

Handreiking modelovereenkomsten voor stedelijke kavelruil

Colofon

Deze handreiking is een publicatie van het stimuleringsprogramma stedelijke kavelruil, een samenwerking tussen het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Kadaster.

Oktober 2018

Uitvoering en projectleiding:

Miriam van Dalen- Distelblom (AT Osborne)

Advisering:

Stephan de Kort (De Rivieren notarissen)

Roeland van Kerkhoff (Van Kerkhoff)

Begeleiding:

Eric Collin (Kadaster)

Niek van der Heiden (Ministerie van BZK)

Deelnemers workshop gemeenten

Anne Butterhof – (gemeente Eindhoven)

Tijmen Polman (gemeente Utrecht)

Arthur Ordeman (gemeente Purmerend)

Inhoud

| | |
|--|----|
| Inleiding..... | 3 |
| Rol van de gemeente..... | 3 |
| Verdere ontwikkeling modelovereenkomsten..... | 4 |
| Model intentieovereenkomst stedelijke kavelruil | 5 |
| Toelichting Intentieovereenkomst stedelijke kavelruil | 10 |
| Model samenwerkingsovereenkomst stedelijke kavelruil | 13 |
| Toelichting Samenwerkingsovereenkomst Stedelijke kavelruil | 20 |
| Model stedelijke kavelruilovereenkomst | 23 |
| Toelichting overeenkomst Stedelijke kavelruil | 34 |

Inleiding

In deze handreiking vindt u de door het stimuleringsprogramma stedelijke kavelruil opgestelde modelovereenkomsten voor stedelijke kavelruil, elk voorzien van een toelichting.

Dat betreft de:

- Intentieovereenkomst
- Samenwerkingsovereenkomst
- Kavelruilovereenkomst

Met de intentieovereenkomst markeren partijen een eerste stap in het stedelijke kavelruil proces. In deze overeenkomst worden de uitgangspunten en afspraken vastgesteld die nodig zijn om te onderzoeken of een stedelijke kavelruil een oplossing kan bieden voor de niet langer gewenste inrichting van het gebied. Tevens spreken de partijen af wie welke acties uitvoert teneinde dit inzicht te verkrijgen.

Nadat de intentieovereenkomst is gesloten én wanneer blijkt dat de uitgevoerde acties tot een positief resultaat leiden, kan vervolgens de samenwerkingsovereenkomst worden gesloten. Met deze overeenkomst maken partijen verdergaande afspraken over benodigde onderzoeken, zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van beperkingen op een perceel en de financierbaarheid van de voorgenomen ruil. Tevens worden afspraken gemaakt over de gevolgen die een eventuele overdracht van de in de samenwerkingsovereenkomst betrokken percelen heeft, die nadelig kan zijn voor de beoogde ruiling. Dit om te borgen dat alle partijen zekerheid houden over de waarde van hun eigendommen en investeringen gedurende het traject.

Het sluitstuk is de stedelijke kavelruilovereenkomst. Hierin wordt vastgelegd welke (gedeelten) van percelen door middel van ruiling aan een andere partij worden overgedragen, onder welke voorwaarden en tegen welke vergoeding. De in de kavelruilovereenkomst gemaakte afspraken zijn de titel voor de daadwerkelijke overdracht die door de notaris zal worden vastgelegd in de akte van ruiling.

Met deze modellen bieden wij u een overzicht van de belangrijkste fasen en onderwerpen die zijn te onderscheiden bij een stedelijke kavelruil. Uiteraard is ieder project anders, waardoor aanpassing van de overeenkomsten aan de specifieke situatie in vrijwel alle gevallen noodzakelijk zal zijn. Om u daarbij te helpen, hebben wij op een aantal plaatsen gebruik gemaakt van gekleurde tekstblokken. In de bij de overeenkomsten gevoegde legenda kunt u terugvinden wat deze kleuren betekenen. Hiermee hopen wij u op weg te hebben geholpen bij het op maat maken van de overeenkomsten op uw situatie.

Rol van de gemeente

Bij het gebruik van de modelovereenkomsten dient onderscheid te worden gemaakt tussen de situatie waarin de gemeente optreedt als partij, al dan niet als grondeigenaar, bij de stedelijke kavelruil en een kavelruil waarin alleen private partijen betrokken zijn. Indien de gemeente geen partij is, kunnen bepaalde tekstblokken achterwege blijven. Ook kunnen partijen ervoor kiezen om, met name wanneer het aantal betrokken partijen klein is, de Intentieovereenkomst en wellicht zelfs de samenwerkingsovereenkomst buiten beschouwing te laten. Deze afweging laten wij graag over aan de betrokken partijen.

Verdere ontwikkeling modelovereenkomsten

Indien door voortschrijdend inzicht en ervaringen in projecten aanpassing of aanvulling van de modelovereenkomsten nodig blijkt, zal een nieuwe versie van deze documenten worden uitgebracht. Uw feedback op de modelovereenkomsten en suggesties voor verbetering zijn van harte welkom. U kunt deze sturen aan: contact@stedelijkekavelruil.com.

Disclaimer: Het Ministerie van BZK en het Kadaster aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van het gebruik van de modelovereenkomsten.

Een en ander altijd onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming

Model intentieovereenkomst stedelijke kavelruil

tussen

.....

....

en

.....

Project:

Datum:

Legenda

Blauw: Repeterende tekst; dient afhankelijk van de aard van Partijen (natuurlijk persoon of niet-natuurlijk persoon) en het aantal Partijen herhalend te worden ingevoegd.

Groen: Keuze: kies de tussen de // van toepassing zijnde optie.

Rood: Optionele tekst: deze tekst kan zonder gevolgen worden gewijzigd of verwijderd indien niet van toepassing.

Oranje: Vrij invulveld

Intentieovereenkomst Stedelijke kavelruil

Ondergetekenden:

1. _____, statutair gevestigd te _____ en kantoor houdende te _____ aan de _____ nr. _____, ingeschreven in het handelsregisters onder nummer _____, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [de heer/mevrouw] _____, handelend als _____ die deze Overeenkomst namens haar ondertekent;
2. [De heer/Mevrouw] _____, geboren te _____ op _____ wonende te _____ aan de _____ nr. _____, [ongehuwd en geen geregistreerd partner/gehuwd met/ geregistreerd partner van] _____ [de heer/mevrouw] _____;

Hierna te noemen "Partij" of "Partijen"

In aanmerking nemende dat:

- Partijen hebben geconstateerd dat het Gebied _____, zoals is weergegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte **bijlage 1**, niet optimaal is ontwikkeld;
 - De Gemeente op _____ een visie heeft vastgesteld op de inrichting van het Gebied, zoals is weergegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte **bijlage 2**;
 - De Gemeente vervolgens randvoorwaarden heeft opgesteld voor de ontwikkeling van het Gebied, welke als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst zijn gehecht;
- OF
- De Gemeente op _____ samen met Partijen een visie en randvoorwaarden voor de inrichting van het Gebied heeft ontwikkeld, zoals is weergegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte **bijlage 2**;
 - Partijen hebben geconstateerd dat de huidige inrichting van het Gebied niet aansluit op deze visie en randvoorwaarden;
 - Partijen daarom oriënterende gesprekken hebben gevoerd over de ontwikkeling van het Gebied middels Stedelijke kavelruil van de bij hen in eigendom zijnde onroerende zaken;
 - Partijen thans een aantal uitgangspunten bij en afspraken in verband met deze gesprekken wensen vast te leggen in deze Intentieovereenkomst;

komen het navolgende overeen:

Artikel 1 Definities

Voor de toepassing van deze Overeenkomst wordt onder de volgende definitie verstaan:

Gebied Het gebied _____, zoals is weergegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte bijlage 1

Gemeente De gemeente _____

Intentieovereenkomst De onderhavige overeenkomst

Overeenkomst Zie Intentieovereenkomst

**Samenwerkings-
overeenkomst** De door Partijen, als vervolg op deze Intentieovereenkomst te sluiten Overeenkomst, waarin verdergaande afspraken worden gemaakt over het tot stand komen van de Stedelijke kavelruil.

Stedelijke kavelruil: het door Partijen bij schriftelijke overeenkomst ruilen van de aan hen in eigendom toebehorende zakelijke rechten op percelen met stedelijke functies, welke schriftelijke overeenkomst wordt geëffectueerd door een notariële akte van ruiling.

Artikel 2 Algemene bepalingen

2.1 Partijen zullen onder de voorwaarden zoals overeengekomen in de onderhavige Intentieovereenkomst gezamenlijk de mogelijkheden onderzoeken om tot een Stedelijke kavelruil overeenkomst te komen.

2.2 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van _____ jaar en gaat in op _____ en eindigt op _____.

2.3 De Overeenkomst eindigt van rechtswege na de in lid 2 overeengekomen looptijd zonder dat opzegging vereist is, of eerder indien Partijen zijn gekomen tot rechtsgeldige ondertekening van een nieuwe, op deze Intentieovereenkomst voortbordurende overeenkomst waarbij is bepaald dat deze Intentieovereenkomst is beëindigd.

Artikel 3 Onderzoek

3.1 Teneinde te komen tot overeenstemming over een overeenkomst tot Stedelijke kavelruil, zullen de hierna volgende Partijen uiterlijk op de genoemde streefdatum de navolgende acties uitvoeren:

| Partij | Streefdatum | Actie |
|--------|-------------|---|
| | | Onderzoek uitvoeren naar de voor alle Partijen gewenste nieuwe indeling van het Gebied |
| | | Onderzoeken op welke wijze onderlinge taken en verantwoordelijkheden kunnen worden verdeeld |
| | | Beoordelen of het wenselijk is een rechtspersoon op te richten ten behoeve van de onderlinge besluitvorming en uitvoering |
| | | Het uitvoeren van een inventarisatie naar de mogelijke kosten |
| | | Het uitvoeren van een inventarisatie naar de mogelijke risico's, waaronder in ieder geval het risico op bodemverontreiniging. |
| | | [...] |

3.2 Partijen zullen allen een gelijk deel/ evenredig deel op basis van _____ bijdragen aan de kosten verbonden aan de in dit artikel genoemde werkzaamheden. Partijen komen overeen dit bedrag voor _____ over te maken op het daartoe aangewezen rekeningnummer [...]/ De in dit artikel genoemde werkzaamheden zullen in opdracht en voor rekening van de gemeente worden uitgevoerd.

3.3 Partijen besluiten de in lid 2 genoemde gelden te gebruiken voor de volgende werkzaamheden, waarbij de volgende raming voor de te maken kosten is gemaakt:

| Actie | Raming |
|--|--------|
| Onderzoek uitvoeren naar de voor alle Partijen gewenste nieuwe indeling van het Gebied | € |
| Het inventariseren van de mogelijke kosten, waaronder de kosten van werkzaamheden en voorzieningen die voor gemeenschappelijke rekening komen en de organisatorische, notariële en kadastrale kosten | € |
| Het inventariseren van de mogelijke risico's, waaronder in ieder geval het risico op bodemverontreiniging. | € |
| [...] | |

3.4 Indien een van de Partijen niet langer gebonden wenst te zijn aan het bepaalde in deze Overeenkomst en diens gevolg de Overeenkomst ten aanzien van zijn rechten en verplichtingen gedeeltelijk wordt ontbonden, blijft deze Partij gehouden tot betaling van de in lid 2 genoemde kosten.

Artikel 4 Sturing en overleg

4.1 Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst richten Partijen een _____ op/ maken partijen gebruik van _____. De operationele en integrale projectverantwoordelijkheid ligt in handen van _____, welke/wie tevens als coördinator van de uit te voeren werkzaamheden fungeert. Voor het doel van deze Overeenkomst kan de _____ werkgroepen benoemen, die onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de _____ opereren.

4.2 Partijen komen overeen _____ per maand overleg te voeren over de uitvoering van deze overeenkomst. _____ stuurt daartoe de benodigde uitnodigingen en zorgt voor het opstellen en verspreiden van de verslaglegging.

Artikel 5 Geen algemene voorwaarden

5.1 Op de Intentieovereenkomst zijn geen voorwaarden, waaronder begrepen algemene of bijzondere leverings- of betalingsvoorwaarden of enige andere of bijzondere voorwaarden, van welke Partij dan ook van toepassing.

Artikel 6 Processtappen

6.1 Elk van de Partijen verplicht zich hierbij om te goeder trouw te onderhandelen en zich in te spannen om tot definitieve totstandkoming van de beoogde Stedelijke kavelruil overeenkomst te komen. Indien de onder artikel 3 genoemde onderzoeken tot een positief resultaat leiden, komen Partijen de volgende processtappen overeen:

- Het sluiten van een Samenwerkingsovereenkomst waarin verdergaande afspraken over de wijze waarop tot een potentiële stedelijk kavelruil kan worden gekomen zijn opgenomen;
- Het sluiten van een kavelruilovereenkomst waarin de beoogde definitieve ruiling van in de Stedelijke kavelruil betrokken onroerende zaken is verwoord;
- Het ondertekenen van een notariële ruilakte waarbij Partijen de in de kavelruilovereenkomst omschreven registergoederen zullen verkrijgen.

Artikel 7 Geheimhouding

7.1 Partijen zijn zich bewust van het vertrouwelijke karakter van hun samenwerking uit hoofde van

de Intentieovereenkomst en zullen geen informatie aan niet-betrokken derden verstrekken over het bestaan en de aard en inhoud van de onderhandelingen, voorafgaand aan het sluiten van de beoogde overeenkomst of na het afbreken van de onderhandelingen, tenzij de ene Partij daarvoor aan de andere Partij uitdrukkelijk schriftelijk of elektronisch toestemming heeft verleend, behoudens indien sprake is van een bij de Wet openbaarheid van bestuur gegeven verplichting tot openbaarheid.

7.2 Partijen zullen zich over en weer tot het uiterste inspannen om te voorkomen dat vertrouwelijke informatie van een andere Partij ter kennis of in handen van derden komt. Deze geheimhoudingsverplichting geldt niet indien de aangewezen partij aantoont dat bepaalde informatie reeds publiekelijk bekend is, anders dan door schending van deze geheimhoudingsverplichting of voor zover sprake is van een bij de Wet openbaarheid van bestuur gegeven verplichting tot openbaarheid.

7.3 Bij schending van de in dit artikel opgenomen geheimhoudingsplicht, is de Partij die deze verplichting heeft geschonden aan de ten gevolge van deze schending gedupeerde Partij of Partijen een boete verschuldigd van € _____ per overtreding.

Artikel 8 Ontbinding

8.1 Indien de Intentieovereenkomst wordt beëindigd, ontbonden en/of vernietigd, blijft artikel 7 van de Intentieovereenkomst onverminderd van toepassing.

8.2 Bij gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst zoals omschreven in artikel 3.4, blijft hetgeen is bepaald in deze Overeenkomst voor de overige Partijen onverkort van kracht.

Bijlagen:

1. Kaart met nadere omschrijving van het Gebied
2. Visie / visie en randvoorwaarden
3. Randvoorwaarden

Aldus is overeengekomen en in _____voud ondertekend te _____ op _____

1. Naam:
Handtekening

2. Naam:
Handtekening

3. Naam:
Handtekening

Toelichting Intentieovereenkomst stedelijke kavelruil

In deze Intentieovereenkomst wordt een eerste stap gezet naar het tot stand komen van een Stedelijke kavelruil. Het doel van deze overeenkomst is om afspraken te maken over de wijze waarop partijen met elkaar willen samenwerken en over de benodigde stappen om te komen tot goed inzicht over de mogelijke herinrichting van het gebied. Een Intentieovereenkomst zal niet in alle gevallen nodig zijn, bijvoorbeeld niet bij eenvoudige gevallen met een beperkt aantal deelnemers.

Rol van de gemeente

Wanneer de gemeente zelf partij is bij de stedelijke kavelruil, zullen de te sluiten overeenkomsten per stap getekend moeten worden door het college van B&W. Als de gemeente slechts organisator is van de kavelruil, dan hoeven B&W niet mee te tekenen. Dat betekent dat er in beginsel alleen besluitvorming plaats zal vinden binnen de gemeente als:

- de ruil onderdeel is van een groter plan;
- als de openbare ruimte aangepast moet worden (door de gemeente); of
- als de gemeente zelf een van de ruilende partijen is.

Als de gemeente het initiatief heeft genomen tot de stedelijke kavelruil, zal zij onderzoek (laten) doen om de eigenaren te mobiliseren. Een voorbeeld daarvan is een leegstandsmonitor.

Comparitie

In dit gedeelte van de overeenkomst worden de partijen opgenomen die interesse hebben in het ruilen van hun onroerend goed met eventuele opstallen. De tekstblokken kunnen individueel worden herhaald afhankelijk van het aantal partijen en de aard van deze partijen betrokken bij de ruil. Het tekstgedeelte onder 1. is bedoeld voor privaatrechtelijke en publiekrechtelijke niet-natuurlijke personen. Een voorbeeld van een privaatrechtelijke niet-natuurlijk persoon is een BV. Een voorbeeld van een publiekrechtelijk niet-natuurlijk persoon is een gemeente. Het tekstgedeelte onder 2. is bedoeld voor natuurlijke personen die betrokken zijn bij de ruil (particulieren).

De ingevulde tekstblokken kunnen er als volgt uit komen te zien:

1. De Gemeente Wijckenslooth, statutair gevestigd te Wijk aan Zee en kantoor houdende te 1234 AB aan de Weg op den Heuvel nr. 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 12345678, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw Antje Bernadina Stoeptegel, hierna te noemen: **Gemeente Wijckenslooth**;
2. Terrein B.V., statutair gevestigd te Wijckenslooth en kantoor houdende te Wijckenslooth aan de bedrijvenboulevard nr. 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 87654321, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Betram Claus Glaspui, die deze overeenkomst namens haar ondertekent, hierna te noemen: **Terrein B.V.** ;
3. Mevrouw Christel Gyselle Graszode, geboren te Wijckenslooth op 31 december 1970 wonende te Wijckensloot aan de Beukenlaan nr. 2, ongehuwd en geen geregistreerd partner, hierna te noemen: **Graszode**.

Overwegingen

In de overwegingen wordt stilgestaan bij de aanleiding van de Intentieovereenkomst stedelijke kavelruil. Daarbij wordt onder meer een verwijzing gemaakt naar de documenten en besluitvorming

die van toepassing zijn op de Intentieovereenkomst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie situaties, te weten

- 1) De gemeente is geen partij bij de stedelijke kavelruil;
- 2) de gemeente heeft al een visie vastgesteld op de inrichting van het gebied; en
- 3) de gemeente stelt samen met de overige partijen een visie op de inrichting van het gebied vast.

In beginsel zal een van de gegeven mogelijkheden van toepassing zijn en dient daartussen een keuze te worden gemaakt. Kiest men voor optie 1, dan kan de rode tekst worden verwijderd. Uiteraard staat het partijen vrij om de voorgestelde overwegingen te schrappen, te wijzigen of aan te vullen al naar gelang de situatie dat behoeft.

Artikel 1 Definities

In artikel 1 zijn de definities opgenomen die van toepassing zijn op de overeenkomst. Het staat partijen vrij om deze definities te schrappen, te wijzigen of aan te vullen al naar gelang de situatie dat behoeft.

Ten aanzien van de definitie voor stedelijke kavelruil geldt nog het volgende. Strikt genomen is het niet noodzakelijk dat alle te ruilen onroerende goederen in het stedelijke gebied zijn gelegen. Er mag ook tussen het stedelijk en het landelijk gebied worden geruild. Daarom is gekozen voor de term “percelen met stedelijke functies”. Wel is het belangrijk om onderscheid te maken tussen een stedelijke kavelruil en een kavelruil in het landelijk gebied waarvoor een instrument is opgenomen in de Wet inrichting landelijk gebied. Is namelijk sprake van een kavelruil in het landelijk gebied, dan kunnen de betrokken partijen een vrijstelling van overdrachtsbelasting krijgen.

Artikel 2 Algemene bepalingen

In artikel 2.2 dient de duur van de overeenkomst te worden ingevuld. Gebruikelijk is een duur van 1 of 2 jaar aan te houden. Daarbij dient tevens de ingangsdatum en einddatum te worden opgenomen. Het opnemen van de duur van de overeenkomst is van belang voor het eindigen van de overeenkomst zoals bedoeld in artikel 2 lid 3. Zo wordt voorkomen dat partijen zich jaren na dato nog op de gemaakte afspraken kunnen beroepen.

Artikel 3 Onderzoek

In artikel 3 lid 1 is een aantal actiepunten opgenomen ten behoeve van de uitvoering van de Intentieovereenkomst. Daarbij dient tevens te worden ingevuld welke partij de te onderscheiden actie uitvoert en wat de streefdatum is voor het afronden van het actiepunt. Het staat partijen vrij om deze actiepunten te schrappen, te wijzigen of aan te vullen al naar gelang de situatie dat behoeft. In artikel 3 lid 2 dienen Partijen op te nemen hoe de kosten gemaakt ten behoeve van de in artikel 3.1 uitgevoerde werkzaamheden worden verdeeld. Daarbij heeft men de keuze om te kiezen voor een gelijke verdeling. Wanneer er vijf partijen zijn, draagt ieder 1/5 deel van de kosten onafhankelijk van de waarde van het door hem of haar in te brengen vastgoed. Ook is het mogelijk de kosten te verdelen naar evenredigheid. Partijen dienen dan af te spreken hoe deze evenredigheid wordt bepaald. Gedacht kan worden aan de inbrengwaarde van de percelen, de oppervlakte of de te verwachte investeringsgrootte.

In artikel 3 lid 3 dient te worden opgenomen welke werkzaamheden tegen een financiële vergoeding zullen moeten worden uitgevoerd. Daarbij dient tevens de raming voor de te onderscheiden werkzaamheden te worden ingevuld. Zo weten partijen waar de in lid 2 genoemde kosten aan zullen worden besteed.

Artikel 4 Sturing en overleg

Artikel 4 is optioneel, ook is het mogelijk om een gedeelte van dit artikel te gebruiken of dit artikel verder met relevante informatie aan te vullen. Dit artikel dient onderdeel te zijn van de overeenkomst indien partijen een rechtspersoon of anderszins een organisatie zullen oprichten ten behoeve van de uitvoering van de Intentieovereenkomst, of wanneer er al een rechtspersoon of organisatie bestaat waar partijen gebruik van willen maken (bijvoorbeeld een winkeliersvereniging). Voorgaande zal met name het geval zijn wanneer sprake is van een wat omvangrijkere stedelijke kavelruil. In een kleine ruil, waarbij slechts een klein aantal partijen is betrokken, is het wellicht niet nodig om de verantwoordelijkheden te scheiden door middel van (stuur)groepen en rechtspersonen. Indien van dit artikel gebruik wordt gemaakt kan achtereenvolgens het volgende worden ingevuld:

- Het soort rechtspersoon of organisatie;
- De persoon, het bestuur of de werkgroep die verantwoordelijk is voor de operationele en integrale projectorganisatie en coördinatie van de werkzaamheden;
- De persoon, het bestuur of de werkgroep die kleinere werkgroepen kan benoemen;
- De persoon, het bestuur of de werkgroep onder wiens verantwoordelijkheid wordt gewerkt.

In artikel 4 lid 2 dient te worden opgenomen:

- Het interval waarmee overleg zal worden gevoerd;
- De partij die verantwoordelijk is voor het versturen van de uitnodiging en voor de verslaglegging.

Artikel 6 Processtappen

In artikel 6 worden drie processtappen onderscheiden, die kunnen worden gevolgd om te komen tot de uiteindelijke Stedelijke kavelruil. Het staat partijen vrij om deze processtappen te schrappen, te wijzigen of aan te vullen al naar gelang de situatie dat behoeft.

Artikel 7 Geheimhouding

In artikel 7 lid 1 is de geheimhoudingsverplichting opgenomen. Dit is een facultatief artikel. In artikel 7 lid 2 is een inspanningsverplichting opgenomen om te voorkomen dat vertrouwelijke informatie van Partijen ter kennis van derden komt. Partijen kunnen zelf besluiten of zij gebruik willen maken van een deze verklaringen, of een keuze maken tussen beide. Wordt gekozen voor ten minste een van beide bepalingen, dan dient in artikel 7 lid 3 het boetebedrag te worden opgenomen dat is verschuldigd indien een partij handelt in strijd met een verplichting in dit artikel. Het is aan partijen om in het specifieke geval te beoordelen wat een proportionele boete is.

NB: De in lid 1 en lid 2 opgenomen uitzondering ten aanzien van de Wet openbaarheid van bestuur is facultatief en zal alleen van toepassing zijn indien een gemeente ook partij is bij de voorgenomen stedelijke kavelruil.

Handtekeningenpagina

Vul hier achtereenvolgens in:

- Aantal keer dat de overeenkomst wordt ondertekend
- Plaats van ondertekening
- De ondertekeningsdatum
- Naam + handtekening van alle partijen

Een en ander altijd onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming

Model samenwerkingsovereenkomst stedelijke kavelruil

tussen

.....

....

en

.....

Project:

Datum:

Legenda

Blauw: Repeterende tekst; dient afhankelijk van de aard van Partijen (natuurlijk persoon of niet-natuurlijk persoon) en het aantal Partijen herhalend te worden ingevoegd.

Groen: Keuze: kies de tussen de // van toepassing zijnde optie.

Rood: Optionele tekst: deze tekst kan zonder gevolgen worden gewijzigd of verwijderd indien niet van toepassing.

Oranje: Vrij invulveld

Samenwerkingsovereenkomst Stedelijke kavelruil

Ondergetekenden:

1. _____, statutair gevestigd te _____ en kantoor houdende te _____ aan de _____ nr. _____, ingeschreven in het handelsregisters onder nummer _____, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [de heer/mevrouw] _____, handelend als _____ die deze overeenkomst namens haar ondertekent, hierna te noemen: _____;
2. [De heer/Mevrouw] _____, geboren te _____ op _____ wonende te _____ aan de _____ nr. _____, [ongehuwd en geen geregistreerd partner/gehuwd met/ geregistreerd partner van] _____ [de heer/mevrouw] _____, hierna te noemen: _____;

Hierna ook te noemen "Partij" of "Partijen",

in aanmerking nemende dat:

- Partijen gesprekken hebben gevoerd en in onderhandeling zijn getreden over de ontwikkeling middels stedelijke kavelruil van de bij hen in eigendom zijnde registergoederen zoals is weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte **bijlage 1** (hierna te noemen: gebied);
- Partijen een aantal uitgangspunten bij en afspraken in verband met deze onderhandelingen en de daaruit eventueel voort te vloeien overeenkomst hebben vastgelegd in een Intentieovereenkomst welke als **bijlage 2** aan deze overeenkomst is gehecht;
- Partijen in vervolg op deze Intentieovereenkomst nadere afspraken wensen te maken over hun gemeenschappelijke samenwerking en deze vast wensen te leggen in deze Samenwerkingsovereenkomst.
- Het doel van deze samenwerking is het woon- en leefklimaat in het gebied (...) te verbeteren door nieuwbouw van (...) op locatie (...) en verbouwing van de bestaande panden ..., aanleg van parkeerplaatsen, herinrichting van (...).

komen het navolgende overeen:

Artikel 1 Definities

Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt onder de volgende definitie verstaan:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Gebied | Het gebied _____, zoals is weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 1 |
| Gemeente | De gemeente _____ |
| Intentieovereenkomst | De op [...] tussen Partijen gesloten Intentieovereenkomst |
| Overeenkomst | zie Samenwerkingsovereenkomst |
| Samenwerkings-Overeenkomst | De onderhavige overeenkomst |

Stedelijke kavelruil: het door Partijen bij schriftelijke overeenkomst ruilen van de aan hen toebehorende, zakelijke rechten op percelen met stedelijke functies, welke schriftelijke overeenkomst wordt geëffectueerd door een notariële akte van ruiling.

Artikel 2 Algemene bepalingen

2.1 Partijen zullen onder de voorwaarden zoals overeengekomen in de Overeenkomst gezamenlijk de mogelijkheden onderzoeken om tot overeenstemming te komen over een overeenkomst inzake Stedelijke kavelruil.

2.2 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van _____ jaar en gaat in op _____ en eindigt op _____.

2.3 De Overeenkomst eindigt van rechtswege na de overeengekomen looptijd zonder dat opzegging vereist is of eerder indien Partijen zijn gekomen tot rechtsgeldige ondertekening van een nieuwe, op deze Samenwerkingsovereenkomst voortbordurende overeenkomst waarbij is bepaald dat deze Samenwerkingsovereenkomst is beëindigd.

2.4 Bij rechtsgeldige ondertekening van deze Overeenkomst zullen de afspraken die zijn opgenomen in de Intentieovereenkomst overeenkomstig artikel 2.3 van de Intentieovereenkomst komen te vervallen.

Artikel 3 Haalbaarheidsonderzoek

3.1 Door het ondertekenen van deze Overeenkomst komen Partijen overeen een haalbaarheidsonderzoek te (laten) uitvoeren ten aanzien van _____. Daarbij wordt onder meer onderzocht uit welke percelen het ruilgebied moet bestaan, welke toekomstvisie partijen hebben voor het gebied, op welke wijze waardebeoordeling plaatsvindt en of er noodzaak bestaat tot het aanpassen van het huidige bestemmingsplan/omgevingsplan.

3.2 Partijen komen overeen de uit dit haalbaarheidsonderzoek voortkomende voorkeursvariant verder te laten ontwikkelen in een door Partijen gedragen voorontwerp, inclusief kostenraming en risicoanalyse, op basis waarvan Partijen een investeringsbeslissing kunnen nemen.

3.3 Partijen spreken van een "haalbare aanpak Stedelijke kavelruil" indien alle Partijen een voldoende financieel rendement behalen en financiële dekking c.q. financiering hebben voor de in het kader van de voorgenomen Stedelijke kavelruil te maken kosten, zoals is begroot in het haalbaarheidsonderzoek.

3.4 Ten einde uitvoering te geven aan het haalbaarheidsonderzoek en te komen tot overeenstemming over een overeenkomst tot Stedelijke kavelruil, zullen de hierna volgende Partijen uiterlijk op de genoemde streefdatum de navolgende acties uitvoeren:

| Partij | Streefdatum | Actie |
|--------|-------------|---|
| | | Beschrijving van de percelen die onderdeel uitmaken van de Stedelijke kavelruil |
| | | Het oprichten van een rechtspersoon |
| | | Ramen van de inbrengwaarde van deze percelen, eventueel ondersteund door taxatierapporten |
| | | Ramen van de toedelingswaarde van de nieuw ontstane percelen, dan wel de waardevermeerdering daarvan, eventueel ondersteund door taxatierapporten |
| | | Onderzoeken van de financiële haalbaarheid van de gekozen voorkeursvariant voor elk van de deelnemers |
| | | Ontwerpen van een methodiek voor het verrekenen van |

| | | |
|----------|--|---|
| | | kosten gemaakt ten behoeve van Stedelijke kavelruil zoals omschreven in artikel 4 van de Overeenkomst |
| | | Vaststellen van het verdelingsprincipe, waarbij Partijen afspreken hoe de kosten die voor gemeenschappelijke rekening komen over de deelnemers aan de kavelruil worden verdeeld |
| | | Bepalen welke consequenties worden verbonden aan het niet nakomen van de in deze Overeenkomst tussen partijen gemaakte afspraken |
| | | Het laten uitvoeren van een bodemonderzoek |
| | | Het laten onderzoeken of sprake is van gebruik in strijd met eigendomsgrenzen |
| Alle | | Het inventariseren van de zakelijke en persoonlijke rechten die op de onroerende zaken rusten (erfpacht, vruchtgebruik, huur etc.) |
| | | Het laten uitvoeren van een asbestonderzoek |
| Gemeente | | Faciliteren van het opstellen van de visie op het gebied/het haalbaarheidsonderzoek/...van het proces door het ter beschikking stellen van financiële middelen/het organiseren van bijeenkomsten/het inhuren van deskundige ondersteuning |
| Gemeente | | Berekenen van de kosten van eventuele werken en werkzaamheden in de openbare ruimte |
| | | [...] |

3.5 Iedere Partij is verantwoordelijk voor het uiterlijk op _____ verkrijgen van de voor de effectuering van de beoogde Stedelijke kavelruil noodzakelijke financiering en toestemming tot vervreemding van eventuele hypotheeknemers of beslagleggers.

3.6 Indien een Partij niet tijdig aan zijn verplichtingen voortvloeiend uit artikel 3.5 voldoet, dient hij de kosten die de andere Partijen redelijkerwijs hebben gemaakt te vergoeden.

Artikel 4 Besluitvorming

4.1 Op iedere Partij rust de verplichting ervoor zorg te dragen dat de voor de Stedelijke kavelruil noodzakelijke interne besluitvorming door de daartoe bevoegde personen of organen tijdig plaatsvindt.

4.2 Op iedere Partij rust de verplichting ervoor zorg te dragen dat de gezamenlijk uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van de Stedelijke kavelruil zo efficiënt en effectief mogelijk worden uitgevoerd. Partijen beogen daarbij zoveel mogelijk werkzaamheden te bundelen en op elkaar af te stemmen en streven na de totale kosten verbonden aan de Stedelijke kavelruil zo laag mogelijk te houden. Partijen treden op **regelmatige basis/ een keer per _____** in overleg over de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan deze verplichting.

4.3 Indien tussen Partijen overeenstemming bestaat over de voorwaarden tot realisatie van de "haalbare aanpak Stedelijke kavelruil", dan spannen Partijen zich in de effectuering van deze aanpak te bewerkstelligen, dan wel zullen Partijen zorgdragen dat er uiterlijk _____ een kavelruilovereenkomst wordt ondertekend. Voormelde datum betreft een streefdatum. De termijn kan in goed overleg tussen Partijen worden verlengd.

