bouwkavels te (doen) gebruiken voor het (doen) realiseren van de ter plaatse van die Bouwkavels geprojecteerde Vastgoedobjecten, zoals is aangegeven in het Bouwplan, bestaande uit **[uitwerken/opnemen: specificatie in aantallen en categorieën aan de hand van de definities Vrije Sector Woning, Betaalbare Woning (met nadere specificatie in Middeldure Huurwoning en Betaalbare Koopwoning) en Sociale Huurwoning, Commerciële Voorziening en Sociaal-Maatschappelijke Voorziening]**. Vastgoedontwikkelaar zal in dat verband (een) overeenkomst(en) met de verkrijger(s) van de Vastgoedobjecten aangaan, al dan niet door middel van zogenoemde *“gesplitste koop- en aannemingsovereenkomsten”*.
- 14.3. De Vastgoedontwikkelaar verbindt zich tot realisatie van het Bouwplan conform de Omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, de bijzondere bepalingen in **Bijlage 6** en de Akte van levering, waarvan een concept als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 14.4. De Vastgoedontwikkelaar heeft geen bouwplicht jegens de GEM voor wat betreft het Bouwplan c.q. de Vastgoedobjecten. Vertraging in de start bouw kan dan ook geen grond voor ontbinding als bedoeld in artikel 2.4 vormen.
- 14.5. Partijen maken nadere afspraken over de inrichting van de bouwplaats ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan, waarbij de GEM zich redelijk zal opstellen.
- 14.6. De Vastgoedontwikkelaar is jegens de GEM aansprakelijk voor alle schade(n) aan (bouw)wegen en het (toekomstig) Openbaar Gebied alsmede voor alle schade aan de zich daarop en/of daaronder bevindende bomen, beplanting en infrastructuur (zoals bijvoorbeeld kabels, leidingen en riolering) en materieel/materiaal van derde(n), veroorzaakt door hem en/of door hem ingeschakelde derde(n). Eventuele schade dient op eerste verzoek van de GEM door de Vastgoedontwikkelaar te worden hersteld.

- 14.7. De Vastgoedontwikkelaar dient te dulden dat, op, in, aan of boven de Bouwkavels draden, kabels, leidingen, straatnaamborden, lichtmasten en andere voorwerpen voor openbare doeleinden worden aangebracht, gehouden en onderhouden, op plaatsen waar de Gemeente of de nutsbedrijven dit nodig achten. Gebruikmaking van dit recht zal zoveel mogelijk op de voor de eigenaar minst bezwaarlijke wijze geschieden.
- 14.8. De Vastgoedontwikkelaar is verplicht in of op de Bouwkavels de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, gas, water, CAI, telefoonaansluiting (en eventueel drainagestelsel) en daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd.
- 14.9. De Vastgoedontwikkelaar stemt in met de vestiging van de nodige erfdienstbaarheden en/of rechten van opstal ten laste van de Bouwkavels ten behoeve van de aanleg en het onderhoud van kabels, leidingen en overige (nuts)voorzieningen op, in, aan en boven de Bouwkavels als bedoeld in artikel 14.7 en 14.8. Onderdeel hiervan is, dat de kabels en leidingen te allen tijde toegankelijk dienen te zijn voor onderhoud. De uitvoering van de erfdienstbaarheden en/of rechten van opstal zal op de minst bezwaarlijke wijze plaatsvinden.
- 14.10. De Vastgoedontwikkelaar dient te gedogen dat gedurende de exploitatieperiode van het Projectgebied Gnephoek waarvan de Bouwkavels onderdeel uitmaken, overlast kan ontstaan ten gevolge van bouwwerkzaamheden.
- 14.11. De Vastgoedontwikkelaar dient de bouwwegen gelegen in het Projectgebied Gnephoek te gedogen voor de duur van tenminste één jaar na oplevering van de laatste bouwphase in het Projectgebied Gnephoek en zal kopers hierover informeren.

15. Verplichtingen GEM

- 15.1. De GEM maakt het Openbaar Gebied Woonrijp, één en ander conform het gestelde in de Nota Bouw- en Woonrijp maken, welke als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht.

16. Kwalitatieve verplichting

- 16.1. De GEM en de Vastgoedontwikkelaar komen bij dezen overeen dat de verplichtingen zoals vastgelegd in artikel 14 van deze Overeenkomst in de Akte van levering zullen worden gevestigd als kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 6:252 BW,

opdat vorenbedoelde verplichting(en) zal/zullen overgaan op degene(n) die een Bouwkavel onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, en degene(n) die een zakelijk recht op de betreffende Bouwkavel zal/zullen verkrijgen. De kwalitatieve verplichting gaat niet over op rechtsopvolgers als hiervoor bedoeld voor zover en zodra de betreffende verplichting reeds volledig is nagekomen.

