

OVEREENKOMST OVERDRACHT WONINGBOUWRECHT

De ondergetekenden:

- A. **Provincie Zuid-Holland**, gevestigd te dezen en aldaar kantoorhoudende aan het Zuid-Hollandplein 1, 2596 AW te 's-Gravenhage, te dezen op grond van artikel 176 van de Provinciewet vertegenwoordigd door de Commissaris van de Koning, de heer mr. A.W. Kolff dan wel zijn gemachtigde, de heer S. Lubbers in zijn functie als Opdrachtgever Grondzaken.

Provincie Zuid-Holland, hierna te noemen '**Verkoper**'.

EN

- B. nader in te vullen

Hierna te noemen '**Koper**'.

Verkoper en Koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als '**Partijen**'.

In aanneming nemende dat:

- Verkoper door middel van sloop op een daarvoor in aanmerking komende saneringslocatie zogenoemde compensatierechten (hierna te noemen 'woningbouwrechten') heeft verkregen, die recht geven op de bouw van compensatiewoningen elders. Eén geheel woningbouwrecht (1,0) geeft recht tot de bouw van een woning (inhoud 650 m³) op daartoe aangewezen locaties binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
- Deze woningbouwrechten zijn ontstaan als gevolg van sanering van de voormalige boerderij aan de Parallelweg 16 te Reeuwijk, kadastraal bekend gemeente Reeuwijk, sectie M, nummer 1193. Verkoper is daarmee eigenaar/rechthebbende van 3,0 woningbouwrechten in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk geworden;
- Verkoper de woningbouwrechten openbaar te koop heeft aangeboden;
- Verkoper 1,0 woningbouwrecht aan Koper wil verkopen, of zoveel minder als overeengekomen;
- Koper dit woningbouwrecht wenst aan te wenden op een door Koper, in samenspraak met de gemeente, te bepalen locatie, hierna te noemen; 'de (toekomstige) bouwlocatie';
- Partijen hierover afspraken willen maken en deze vast willen leggen in deze overeenkomst.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 Het verkochte

Koper verklaart op [datum ondertekening] van verkoper te hebben gekocht: x woningbouwrecht(en) voor de realisatie van een (compensatie-)woning in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, als bedoeld in de 'Verordening Ruimte' van de provincie Zuid-Holland, hierna te noemen: 'het verkochte'.

Artikel 2 Koopsom

2.1 De prijs van 1 woningbouwrecht bedraagt: € 195.000,- (zegge: HONDERDVIJFENNEGENTIGDUIZEND EURO) vrij op naam. De koopsom is dit bedrag naar rato van het aantal af te nemen woningbouwrechten. Omdat **verkoper** ter zake van de levering van het

verkochte niet optreedt als ondernemer in de zin van artikel 7, van de Wet op de omzetbelasting 1968, is deze koopsom niet belast met omzetbelasting.

2.2 Partijen komen overeen dat de levering en betaling van de koopsom zal geschieden uiterlijk binnen vier weken nadat de planologische wijziging van de (toekomstige) woningbouwlocatie onherroepelijk is geworden.

2.3 Verkoper zal hiertoe een factuur opstellen.

Artikel 3 Levering; eigenschappen van het verkochte bij levering

3.1 Het verkochte wordt na betaling van de koopprijs door Verkoper aan Koper geleverd door middel van mededeling aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en toezending van een scan van deze ondertekende overeenkomst.

3.2 Koper verplicht zich om het verkochte te gebruiken voor de bouw van een woning op de (toekomstige) bouwlocatie.

3.3 Koper wordt geacht zich op de hoogte te hebben gesteld van de relevante wet- en regelgeving, alsmede gepubliceerde voorstellen tot wijziging daarvan door de desbetreffende overheidsinstanties.

3.4 Koper verklaart door ondertekening van deze overeenkomst alle rechten en plichten voortvloeiende uit de RvR-regeling onverkort te aanvaarden en al het nodige te doen om de bouw van de compensatiewoning te (doen) realiseren.

3.5 Koper draagt als professioneel handelende partij kennis van alle voor hem relevante informatie.

Artikel 4 Waarborgsom

Als zekerheid voor het nakomen van de verplichtingen van Koper, zal Koper uiterlijk 1 maand na ondertekening van deze overeenkomst, een onvoorwaardelijke waarborgsom van 10% van de koopsom storten op rekening van Verkoper. Bij de overdracht en betaling van het woningbouwrecht, zal de waarborg als aanbetaling met de koopsom worden verrekend.

Artikel 5 Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst kan door Koper worden ontbonden, in geval de planologische wijziging voor de realisatie van de (compensatie-)woning zoals voornoemd niet uiterlijk zes maanden na ondertekening van deze overeenkomst onherroepelijk is geworden. Partijen treden in overleg over een verlenging indien binnen zes maanden na de hiervoor bedoelde datum redelijkerwijs alsnog sprake kan zijn van een onherroepelijk omgevingsplan.

In geval koper een beroep doet op de ontbindende voorwaarde, zal de waarborgsom (zie artikel 4) aan verkoper vervallen.

Artikel 6 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

6.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst, anders dan door overmacht, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente.

6.2 Indien een der Partijen, na per aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van een of meer van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en kan de andere partij deze overeenkomst ontbinden door middel van een aangetekende buitengerechtelijke verklaring zoals bedoeld in artikel 6:267 BW en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete vorderen van tien procent van de koopprijs. Daarnaast behoudt de wederpartij die de overeenkomst ontbindt op grond van artikel 6:277 BW het recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 7 Wet Bibob

1. Op deze overeenkomst is de Beleidsregel Wet Bibob Zuid-Holland 2021 van toepassing. Door ondertekening verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. Verkoper kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - er sprake is van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - er sprake is van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - koper heeft nagelaten de vragen die hem door verkoper zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden; de begrippen 'gevaar', 'strafbare feiten', 'in relatie staan tot' en 'feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
3. Verkoper kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 8 Slotbepalingen

- 8.1 Het bepaalde in de considerans maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.
- 8.2 De uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar en Partijen zijn niet gerechtigd om de rechten en/of verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van de wederpartij.
- 8.3 Partijen verklaren dat zij gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen (rechts)handelingen zullen verrichten of verbintenissen met derden zullen aangaan of aangegaan zijn welke strijdig zijn met deze overeenkomst of uitvoering van deze overeenkomst bemoeilijken of onmogelijk maken.
- 8.4 Het is Koper niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verkoper de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen aan een derde over te dragen. Verkoper is gerechtigd aan bedoelde toestemming nader te bepalen voorwaarden te stellen ter waarborging van haar belangen. Uitgangspunt bij een eventuele overdracht van rechten en/of verplichtingen is, dat een eventuele derde partij onverkort de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst overneemt.
- 8.5 Partijen zullen vertrouwelijkheid betrachten ter zake (de ondertekening van) de onderhavige overeenkomst en voorts omtrent al hetgeen zij in het kader van deze overeenkomst te weten komen.
- 8.6 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij zullen geen mededelingen in welke vorm dan ook, in enige publiciteitsmedia, worden gedaan over (de ontwikkeling van) de (toekomstige) locatie. Partijen zullen gezamenlijk bepalen op welke wijze en wanneer ergens mededelingen van wordt gedaan.
- 8.7 Koper wenst het mogelijk te houden om het verkochte door een andere partij te laten kopen.

Hierbij is conform artikel 8.4 voorafgaande schriftelijke toestemming nodig van Verkoper. Koper heeft gebruik gemaakt van de 'nader te noemen meester'-stelling. Het is Koper bekend dat hij als oorspronkelijke koper aansprakelijk blijft voor de onderhavige koop tot en met de juridische overdracht, indien een 'nader te noemen meester' zijn verplichtingen niet nakomt.

Artikel 9 Goedkeuring

Deze overeenkomst wordt voor wat betreft de medewerking daaraan door Verkoper aangegaan onder voorbehoud van positieve besluitvorming door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Slotartikel

Deze overeenkomst dan wel de bereidheid van Verkoper - voor zover vereist of nodig - om haar medewerking te verlenen om Koper in staat te stellen het woningbouwrecht te effectueren laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden of bevoegdheden van Verkoper onverlet. Verkoper en Koper verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hen voldoende voor ogen staan.

Aldus opgemaakt en getekend te:

plaats en datum:.....

plaats en datum:.....

De verkoper
De Commissaris van de Koning in de
Provincie Zuid-Holland, namens deze,

koper

.....
mr. G.J. Westerveld
Opdrachtgever Grondzaken

.....