4.4 Indien één of meer van de in artikel 4.1 genoemde personen of organen niet (geheel) instemt met de (concept) kavelruilovereenkomst, zullen Partijen zich inspannen het voorstel zodanig aan te passen dat uiterlijk drie maanden nadat alle personen c.q. organen hun oordeel hebben gegeven, zij alsnog met een herziene kavelruilovereenkomst kunnen instemmen.

Artikel 5 Planning

5.1 Bij de uitvoering van deze overeenkomst conformeren Partijen zich aan de planning die als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht. Van de planning kan slechts met instemming van alle Partijen worden afgeweken.

Artikel 6 Kosten

6.1 Partijen dragen ieder voor zich de aan hun zijde voor de uitvoering van deze Overeenkomst gemaakte kosten.

6.2 Over incidentele kosten van externe adviseurs en het uitvoeren van onderzoeken dienen Partijen nadere afspraken te maken. In voorkomende gevallen, dienen Partijen voor het aangaan van de verplichting de betreffende kosten als noodzakelijke projectkosten aan te merken.

6.3 Ter dekking van de kosten zoals genoemd in artikel 6.2, stelt iedere Partij een budget beschikbaar. Het totaal benodigde geschatte budget bedraagt € _____. Partijen dragen gezamenlijk, **ieder voor een gelijk deel/ naar rato van de inbrengwaarde/naar rato van de waardevermeerdering** oftewel voor € _____, deze kosten. Dit bedrag dient bij ondertekening van deze Overeenkomst ter beschikking te worden gesteld door overschrijving op het door Partijen daartoe aangemerkte **bankrekeningnummer** _____. De daadwerkelijk gemaakte noodzakelijke projectkosten zullen pro rata door Partijen worden gedeeld dan wel verrekend.

6.4 Partijen besluiten de in lid 3 genoemde gelden te gebruiken voor de volgende werkzaamheden, waarbij de volgende raming voor de te maken kosten is gemaakt:

| Actie | Raming |
|--|--------|
| Vaststellen inbrengwaarde van de percelen, eventueel ondersteund door taxatierapporten | € |
| Vaststellen toedelingswaarde van de nieuw ontstane percelen, dan wel de waardevermeerdering door uitbreiding van het gerealiseerde programma op een perceel, eventueel ondersteund door taxatierapporten | € |
| Het laten uitvoeren van een bodemonderzoek | € |
| Het laten uitvoeren van een asbestonderzoek | € |
| [...] | € |

6.5. Indien een van de Partijen niet langer gebonden wenst te zijn aan het bepaalde in deze Overeenkomst en dientengevolge de Overeenkomst ten aanzien van zijn rechten en verplichtingen gedeeltelijk wordt ontbonden, blijft deze Partij gehouden tot betaling van de in lid 3 genoemde kosten.

Artikel 7 Overdracht contract

7.1 Het is geen van Partijen toegestaan zijn rechten en verplichtingen op grond van deze Overeenkomst over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partijen.

7.2 Ingeval van overtreding van het in lid 1 bepaalde, verbeurt de overtredende Partij jegens elk van de andere Partijen een direct opeisbare boete van € _____.

7.3 Partijen zijn verplicht en verbinden zich jegens de overige Partijen, bij de overdracht of bezwaring van een geheel of gedeelte van de door hem of haar in deze Samenwerkingsovereenkomst betrokken (eigendoms)rechten, de bepalingen in deze Samenwerkingsovereenkomst woordelijk in de betreffende overeenkomst of akte op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van € _____ ten behoeve van elk van de andere Partijen. Op gelijke wijze als

hierboven bepaald, verbindt de vervreemdende Partij zich jegens de overige Partijen tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel die bepalingen als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemdende Partij neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

Artikel 8 Andere voorwaarden

8.1 Op de onderhavige Samenwerkingsovereenkomst zijn geen andere voorwaarden, waaronder begrepen algemene of bijzondere leverings- of betalingsvoorwaarden of enige andere of bijzondere voorwaarden van welke Partij dan ook, van toepassing.

Artikel 9 Risico's

Partijen onderkennen in het kader van deze Samenwerkingsovereenkomst de volgende risico's :

- Ten einde tot een stedelijke kavelruilovereenkomst te komen en de daarin te maken afspreken te kunnen effectueren, is het noodzakelijk het thans geldende bestemmingsplan te wijzigen. Het bestemmingsplan kan pas worden gewijzigd nadat de bestemmingsplanprocedure van afdeling 3.4 Awb is doorlopen, waarbij de belangen van niet bij deze Samenwerkingsovereenkomst betrokken partijen aan een bestemmingswijziging in de weg kunnen staan.
- De Gemeente is gebonden aan verschillende wettelijke kaders. De gemeente is niet aansprakelijk indien, ondanks de daartoe te verrichten inspanningen, de gewenste vergunningen, goedkeuringen en/of ontheffingen niet verleend kunnen worden en ook niet als het door Partijen gewenste bestemmingsplan onverhoopt niet (ongewijzigd) kan worden vastgesteld of in werking treedt.
- [...]

Artikel 10 Vertrouwelijk karakter

10.1 Elk van de Partijen verplicht zich hierbij om te goeder trouw te onderhandelen en zich in te spannen om tot definitieve totstandkoming van de beoogde Stedelijke kavelruil overeenkomst te komen.

10.2 Partijen zijn zich bewust van het vertrouwelijke karakter van hun samenwerking uit hoofde van de onderhavige Samenwerkingsovereenkomst en zullen geen informatie aan niet-betrokken derden verstrekken over het bestaan en de aard en inhoud van de onderhandelingen, voorafgaand aan het sluiten van de beoogde overeenkomst of na het afbreken van de onderhandelingen, tenzij de ene Partij daarvoor aan de andere Partij uitdrukkelijk schriftelijk of elektronisch toestemming heeft verleend, behoudens indien sprake is van een bij de Wet openbaarheid van bestuur gegeven verplichting tot openbaarheid.

10.3 Partijen zullen zich over en weer tot het uiterste inspannen om te voorkomen dat vertrouwelijke informatie van een andere Partij ter kennis of in handen van derden komt. Deze geheimhoudingsverplichting geldt niet indien de aangewezen partij aantoonbaar dat bepaalde informatie reeds publiekelijk bekend is, anders dan door schending van deze geheimhoudingsverplichting of voor zover sprake is van een bij de Wet openbaarheid van bestuur gegeven verplichting tot openbaarheid.

10.4 Bij schending van de in artikel 10.3 opgenomen geheimhoudingsplicht, is de Partij die deze verplichting heeft geschonden aan de ten gevolge van deze schending gedupeerde Partij of Partijen een boete verschuldigd van € _____ per overtreding.

Artikel 11 Beëindiging Overeenkomst

11.1 Iedere Partij heeft het recht deze Overeenkomst te ontbinden indien één van de Partijen in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel surseance van betaling heeft aangevraagd, zij wordt

ontbonden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheden rechtshandelingen te verrichten.

11.2 Indien de onderhavige Samenwerkingsovereenkomst wordt beëindigd, ontbonden en/of vernietigd, blijft artikel 10 van deze Overeenkomst onverminderd van toepassing.

11.3 Bij beëindiging van deze Samenwerkingsovereenkomst zijn Partijen niet tot enige verdere samenwerking gehouden noch tot vergoeding van kosten anders dan de afspraken zoals opgenomen in artikel 3 van deze Overeenkomst of uit hoofde van schadevergoeding.

Artikel 12 Geschillen

12.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

12.2 Alle geschillen welke tussen Partijen mochten ontstaan, naar aanleiding van de onderhavige Overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn of uit enige andere bestaande of toekomstige rechtsbetrekking zoals bij voorbeeld zij het niet uitsluitend ter zake van onrechtmatige daad, onverschuldigde betaling en ongegronde verrijking, zullen worden beslecht door de rechtbank te _____, zulks behoudens voor zover dwingende competentieregels aan deze keuze in de weg zouden staan.

Artikel 13 Slotbepalingen

13.1 De bepalingen van deze Overeenkomst gelden niet voor zover daarvan bij latere, al of niet nadere overeenkomst schriftelijk tussen Partijen wordt afgeweken.

13.2 Bij gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst zoals omschreven in artikel 4.4, blijft hetgeen is bepaald in deze Overeenkomst voor de overige Partijen onverkort van kracht.

Bijlagen:

1. Kaart met nadere omschrijving van het Gebied
2. Intentieovereenkomst
3. Planning

Aldus is overeengekomen en in _____voud ondertekend te _____ op _____

1. Naam:

Handtekening

2. Naam:

Handtekening

3. Naam:

Handtekening

Toelichting Samenwerkingsovereenkomst Stedelijke kavelruil

In deze Samenwerkingsovereenkomst wordt een volgende stap gezet naar het tot stand komen van een Stedelijke kavelruil. Het doel van deze overeenkomst is om verdergaande afspraken te maken over de wijze waarop partijen met elkaar willen samenwerken en over de benodigde stappen om te komen tot een stedelijke kavelruilovereenkomst.

Rol van de gemeente

Als de gemeente partij is bij de Samenwerkingsovereenkomst zal deze veelal getekend moeten worden door de verantwoordelijke wethouder (artikel 171 lid 2 Gemeentewet). De handtekening van de wethouder zal nodig zijn als

- Het bestemmingsplan moet worden aangepast;
- Er investeringen in de openbare ruimte moeten plaatsvinden;
- De gemeente zelf een van de ruilende partijen is; of
- De gemeente in de Samenwerkingsovereenkomst wil vastleggen hoe zij de kavelruil wil faciliteren.

Comparitie

In dit gedeelte van de overeenkomst worden de partijen opgenomen die interesse hebben in het ruilen van hun onroerend goed met eventuele opstallen. De tekstblokken kunnen individueel worden herhaald afhankelijk van het aantal partijen en de aard van deze partijen betrokken bij de ruil. Het tekstgedeelte onder 1. is bedoeld voor privaatrechtelijke en publiekrechtelijke niet-natuurlijke personen. Een voorbeeld van een privaatrechtelijke niet-natuurlijk persoon is een BV. Een voorbeeld van een publiekrechtelijk niet-natuurlijk persoon is een gemeente. Het tekstgedeelte onder 2. is bedoeld voor natuurlijke personen die betrokken zijn bij de ruil (particulieren).

De ingevulde tekstblokken kunnen er als volgt uit komen te zien:

1. De Gemeente Wijckenslooth, statutair gevestigd te Wijk aan Zee en kantoor houdende te 1234 AB aan de Weg op den Heuvel nr. 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 12345678, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw Antje Bernadina Stoeptegel, hierna te noemen: **Gemeente Wijckenslooth**;
2. Terrein B.V., statutair gevestigd te Wijckenslooth en kantoor houdende te Wijckenslooth aan de bedrijvenboulevard nr. 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 87654321, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Betram Claus Glaspui, die deze overeenkomst namens haar ondertekent, hierna te noemen: **Terrein B.V.** ;
3. Mevrouw Christel Gyselle Graszode, geboren te Wijckenslooth op 31 december 1970 wonende te Wijckensloot aan de Beukenlaan nr. 2, ongehuwd en geen geregistreerd partner, hierna te noemen: **Graszode**;

Overwegingen

In de overwegingen wordt stilgestaan bij de aanleiding en het doel van de Samenwerkingsovereenkomst Stedelijke kavelruil. In de laatste overweging is een aantal veel voorkomende situaties genoemd die daar aanleiding toe kunnen zijn. Uiteraard staat het partijen vrij hier wijzigingen in aan te brengen afhankelijk van de specifieke situatie.

Artikel 1 Definities

In artikel 1 zijn de definities opgenomen die van toepassing zijn op de overeenkomst. Het staat partijen vrij om deze definities te schrappen, te wijzigen of aan te vullen al naar gelang de situatie dat behoeft.

Ten aanzien van de definitie voor stedelijke kavelruil geldt nog het volgende. Strikt genomen is het niet noodzakelijk dat alle te ruilen onroerende goederen in het stedelijk gebied zijn gelegen. Er mag ook tussen het stedelijk en het landelijk gebied worden geruild. Daarom is gekozen voor de term “percelen met stedelijke functies”. Wel is het belangrijk om onderscheid te maken tussen een stedelijke kavelruil en een kavelruil in het landelijk gebied zoals opgenomen in de Wet inrichting landelijk gebied. Is namelijk sprake van een kavelruil in het landelijk gebied, dan kunnen de betrokken partijen een vrijstelling van overdrachtsbelasting krijgen.

Artikel 2 Algemene bepalingen

In artikel 2 lid 2 dient de duur van de overeenkomst te worden ingevuld. Daarbij dient tevens de ingangsdatum en einddatum te worden opgenomen. Het opnemen van de duur van de overeenkomst is van belang voor het eindigen van de overeenkomst zoals bedoeld in artikel 2 lid 3. In artikel 2.4 is, overeenkomstig artikel 2.3 van de Intentieovereenkomst, opgenomen dat de afspraken die zijn gemaakt in de Intentieovereenkomst komen te vervallen op het moment dat de Samenwerkingsovereenkomst wordt ondertekend. Nu de Samenwerkingsovereenkomst voortbordurt op de Intentieovereenkomst, wordt uiteraard wel in de geest van deze bepalingen verder samengewerkt.

Artikel 3 Haalbaarheidsonderzoek

In artikel 3 lid 1 moet worden ingevuld ten aanzien waarvan Partijen een haalbaarheidsonderzoek wensen (te laten) uitvoeren. Hierbij kan men denken aan een globale omschrijving van het project. In artikel 3 lid 4 is een aantal actiepunten opgenomen die partijen kunnen uitvoeren ter uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst. Daarbij dient tevens te worden ingevuld welke partij de te onderscheiden actie uitvoert en wat de streefdatum is voor het afronden van het actiepunt. Het staat partijen vrij om deze actiepunten te schrappen, te wijzigen of aan te vullen al naar gelang de situatie dat behoeft.

In artikel 3.5 dient een datum te worden opgenomen waarvoor de betrokken partijen uiterlijk de eventuele noodzakelijke financiering en toestemming tot vervreemding van de aan hen toebehorende rechten moeten hebben verkregen. Dit kan een vaste datum zijn, maar het is ook mogelijk deze datum aan een andere gebeurtenis te koppelen. Bijvoorbeeld uiterlijk 3 maanden nadat de Samenwerkingsovereenkomst is geëindigd (artikel 2.2.) of afhankelijk van een datum opgenomen in de planning (bijlage 3).

Artikel 4 Besluitvorming

De laatste zin van artikel 4 lid 2 heeft een keuze c.q. invulveld. Partijen dienen hier aan te geven met welke regelmaat zij in overleg wensen te treden. Daarbij kan men kiezen voor een regelmatige basis. Het is echter ook mogelijk om een vaste interval overeen te komen.

In artikel 4 lid 3 dient de datum te worden ingevuld waarop partijen uiterlijk een kavelruilovereenkomst wensen te ondertekenen.

Artikel 6 Kosten

In artikel 6.3 zijn drie invulvelden opgenomen. Achtereenvolgens dient te worden ingevuld:

- Het totale geschatte budget benodigd voor incidentele kosten
- Het bedrag per partij benodigd voor de incidentele kosten
- Het bankrekeningnummer waarop deze bedragen moeten worden overgemaakt.

Indien er verschil zit tussen wat partijen inbrengen en toegedeeld krijgen, is het goed mogelijk dat partijen een verschillende bijdrage moeten betalen. Dit zal dan als zodanig moeten worden opgenomen in dit artikel.

In artikel 6 lid 4 dient te worden opgenomen welke werkzaamheden tegen een financiële vergoeding zullen moeten worden uitgevoerd. Daarbij dient tevens de raming voor de te onderscheiden werkzaamheden te worden ingevuld. Zo weten partijen waar de in lid 3 genoemde kosten aan zullen worden besteed.

Artikel 7 Overdracht contract

In artikel 7 lid 2 is een boete opgenomen welke van toepassing is indien een partij zijn rechten en verplichtingen uit de overeenkomst overdraagt aan een derde partij, zonder toestemming van de andere partijen.

In artikel 7 lid 3 is een kettingbeding opgenomen dat moet voorkomen dat een partij het eigendom of de rechten die hij heeft betrokken in de overeenkomst overdraagt aan een derde. Ook hier dient de hoogte van de boete te worden ingevuld die een partij is verschuldigd, indien zij het kettingbeding doorbreekt.

Artikel 9 Risico's

Dit artikel is facultatief en al naar gelang de behoefte van partijen (gedeeltelijk) te schrappen, wijzigen of aan te vullen.

Artikel 10 vertrouwelijk karakter

In artikel 10 lid 4 dienen partijen het boetebedrag opnemen dat is verschuldigd indien een partij handelt in strijd met zijn verplichtingen in dit artikel. Het is aan partijen om in het specifieke geval te beoordelen van een proportionele boete is.

Artikel 12 geschillen

In artikel 12 lid 1 is bepaald dat het Nederlandse recht van toepassing is. Dit lid is facultatief en met name van belang indien een van de betrokken partijen een buitenlandse nationaliteit heeft.

In artikel 12 lid 3 dient te worden opgenomen aan welke Rechtbank partijen een geschil wensen voor te leggen (forumkeuze). Dit is met name van belang indien een van de betrokken partijen een buitenlandse nationaliteit heeft.

Handtekeningenpagina

Vul hier achtereenvolgens in:

- Aantal keer dat de overeenkomst wordt ondertekend
- Plaats van ondertekening
- De ondertekeningsdatum
- Naam + handtekening van alle partijen

Een en ander altijd onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming

Model stedelijke kavelruilovereenkomst

tussen

.....

....

en

.....

Project:

Datum:

Legenda

Blauw: Repeterende tekst; dient afhankelijk van de aard van Partijen (natuurlijk persoon of niet-natuurlijk persoon) en het aantal Partijen herhalend te worden ingevoegd.

Groen: Keuze: kies de tussen de // van toepassing zijnde optie.

Rood: Optionele tekst: deze tekst kan zonder gevolgen worden gewijzigd of verwijderd indien niet van toepassing.

Oranje: Vrij invulveld

Stedelijke kavelruilovereenkomst

De ondergetekende(n):

1. _____, statutair gevestigd te _____ en kantoor houdende te _____ aan de _____ nr. _____, ingeschreven in het handelsregisters onder nummer _____, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [de heer/mevrouw] _____, handelend als _____ die deze overeenkomst namens haar ondertekent, hierna te noemen: _____;
2. [De heer/mevrouw] _____, geboren te _____ op _____ wonende te _____ aan de _____ nr. _____, [ongehuwd en geen geregistreerd partner/gehuwd met/ geregistreerd partner van] _____ [de heer/mevrouw] _____ hierna te noemen: _____;

Hierna te noemen: 'Partij' of 'Partijen'

Overwegende dat:

- Partijen gesprekken hebben gevoerd en in onderhandeling zijn getreden omtrent de ontwikkeling middels Stedelijke kavelruil van de bij hen in eigendom zijnde registergoederen zoals is weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 1;
- Partijen daartoe een Intentieovereenkomst hebben gesloten waarin een aantal uitgangspunten bij en afspraken in verband met deze onderhandelingen is vastgelegd, welke overeenkomst als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht;
- Partijen vervolgens nadere afspraken hebben gemaakt over hun samenwerking welke zijn vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst welke als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht;
- Partijen ter uitvoering van deze overeenkomsten tot nadere overeenstemming zijn gekomen over de herverdeling van de aan hen toebehorende rechten, zoals is weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 3;
- Partijen de overeenkomstig bijlage 4 gewenste situatie met behulp van voorlopige kadastrale grenzen door het Kadaster hebben/zullen laten verwerken in de basisregistratie kadaster;
- Partijen overeenkomstig bijlage 5 zijn overeengekomen de daarin opgenomen sloop-, bouw- en verbouwwerkzaamheden uit te voeren
- als vervreemdende Partij zal worden aangemerkt een Partij door wie (een gedeelte van) een registergoed dat bij hem in eigendom is, of waartoe hij anderszins gerechtigd is, zal worden overgedragen aan een andere Partij;
- als verkrijgende Partij zal worden aangemerkt een Partij die (een gedeelte van) een registergoed dat bij een ander in eigendom is, of waartoe deze Partij anderszins gerechtigd is, zal verkrijgen.

komen het navolgende overeen:

Artikel 1 Definities

Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt onder de volgende definitie verstaan:

| | |
|--|---|
| Gemeente | De gemeente _____ |
| Gebied | Het gebied _____, zoals is weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 1 |
| Intentieovereenkomst | De op _____ tussen Partijen gesloten Intentieovereenkomst |
| Kavelruilovereenkomst | De onderhavige overeenkomst |
| Overeenkomst | Zie Kavelruilovereenkomst |
| Samenwerkings- overeenkomst | De op _____ tussen Partijen gesloten samenwerkingsovereenkomst |
| Stedelijke kavelruil: | het door Partijen bij schriftelijke overeenkomst ruilen van de aan hen in eigendom toebehorende, zakelijke rechten op percelen met stedelijke functies, welke schriftelijke overeenkomst wordt geëffectueerd door een notariële akte van ruiling. |

Artikel 2 Inbreng

Partijen zijn eigenaar of rechthebbende van de volgende onroerende zaken:

1. Partij _____

1. Het/de _____ met bijbehorende grond en toebehoren, plaatselijk bekend _____, kadastraal bekend gemeente _____, sectie _____, nummer _____,

appartementsindex _____/belast met _____, ingeschreven in register hypotheek 3 onder deel _____, nummer _____, te _____/ waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer _____, groot ongeveer _____ are en _____ centiare.

Artikel 3 (Ver)koop en ruil

3.1 Partijen gaan hierbij onder de opschortende voorwaarde dat alle Partijen deze overeenkomst hebben getekend over tot verkoop/ruil van de hierna genoemde registergoederen, welke koop en ruiling plaatsvindt in de hieronder opgenomen volgorde.

A. _____ verkoopt de/het _____ op/het perceel kadastraal bekend gemeente _____, sectie _____, nummers _____ aan _____, in ruil waarvoor _____ verkoopt aan _____ de/het _____ op/het perceel kadastraal bekend _____, sectie _____, nummer _____.

De koopprijs voor het perceel kadastraal bekend gemeente _____, sectie _____ nummer _____ bedraagt € _____,- voor de onroerende zaak, € _____,- voor de roerende zaken, derhalve totaal: € _____,-.

De koopprijs voor het perceel kadastraal bekend gemeente _____, sectie _____ nummer _____ bedraagt € _____ voor de onroerende zaak, € _____,- voor de roerende zaken, derhalve totaal: € _____,-.

Omdat het recht van _____ en het bloot eigendom in een hand zullen komen, zal het recht van _____ na overdracht door vermenging teniet gaat en zal _____ eigenaar zijn van het perceel kadastraal bekend gemeente _____, sectie _____, nummer _____.

Artikel 4 Sloop-, bouw- en verbouwwerkzaamheden

4.1 Partijen komen overeen dat:

A. ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente _____, sectie _____, nummer _____ de navolgende sloop-, bouw- en verbouwwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd: _____

B

4.2 De uitvoering van de in artikel 4.1 omschreven werkzaamheden komen voor rekening van de hierna opgenomen partijen en dienen uiterlijk te worden gerealiseerd op de hierna opgenomen data: Ten aanzien van de werkzaamheden omschreven onder A komen de kosten voor rekening van _____. De werkzaamheden dienen uiterlijk gereed te zijn op _____.

Ten aanzien van de werkzaamheden omschreven onder B komen de kosten voor rekening van _____. De werkzaamheden dienen uiterlijk gereed te zijn op _____.

4.3 Voorts komen Partijen overeen de navolgende werkzaamheden voor gezamenlijke rekening/ voor rekening van _____ uit te (laten) voeren:

a) de aanleg van _____ parkeerplaatsen op het perceel kadastraal bekend gemeente _____, sectie _____, nummer _____.

b) Het aanpassen van de beplanting op het perceel kadastraal bekend gemeente _____, sectie _____, nummer _____.

4.4 De kosten van de onder artikel 4.3 omschreven werkzaamheden komen voor rekening van Partijen, ieder voor een gelijk/ _____ deel.

4.5 Indien een of meerdere Partijen niet aan zijn in artikel 4.2 of 4.3 omschreven verplichtingen voldoet zal de nalatige Partij, ten behoeve van de wederpartij(en) een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren naast en onverminderd diens recht op nakoming. De hoogte van deze boete is gelijk aan _____ procent van _____ met een minimum van _____.

Artikel 5 Notariële akte tot ruil en levering

5.1 De voor de eigendomsoverdracht vereiste ruilakte zal worden verleden voor _____, notaris te _____, of diens plaatsvervanger, uiterlijk één maand na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of zoveel eerder of later als Partijen nader mochten overeenkomen, op het door de notaris te bepalen tijdstip.

5.2 Partijen zijn bevoegd een of meer derden aan te wijzen als personen aan wie door een andere Partij (mede) moet worden geleverd.

Artikel 6 Kosten en belasting

6.1 Alle kosten van de overdracht van de in de Stedelijke kavelruil betrokken registergoederen, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastraal tarief, en overige verschotten, zoals

de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Partij die een onroerende zaak verkrijgt.

6.2 Indien op deze overdracht artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is (doorverkoop binnen zes maanden), zal de verkrijgende Partij aan de vervreemdende Partij uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag op grond van artikel 13 en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

6.3 Indien omzetbelasting verschuldigd is, bijvoorbeeld wegens herziening van de vooraftrek, is deze voor rekening van de verkrijgende Partij en is deze niet in voormelde koopprijs begrepen.

Artikel 7 Betaling

7.1 De betaling van de eventueel door een Partij aan de andere Partij verschuldigde koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de desbetreffende notaris op de bankrekening met nummer _____ een kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.

7.2 Een verkrijgende Partij is verplicht het door hem verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de ruilakte door creditering van de hiervoor sub a vermelde bankrekening.

7.3 De door de vervreemdende Partij ter zake van verhuur ontvangen waarborgsommen worden ter gelegenheid van de levering verrekend.

Artikel 8 Feitelijke levering, staat van het te verkrijgen registergoed

8.1 De feitelijke levering (aflevering) van een te verkrijgen registergoed aan de verkrijgende Partij zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevond. De vervreemdende Partij verplicht zich voor het te verkrijgen registergoed zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het hierna in artikel 13 bepaalde. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik zoals bedoeld in artikel 7:17 lid 2 Burgerlijk Wetboek nodig zijn en voor aan de verkrijgende Partij kenbare gebreken staat de vervreemdende Partij niet in.

8.2 Partijen garanderen dat alle ingebrachte onroerende zaken bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. De vervreemdende Partij zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door de verkrijgende Partij als bovenbedoeld in de weg staan.

8.3 De feitelijke levering van de in deze Stedelijke kavelruil betrokken onroerende zaken zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de ruilakte. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van de vervreemdende Partij op het tijdstip van feitelijke levering.

8.4 De feitelijke levering van de te verkrijgen registergoederen zal geschieden leeg en ontruimd (behoudens eventueel mee over te dragen roerende zaken).

8.5 De verkrijgende Partij heeft het recht het te verkrijgen registergoed zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

Artikel 9 Aanvaarding rechten en lasten

9.1 De registergoederen zullen worden overgedragen vrij van hypotheek, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.

9.2 Op het registergoed kadastraal bekend gemeente _____, sectie, _____ nummer _____ rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen

publiekrechtelijke beperkingen/ de volgende publiekrechtelijke beperking(en): _____/
De onroerende zaak is niet bekend in het gemeentelijke beperkingenregister/ Het gemeentelijke
beperkingenregister van de gemeente waarin de onroerende zaak ligt, is thans nog niet beschikbaar/
Op

de te verkrijgen registergoederen rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijk
beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.

9.3 De verkrijgende Partij aanvaardt de uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende alsmede de
hiervoor genoemde lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de verkrijgende Partij
uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke
situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 10 Overdracht aanspraken

10.1 Alle aanspraken die de vervreemdende Partij ten aanzien van het te verkrijgen registergoed kan
of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemers(s),
installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het te
verkrijgen registergoed toegebrachte schade, gaan over op de verkrijgende Partij per het tijdstip van
overdracht van de onroerende zaak op de voet van artikel 6:251 BW en worden overgedragen indien
en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de verkrijgende Partij,
tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip
worden overgedragen. De vervreemdende Partij is niet tot vrijwaring verplicht. De vervreemdende
Partij verplicht zich de hem bekende gegevens (zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke) ter zake
aan de verkrijgende Partij te verstrekken en machtigt de verkrijgende Partij hierbij, voor zover nodig,
deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening
van de verkrijgende Partij te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 11 Oppervlakte

11.1 De vermelding van de oppervlakte van de onroerende zaken houdt slechts een aanduiding in.
Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt, levert dit voor geen van Partijen enigerlei
rechtsoverdracht op.

Artikel 12 Verrekening zakelijke lasten

12.1 De zakelijke belastingen met betrekking tot het te verkrijgen registergoed, voor zover het de
aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per
de dag van ondertekening van de ruilakte worden verrekend, doordat de verkrijgende Partij het
desbetreffende deel aan de vervreemdende Partij voldoet.

Artikel 13 (Garantie)verklaringen van vervreemdende Partij

13.1 De vervreemdende Partij verklaart en garandeert, onverminderd het hiervoor in artikel 8
bepaalde, het volgende:

- a. de vervreemdende Partij is bevoegd het te verkrijgen registergoed in deze Stedelijke kavelruil
te betrekken en gerechtigd om het registergoed bij ruilakte over te dragen;
- b.
 - de vervreemdende Partijen zijn niet bekend met beschikkingen en/of bevelen in de
zin van artikel 55 Wet Bodembescherming en evenmin met feiten die er op wijzen
dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het
blijkens het hiervoor sub 5.b beoogde gebruik door de verkrijgende Partij of die
heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het
nemen van andere maatregelen;
 - de vervreemdende Partijen hebben zelf geen verontreiniging als bovenbedoeld
veroorzaakt gedurende de periode dat hij het te verkrijgen registergoed in
eigendom of gebruik had;

- c. het is de vervreemdende Partijen niet bekend dat in de bodem tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks, aanwezig zijn;
- d. het is de vervreemdende Partijen niet bekend dat zich in het te verkrijgen registergoed asbest of asbesthoudende materialen bevinden;
- e. indien het te verkrijgen registergoed geheel of gedeeltelijk vrij van huur/huurkoop wordt overgedragen, zal het te verkrijgen registergoed ten tijde van de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik of huurbescherming, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mee te verkrijgen registergoed roerende zaken) en niet door de overheid gevorderd;
- f. aan de vervreemdende Partij zijn van overheidswege geen veranderingen of voorzieningen betreffende de onroerende zaak voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet), welke nog niet zijn uitgevoerd of door dan wel in opdracht van de overheid zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald; evenmin zijn ten aanzien van het te verkrijgen registergoed tot op heden van overheidswege handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld;
- g. er is geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet;
- h. Aan de vervreemdende Partij(en) _____ is betreffende het registergoed kadastraal bekend gemeente _____, sectie, _____ nummer _____ / niet bekend dat de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- i. Aan de vervreemdende Partij(en) is betreffende het registergoed kadastraal bekend gemeente _____, sectie, _____ nummer _____ / niet bekend dat de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 - a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet.
 - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- j. de onroerende zaak is niet betrokken in een (land)inrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- g. aan de vervreemdende Partij is niet bekend dat de onroerende zaak is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a lid 1 of 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a lid 1 of 2 in samenhang met artikel 6 van de wet voorkeursrecht gemeenten;
- h. op het te verkrijgen registergoed rust geen retentierecht en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de akte tot levering;
- i. het te verkrijgen registergoed is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool alsmede op het telefoon- en kabeltelevisienet;
- j. het te verkrijgen registergoed heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg;
- k. aan de vervreemdende Partij _____ zijn geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend /dan ten aanzien van het registergoed kadastraal bekend gemeente _____, sectie, _____ nummer _____;
- l. aan de vervreemdende Partij zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend;
- m. het recht van de vervreemdende Partij op de onroerende zaak is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling;
- n. met betrekking tot het te verkrijgen registergoed zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens werden begrepen arbitrage en bindend advies;

13.2 Deze garantiebepalingen van de vervreemdende Partij hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor de verkrijgende Partij ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen ten aanzien van bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.

13.3 De vervreemdende Partij sluit jegens de verkrijgende Partij iedere verdere aansprakelijkheid uit ter zake van de gevolgen van bodemverontreiniging met uitzondering van die bedoeld in artikel 11.1 sub b en c, welke uitsluiting door de verkrijgende Partij wordt aanvaard, zulks onverlet eventuele aanspraken van en jegens derden.

Artikel 14 Informatieplicht vervreemdende Partij/onderzoeksplicht verkrijgende Partij

14.1 Door _____ wordt nog de volgende informatie verstrekt met betrekking tot het te verkrijgen registergoed kadastraal bekend gemeente _____, sectie, _____ nummer _____:

1. onroerendezaakbelasting per jaar.
2. de waterschapslasten per jaar.
3. het rioolrecht per jaar.
4. precario ten laste van de eigenaar per jaar;
5. andere periodieke lasten per jaar.

Voor zover aanslagen werden opgelegd zijn deze voldaan.

Artikel 15 Risico-overgang, beschadiging

15.1 Het te verkrijgen registergoed komt pas voor risico van de verkrijgende Partij, zodra de notariële ruilakte is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico door die feitelijke levering overgaat op de verkrijgende Partij.

Artikel 16 Inspanningsverplichting

16.1 Partijen spannen zich in om, na het sluiten van onderhavige kavelruilovereenkomst al datgene te doen om het passeren van de akte van Stedelijke kavelruil te bevorderen. Partijen zullen al datgene nalaten dat het passeren van de akte van Stedelijke kavelruil op welke wijze dan ook belemmert.

Artikel 17 Ingebrekestelling, verzuim/ontbinding en boete

17.1 Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij(en) als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van acht dagen schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij(en) diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

17.2 Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij(en) dientengevolge lijdt of heeft geleden, vanaf de hiervoor artikel 5.1 gemelde datum van levering, te vergoeden en kan deze nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aan de hiervoor in artikel 5.1 genoemde notaris gerichtte brief, ontbinden. Ingeval een boete verschuldigd wordt als hierna in artikel 15.3 bedoeld wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.

17.3 Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering

dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige Partij, onverminderd het hiervoor sub b

bepaalde, ten behoeve van de wederpartij(en) een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren naast en onverminderd diens recht op nakoming. De hoogte van deze boete is gelijk aan _____ procent van de _____ met een minimum van _____.

De notaris wordt bij deze onherroepelijk gevolmachtigd om, na verloop van genoemde termijn van acht

dagen:

- indien de verkrijgende Partij in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete aan de vervreemdende Partij te betalen uit de bij de notaris door de verkrijgende Partij onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
- indien de vervreemdende Partij in verzuim is, de door de verkrijgende Partij gestorte bedragen ter grootte van de verschuldigde boete aan deze terug te betalen.

Artikel 18 Energieprestatiecertificaat

18.1 De vervreemdende Partij beschikt ten aanzien van het te verkrijgen registergoed **kadastraal bekend gemeente _____, sectie, _____ nummer _____** over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, waarvan een kopie aan de verkrijgende Partij is overhandigd/ waarvan nog geen kopie is overhandigd aan de verkrijgende Partij. De vervreemdende Partij zal het originele exemplaar bij het ondertekenen van de akte tot levering aan de verkrijgende Partij overhandigen.

/

De vervreemdende Partij heeft een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, aan de verkrijgende Partij overhandigd.

/

De vervreemdende Partij beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en de vervreemdende Partij zal deze documenten voor de datum van ondertekenen van de akte tot levering ook niet aanvragen.

/

De vervreemdende Partij beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en de vervreemdende Partij zal deze documenten voor de datum van ondertekenen van de akte tot levering aanvragen.

/

Een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen is ten aanzien van het te verkrijgen registergoed niet vereist aangezien

Artikel 19 Ontbindende voorwaarden/ontbinding

19.1 Deze overeenkomst zal, met inachtneming van het navolgende, voorts ontbonden (kunnen) worden in elk van de volgende gevallen:

- als aan _____ niet vóór _____ aanstaande vanwege de gemeente een vergunning dan wel een toezegging daartoe wordt verleend de woning met de zijnen dan wel de bedrijfsruimte, te betrekken; de verkrijgende Partij zal ter verkrijging van de vergunning al het hem mogelijke verrichten;
- als _____ niet vóór _____ aanstaande een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de koop van _____/woning/woning met bedrijfsruimte/bedrijfsruimte tot een totale hoofdsom van tenminste _____ met een nominale rente van ten hoogste _____%, gedurende ten minste _____ jaar vast en overigens onder de bij de grote geldverstreckende instellingen gebruikelijke bepalingen; de verkrijgende Partij zal ter verkrijging van de financiering als hiervoor

bedoeld al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan de vervreemdende Partij ten minstetwee schriftelijke afwijzingen over te leggen; de vervreemdende Partij is bevoegd de verkrijgende Partij de beoogde financiering te bezorgen.

- c. als de koop door _____ van _____/woning/woning met bedrijfsruimte/bedrijfsruimte wordt ontbonden op grond van het in vervulling gaan van de in de desbetreffende koopakte opgenomen ontbindende voorwaarde met betrekking tot de woonvergunning en/of de financiering (met inbegrip van een eventuele borgstelling door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen); een kopie van de desbetreffende koopakte is aan de hiervoor genoemde notaris ter hand gesteld.

19.2 Vervulling van een hiervoor in artikel 19.1 opgenomen ontbindende voorwaarde leidt slechts tot ontbinding indien de verkrijgende Partij zich daarop tijdig beroept. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling (met ontvangstbewijs) aan de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de eerste werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde hiervoor sub *a* genoemde datum

in het bezit van de notaris te zijn, op straffe van verval van de bevoegdheid zich op de voorwaarde te beroepen.

19.3 In geval van ontbinding van de koopovereenkomst na de levering komen de kosten voor de teruglevering op grond van artikel 6:271 BW voor rekening van de Partij die de ontbinding inroept/alle Partijen voor een evenredig deel.

Artikel 20 Kosten onderzoek notaris

20.1 In geval van ontbinding wegens vervulling van een ontbindende voorwaarde komen de door de notaris verrichte uitgaven (zoals kosten kadaster) voor rekening van degene te wiens behoeve de ontbinding geschiedt, doch wordt geen honorarium in rekening gebracht.

20.2 In geval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg is het honorarium voor de door de notaris verrichte werkzaamheden en zijn de ter zake daarvan verrichte uitgaven voor rekening van de vervreemdende Partij(en) en de verkrijgende Partij(en), ieder voor een _____ deel.

Artikel 21 Termijnen

21.1 Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 22 Rechtskeuze en forumkeuze

22.1 Op deze ruilovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is bevoegd de rechtbank _____.

Artikel 23 Inschrijving openbare registers

23.1 Deze ruilovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW.

Bijlagen

1. Kaart met nadere omschrijving van het Gebied
2. Intentieovereenkomst d.d.
3. Samenwerkingsovereenkomst d.d.
4. Kaart gewenste indeling
5. de benodigde sloop,- bouw- en verbouwwerkzaamheden

Aldus is overeengekomen en in _____voud ondertekend te _____ op _____

1. Naam:

Handtekening

2. Naam:

Handtekening

3. Naam:

Handtekening

Toelichting overeenkomst Stedelijke kavelruil

De kavelruilovereenkomst is het sluitstuk van de Stedelijke kavelruil. Hierin nemen partijen de daadwerkelijke afspraken over de tot stand gekomen ruiling op en de voorwaarden waaronder deze ruil plaatsvindt. Op basis van de Kavelruilovereenkomst kan de notaris vervolgens een notariële akte van Stedelijke kavelruil opmaken.

Rol van de gemeente

Het college van B&W van de gemeente zal een stedelijke kavelruilovereenkomst alleen ondertekenen wanneer zij partij is bij de ruilovereenkomst, of wanneer in de overeenkomst ook afspraken worden gemaakt over de eventuele door de eigenaren aan de gemeente te betalen exploitatiebijdragen (artikel 17 eerste lid van de Wro). Deze exploitatiebijdragen zijn nodig om de uitgaven te betalen die de gemeente moet doen om het Gebied geschikt te maken voor bebouwing of herontwikkeling. Voorbeelden van dergelijke uitgaven zijn de kosten van het aanpassen van wegen en het herinrichten van de openbare ruimte. De gemeente kan zich ook van deze exploitatiebijdragen verzekeren door voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan een aparte, anterieure overeenkomst af te sluiten of door tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Het zal van de omstandigheden afhangen wat voor de gemeente de beste manier is om zich van de exploitatiebijdrage te verzekeren: de ruilovereenkomst, de anterieure overeenkomst of het vaststellen van een exploitatieplan.

Comparitie

In dit gedeelte van de overeenkomst worden de partijen opgenomen die interesse hebben in het ruilen van hun vastgoed of een stuk grond. De tekstblokken kunnen individueel worden herhaald afhankelijk van het aantal partijen en de aard van deze partijen betrokken bij de ruil.

Het tekstgedeelte onder 1. is bedoeld voor privaatrechtelijke en publiekrechtelijke niet-natuurlijke personen. Een voorbeeld van een privaatrechtelijke niet-natuurlijk persoon is een BV. Een voorbeeld van een publiekrechtelijk niet-natuurlijk persoon is een gemeente. Het tekstgedeelte onder 2. is bedoeld voor natuurlijke personen die betrokken zijn bij de ruil.

De ingevulde tekstblokken kunnen er als volgt uit komen te zien:

1. De Gemeente Wijckenslooth, statutair gevestigd te Wijk aan Zee en kantoor houdende te 1234 AB aan de Weg op den Heuvel nr. 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 12345678, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw Antje Bernadina Stoeptegel, hierna te noemen: **Gemeente Wijckenslooth**;
2. Terrein B.V., statutair gevestigd te Wijckenslooth en kantoor houdende te Wijckenslooth aan de bedrijvenboulevard nr. 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 87654321, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Betram Claus Glaspui, die deze overeenkomst namens haar ondertekent, hierna te noemen: **Terrein B.V.** ;
3. Mevrouw Christel Gyselle Graszode, geboren te Wijckenslooth op 31 december 1970 wonende te Wijckensloot aan de Beukenlaan nr. 2, ongehuwd en geen geregistreerd partner, hierna te noemen: **Graszode**;

Artikel 1 Definities

In artikel 1 zijn de definities opgenomen die van toepassing zijn op de overeenkomst. Het staat partijen vrij om deze definities te schrappen, te wijzigen of aan te vullen al naar gelang de situatie dat behoeft.

Ten aanzien van de definitie voor stedelijke kavelruil geldt nog het volgende. Strikt genomen is het niet noodzakelijk dat alle te ruilen onroerende goederen in het stedelijk gebied zijn gelegen. Er mag ook tussen het stedelijk en het landelijk gebied worden geruild. Daarom is gekozen voor de term “percelen met stedelijke functies”. Wel is het belangrijk om onderscheid te maken tussen een stedelijke kavelruil en een kavelruil in het landelijk gebied waarvoor een instrument is opgenomen in de Wet inrichting landelijk gebied. Is namelijk sprake van een kavelruil in het landelijk gebied, dan kunnen de betrokken partijen een vrijstelling van overdrachtsbelasting krijgen.

Artikel 2 Inbreng

In artikel 2 dienen alle partijen die compareren in de kavelruilovereenkomst te worden opgenomen. Het tekstdeel is repeterend en dient net zo vaak te worden gebruikt als er partijen zijn. Per partij dient vervolgens te worden ingevuld welke percelen met opstallen zij in de kavelruil brengen.

Daartoe dient per partij achtereenvolgens de volgende gegevens te worden ingevuld:

- Omschrijving van het in te brengen registergoed (grond en/of opstallen)
- Adresgegevens van het in te brengen perceel
- Kadastrale gemeente van het in te brengen perceel
- Kadastrale sectie van het in te brengen perceel
- Kadastraal nummer van het in te brengen perceel
- Kadastrale grootte uitgedrukt in are en centiare

Artikel 2.1 heeft daarnaast drie toevoegingen in rode tekst tussen de schuine strepen. Deze zijn optioneel en dienen afhankelijk van de specifieke situatie te worden gekozen. De keuze ziet op:

- Het in te brengen registergoed is een appartementsrecht; in dat geval dient het eerste rode tekstdeel te worden gebruikt en dient de appartementsindex te worden ingevuld.
- Het in te brengen registergoed is belast met een hypotheek of beslag; in dat geval dient het tweede rode tekstdeel te worden gebruikt en dient achtereenvolgens te worden ingevuld:
 - Soort belasting
 - Deel waaronder het stuk is ingeschreven
 - Nummer waaronder het stuk is ingeschreven
 - Vestiging waar het stuk is ingeschreven indien deel < 50.000
- Het in te brengen registergoed heeft voorlopige kadastrale grenzen; in dat geval dient het derde rode tekstdeel te worden gebruikt en dient het ordernummer waarmee de voorlopige grenzen zijn ontstaan te worden ingevuld.

Artikel 3 (Ver)koop en ruil

In artikel 3 is de ruil opgenomen. Artikel 3 lid 1 begint met een opschortende voorwaarde. Middels deze voorwaarde wordt voorkomen dat partijen zijn gebonden aan de in de kavelruilovereenkomst opgenomen individuele overeenkomsten, wanneer een van de partijen toch besluit de overeenkomst niet te tekenen.

In artikel 3 dienen alle te onderscheiden overdrachten en ruilingen te worden opgenomen in chronologische volgorde. In sommige gevallen vinden er (eerst) losse transacties (koop) plaats voordat er kan worden geruild. Er dient per te gebruiken tekstblok te worden bepaald of er sprake is van (ver)koop over ruil. Met deze tekstdelen kunnen dus verschillende soorten overdracht en ruil worden vormgegeven. Daarbij kunt u denken aan:

- Uitkoop: bijvoorbeeld de verkoop van het eigendom van het perceel X van A aan B, waarbij A in het geheel geen gronden meer overhoudt.
- Inkoop: bijvoorbeeld de verkoop van het eigendom van het perceel X van A aan B, waarbij B nog geen eigenaar is van een in de stedelijke kavelruil betrokken perceel.

- Ruiling: bijvoorbeeld de ruiling van het eigendom van het perceel X van A met perceel Y van B.
- Verkoop: Bijvoorbeeld A en B zijn beide gerechtigd tot een gedeelte van de in de stedelijke kavelruil betrokken gronden, maar A koopt een gedeelte van het perceel van B. A blijft partij bij de overeenkomst voor het gedeelte dat bij hem in eigendom blijft.
- De voorgaande situaties, waarbij in plaats van het gehele eigendom, sprake is van een beperkt recht. Bijvoorbeeld het recht van erfpacht.

Hierna wordt achtereenvolgens opgenomen welke gegevens dienen te worden ingevuld. In sommige gevallen is er sprake van optionele gegevens, dit wordt dan expliciet benoemd.

- Naam verkoper 1
- **Optioneel:** soort beperkt recht, bijvoorbeeld het recht van opstal of erfpacht perceel 1
- Kadastrale gemeente van het te verkopen perceel 1
- Kadastrale sectie van het te verkopen perceel 1
- Kadastraal nummer van het te verkopen perceel 1
- Naam koper 1

Optioneel in geval van ruil:

- Naam verkoper 2
- Naam koper 2
- **Optioneel:** soort beperkt recht, bijvoorbeeld het recht van opstal of erfpacht 2
- Kadastrale gemeente van het te verkopen perceel 2
- Kadastrale sectie van het te verkopen perceel 2
- Kadastraal nummer van het te verkopen perceel 2

- Kadastrale gemeente van het te verkopen perceel 1
- Kadastrale sectie van het te verkopen perceel 1
- Kadastraal nummer van het te verkopen perceel 1
- Koopprijs onroerende zaak 1
- Koopprijs roerende zaken 1
- Totale koopprijs 1

Optioneel in geval van ruil:

- Kadastrale gemeente van het te verkopen perceel 2
- Kadastrale sectie van het te verkopen perceel 2
- Kadastraal nummer van het te verkopen perceel 2
- Koopprijs onroerende zaak 2
- Koopprijs roerende zaken 2
- Totale koopprijs 2

Optioneel ingeval beperkt recht en bloot eigendom in één hand komen*:

- Soort beperkt recht
- Soort beperkt recht
- Naam koper
- Kadastrale gemeente van het betreffende perceel
- Kadastrale sectie van het betreffende perceel
- Kadastraal nummer van het betreffende perceel

*Het laatste rode tekstdeel is van toepassing wanneer een partij een beperkt recht verkrijgt van een andere partij ten aanzien van een perceel waarvan hij zelf bloot eigenaar is (of andersom). Het beperkte recht gaat dan door vermenging teniet (art. 3:81 lid 2 sub e BW) en de verkrijger wordt eigenaar van het gehele perceel.

Artikel 4 Sloop-, bouw- en verbouwwerkzaamheden

Artikel 4.1 bevat een repeterend tekstblok dat kan worden gebruikt als er voorafgaand aan de overdracht werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Vervolgens dient te worden ingevuld:

- Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel
- Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
- Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

Vervolgens wordt een vrij invulveld gegeven waarin de te onderscheiden sloop-, bouw- en verbouwwerkzaamheden kunnen worden omschreven.

In artikel 4.2 dient vervolgens ten aanzien van ieder van deze werkzaamheden te worden omschreven:

- Voor wiens kosten deze werkzaamheden komen
- Wanneer deze werkzaamheden uiterlijk gereed dienen te zijn.

Het is aan te raden om in dit artikel te verwijzen naar kostenspecificaties, bouwtekeningen etc. indien deze beschikbaar zijn.

In artikel 4.3 dienen de werkzaamheden te worden omschreven die in opdracht van alle partijen gezamenlijk dienen te worden uitgevoerd. Er zijn twee suggesties gedaan voor het type werkzaamheden, waarbij dient te worden ingevuld:

- (het aantal parkeerplaatsen dat moet worden gerealiseerd)
- Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel
- Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
- Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

Het is ook goed denkbaar dat er voorzieningen op de grond van de gemeente moeten worden gerealiseerd. In dat geval zal de gemeente de kosten van de aanleg van de voorzieningen in rekening brengen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Dat is geregeld in de afdeling Grondexploitatie van de Wro (kostenverhaal). De deelnemers aan de kavelruil kunnen ervoor kiezen om de voorzieningen die de gemeente zal moeten realiseren zelf aan te leggen (art. 6.19 Wro onder b). De gemeente zal daar wel mee moeten instemmen. Als de gemeente partij is in de kavelruil, kunnen de afspraken over de door de eigenaren te realiseren voorzieningen worden vastgelegd in de kavelruilovereenkomst.

Ook in dit artikel is het aan te raden om te verwijzen naar kostenspecificaties, bouwtekeningen etc. indien deze beschikbaar zijn.

In artikel 4.4 dient een keuze te worden gemaakt aangaande de wijze waarop de kosten tussen partijen zullen worden verdeeld.

In artikel 4.5 is opgenomen welke boete een partij verbeurt indien hij niet aan zijn verplichtingen voortvloeiend uit artikel 3 voldoet. Daarbij dient te worden ingevuld:

- Een minimum percentage
- Omschrijving van hetgeen waarover de boete wordt berekend
- Minimaal boetebedrag.

Artikel 5 Notariële akte tot ruil en levering

In artikel 5.1 dienen achtereenvolgens de volgende gegevens te worden ingevuld:

- Naam notaris die ruilakte zal opmaken, verlijden en inschrijven
- Plaats van vestiging van deze notaris

Artikel 7 Betaling

In artikel 7.1 dient het bankrekeningnummer van de derdengeldenrekening van de notaris te worden ingevuld.

Artikel 9 Aanvaarding rechten en lasten

In artikel 9.2 dienen achtereenvolgens per registergoed (het blok kan repeterend worden gebruikt) de volgende gegevens te worden ingevuld:

- Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel
- Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
- Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

Vervolgens dient uit de groene tekst een keuze te worden gemaakt die van toepassing is op het betreffende over te dragen perceel. Indien wordt gekozen voor de optie “de volgende publiekrechtelijke beperking(en)”, dan dient in het invulveld de betreffende beperking(en) te worden opgenomen.

Indien op geen enkel registergoed een publiekrechtelijke beperking rust kan voor de laatste keuzemogelijkheid worden gekozen en is het niet nodig de betreffende kadastrale gemeente, sectie en nummers te noemen (het tekstgedeelte kan dan in zijn geheel worden verwijderd).

Artikel 13 (Garantie)verklaringen van vervreemdende Partij

In artikel 13.1 sub h kan worden gekozen tussen:

- 1) Dat de onroerende zaak X is aangewezen of is betrokken in een procedure ...
- 2) Dat niet bekend is dat de onroerende zaak X is aangewezen of is betrokken in een procedure

Kiest men voor de eerste optie, dan dienen achtereenvolgens de volgende gegevens te worden ingevuld:

- Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel
- Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
- Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

In artikel 13.1 sub i kan worden gekozen tussen:

- 1) Dat de onroerende zaak X is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing ...
- 2) Dat niet bekend is dat de onroerende zaak X is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing ...

Kiest men voor de eerste optie, dan dienen achtereenvolgens de volgende gegevens te worden ingevuld:

- Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel
- Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
- Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

In artikel 13.1 sub k kan worden gekozen tussen:

- 1) Dat aan de vervreemdende partij geen bijzondere lasten of beperkingen van publieke aard bekend zijn
- 2) Dat aan de vervreemdende partij geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publieke aard bekend zijn dan ten aanzien van het registergoed ...

Kiest men voor de tweede optie, dan dienen achtereenvolgens de volgende gegevens te worden ingevuld:

- Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel

- Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
- Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

Artikel 14 Informatieplicht vervreemdende Partij/onderzoeksplicht verkrijgende Partij

Artikel 14.1 is repeterend en dient voor alle vervreemdende partijen te worden ingevuld.

Achtereenvolgens dienen de volgende gegevens te worden ingevuld:

- De naam van de betreffende vervreemdende Partij
- Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel
- Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
- Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

De rode tekst onder 4 en 5 is optioneel en kan afhankelijk van de situatie worden weggelaten.

Artikel 17 Ingebrekestelling, verzuim/ontbinding en boete

In artikel 17.3 moet worden ingevuld:

- Een minimum percentage
- Omschrijving van hetgeen waarover de boete wordt berekend
- Minimaal boetebedrag.

Artikel 18 Energieprestatiecertificaat

In artikel 18.1 dienen achtereenvolgens de volgende gegevens te worden ingevuld:

- Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel
- Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
- Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

Daarnaast dient een keuze te worden gemaakt tussen de groene tekstgedeelten.

Artikel 19 Ontbindende voorwaarden/ontbinding

In dit artikel zijn de ontbindende voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn op de overeenkomst. In beginsel staat het partijen vrij om, afhankelijk van de situatie, hun specifieke wensen en de gemaakte afspraken, elke soort ontbindende voorwaarde overeen te komen. In artikel 19.1 zijn drie voorstellen gedaan voor mogelijk van toepassing zijnde ontbindende voorwaarden. Deze kunnen worden verwijderd, aangepast of aangevuld afhankelijk van de wensen van partijen. Indien gebruik wordt gemaakt van de voorgestelde teksten dan dient achtereenvolgens te worden ingevuld:

Onder a:

- Naam verkrijgende partij
- Datum waarvoor vergunning moet zijn verleend/ toegezegd

Onder b:

- Naam verkrijgende partij
- Datum waarvoor lening moet zijn toegezegd
- Omschrijving van het te verkrijgen registergoed niet zijnde woning, woning met bedrijfsruimte of bedrijfsruimte
- Hoofdsom lening
- Rentepercentage lening
- Looptijd lening

Onder c:

- Naam verkrijgende partij
- Omschrijving van het te verkrijgen registergoed niet zijnde woning, woning met

bedrijfsruimte of bedrijfsruimte

In artikel 19.3 dient een keuze te worden gemaakt aangaande de wijze waarop de kosten tussen partijen zullen worden verdeeld.

Artikel 20 Kosten onderzoek notaris

In artikel 20.2 dient het aandeel te worden ingevuld waarin partijen bijdragen aan de verrichte uitgaven.

Artikel 22 Rechtskeuze en forumkeuze

In artikel 22.1 dient de rechtbank te worden ingevuld waaraan partijen een eventueel geschil willen voorleggen (forumkeuze).

Handtekeningenpagina

Vul hier achtereenvolgens in:

- Aantal keer dat de overeenkomst wordt ondertekend
- Plaats van ondertekening
- De ondertekeningsdatum

Naam + handtekening van alle partijen