17. Kettingbeding

- 17.1. De Vastgoedontwikkelaar c.q. diens rechtsopvolger(s) is verplicht en verbindt zich jegens de GEM, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 14 van deze Overeenkomst (tenzij de bedoelde bepaling(en) inmiddels is/zijn uitgewerkt) bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de Bouwkavels, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of (zakelijk) gerechtigde op te leggen en in verband daarmee in de (notariële) akte van levering casu quo verlening van het betreffende (zakelijke) recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van @@ euro (€ @@,=) ten behoeve van de GEM met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast eventueel geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 lid 2 BW.
- 17.2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt de Vastgoedontwikkelaar zich jegens de GEM tot het bedingen van diens rechtsopvolger(s) of zakelijk gerechtigde, dat ook deze, bij wijze van derdenbeding, zowel het bepaalde in artikel 14 alsmede de in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting zal dragen en zal opleggen aan diens rechtsopvolgers en opvolgend (zakelijk) gerechtigden, zulks op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van @@ euro (€ @@,=) ten behoeve van de GEM met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast eventueel geleden schade te vorderen met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 lid 2 BW. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de GEM het beding aan. Het voorgaande geldt niet ter zake van de verplichtingen die reeds volledig zijn nagekomen.

HOOFDSTUK V: OVERIG

18. Ontwikkelrechten

- 18.1. In **Bijlage 7** is ter zake van de Ontwikkelrechten van Vastgoedontwikkelaar vastgelegd:

- (a) het aantal Ontwikkelrechten dat Vastgoedontwikkelaar had voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst;
- (b) het aantal Ontwikkelrechten dat Vastgoedontwikkelaar verkrijgt bij het sluiten van deze Overeenkomst;
- (c) het aantal Ontwikkelrechten dat Vastgoedontwikkelaar resteert na uitgifte van de Bouwkavels op grond van deze Overeenkomst.

19. Ingebrekestelling, verzuim en boete

19.1. Een Partij is in verzuim jegens de andere Partij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen, tenzij sprake is van overmacht. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van tenminste veertien dagen.

19.2. Indien:

- (a) de GEM toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting tot levering van de Bouwkavels conform deze Overeenkomst en ter zake in verzuim verkeert; of
- (b) de Vastgoedontwikkelaar toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar betalings- en afnameverplichting met betrekking tot de Bouwkavels conform deze Overeenkomst en ter zake in verzuim verkeert,

verbeurt de tekortschietende Partij ten behoeve van de andere Partij, na intreden van verzuim als bedoeld in lid 1, zonder dat een tweede ingebrekestelling is vereist en zonder rechterlijke tussenkomst een boete van 5% van de Koopprijs, onverminderd het recht van de andere Partij om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen tot een maximum van 10% van de Koopprijs.

20. Verbod overdracht van rechten en vervreemding

20.1. Het is de Vastgoedontwikkelaar zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de GEM niet toegestaan de Bouwkavels en/of zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

21. Ondeelbaarheid Overeenkomst

21.1. De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze Overeenkomst

uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

22. Geschillenregeling

- 22.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 22.2. Alle geschillen met betrekking tot de Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, beslecht door de bevoegde gewone rechter. Tenzij een Partij meent dat sprake is van spoedeisendheid geldt dat alvorens een Partij zich tot de rechter wendt, er eerst overleg dient plaats te vinden tussen de statutaire directies van Partijen en gedurende een redelijke termijn, waarbij wordt getracht een minnelijke oplossing te bereiken.

23. Slotbepalingen

- 23.1. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.
- 23.2. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 23.3. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten, van bijvoorbeeld adviseurs, verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 23.4. Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 23.5. Partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats op de in het handelsregister voor ieder van hen vermelde adressen.

24. Bijlagen

24.1. De Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde Bijlagen. Bij deze Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:

- Bijlage 1:** concept Akte van levering;
- Bijlage 2:** Bouwplan;
- Bijlage 3:** voorlopig Stedenbouwkundig Matenplan ;
- Bijlage 4:** Nota Bouw- en Woonrijp Maken;
- Bijlage 5:** Ontwikkelplanning;
- Bijlage 6:** Bijzondere bepalingen realisatie Bouwplan;
- Bijlage 7:** Ontwikkelrechten.

24.2. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

24.3. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen.

24.4. Bij tegenstrijdigheden gaat het bepaalde in lid 2 van dit artikel voor op het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

Restant van de pagina opzettelijk blanco gelaten

Handtekeningenpagina(s) volgt(en)

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt op _____ 20@@

**GROND EXPLOITATIE
MAATSCHAPPIJ GNEPHOEK B.V.**

Door:
Namens deze:

**GROND EXPLOITATIE
MAATSCHAPPIJ GNEPHOEK B.V.**

Door:
Namens deze:

[VASTGOEDONTWIKKELAAR]

Door:
Namens deze:

Door:
Namens deze: