OVEREENKOMST ONTWIKKELINGSPUNTEN

De ondergetekenden:

Partij 1. [redacted]

In deze overeenkomst verder te noemen "Partij 1" (Verkoper)

En

Partij 2. [redacted]

In deze overeenkomst verder te noemen "Partij 2" (Koper)

Partij 1 en Partij 2 hierna gezamenlijk aangeduid als: "Partijen".

IN AANMERKING NEMENDE DAT

- Partij 1 op zijn perceel [redacted] te [redacted] voormalige bedrijfsbebouwing wil slopen en mest- en voeropslagen wil verwijderen en de gemeente hiervoor op 30 mei 2024 een principe-uitspraak heeft gedaan om mee te willen werken aan het middels functieverandering omzetten van het perceel 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij in totaal 515 ontwikkelingspunten resteren voor inzet elders (zie bijlage 1 bij deze overeenkomst). Naderhand is gebleken dat het tanklokaal geen asbest bevat, waardoor het resterende aantal ontwikkelingspunten moet worden gecorrigeerd naar in totaal 512;
- Partij 2 eigenaar is van de locatie [redacted] te [redacted] kadastraal bekend [redacted] op welke locatie hij voornemens is om vier vrijstaande woningen met een combinatie van inpandige en vrijstaande bijgebouwen te realiseren, in verband waarmee hij 446 ontwikkelingspunten wenst te verwerven van Partij 1;
- Deze ontwikkelingspunten van de locatie [redacted] te [redacted] worden aangeboden door Partij 1 aan Partij 2, waarbij Partij 1 zich zal conformeren aan de slooptermijnen zoals genoemd in de met de gemeente Oude IJsselstreek nog af te sluiten anterieure overeenkomst inzake de procedure over de beoogde functieverandering.

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

a. Het doel van deze overeenkomst is het komen tot afspraken voor het verplaatsen van 446 ontwikkelingspunten van Partij 1 naar Partij 2 teneinde op het perceel [redacted] de beoogde ontwikkeling (4 woningen met een combinatie van inpandige en vrijstaande bijgebouwen) te kunnen realiseren door inzet van deze ontwikkelingspunten;
b. In deze overeenkomst zullen onder meer de volgende onderwerpen worden uitgewerkt: verwervingskosten en de betalingsprocedure tussen de Partijen. Beide Partijen blijven zelf verantwoordelijk voor de legeskosten die de gemeente Oude IJsselstreek berekent voor de aan te vragen vergunningen en/of toestemmingen en de verder daarmee samenhangende kosten.

[redacted]

[redacted]

Artikel 2 Verschuldigde kosten voor verwerving ontwikkelingspunten

De verschuldigde kosten van Partij 2 aan Partij 1 bedragen [redacted] zegge [redacted] exclusief BTW voor verwerving van 446 ontwikkelingspunten van Partij 1. Dit bedrag dient uiterlijk binnen 15 werkdagen na vaststelling van het wegens functieverandering te wijzigen omgevingsplan voor de locatie van Partij 1 voor 50% te worden voldaan op het bankrekeningnummer van Partij 1, te weten [redacted] onder vermelding van 'Aankoop ontwikkelingspunten t.b.v. [redacted] te [redacted] De resterende 50% van het bedrag dient te worden voldaan binnen 15 werkdagen nadat het hiervoor genoemde omgevingsplan onherroepelijk is geworden.

Artikel 3 Ontbindende voorwaarde(n)

Partijen spreken de navolgende ontbindende voorwaarde(n) af:

a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren;
b. De overeenkomst eindigt doordat het project in overeenstemming met deze overeenkomst is gereedgekomen;
c. De overeenkomst eindigt eveneens indien partijen onderling schriftelijke ontbinding overeenkomen;
d. Mocht om welke reden dan ook het realiseren van de beoogde ontwikkeling bij Partij 2 geen doorgang vinden c.q. een overschot aan ontwikkelingspunten resteren, dan is Partij 2 gerechtigd om deze ontwikkelingspunten te verkopen, dan wel deze in overleg elders in te zetten indien daarvoor schriftelijke instemming van de gemeente Oude IJsselstreek bestaat.

Artikel 4 Boetebeding

Partijen komen overeen dat indien één der Partijen zijn verplichting voortvloeiende uit hoofde van de koopovereenkomst slechts gedeeltelijk of niet nakomt, hij aan de wederpartij een boete verbeurt van 10% van de koopsom, onverminderd het recht van deze Partij om nakoming, ontbinding, dan wel schadevergoeding te vorderen.

Artikel 5 Slotbepalingen

a. Indien één of meer bepalingen van deze overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling;
b. Elk recht om ontbinding dan wel vernietiging van de overeenkomst te vorderen, op welke grond dan ook, in het bijzonder op grond van artikel 228 en artikel 265 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is uitgesloten;
c. Wijzigingen in en/of aanvullingen van deze overeenkomst kunnen slechts worden aangebracht nadat partijen daartoe schriftelijke overeenstemming hebben bereikt;
d. Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht;
e. Alle geschillen die mochten ontstaan in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende nadere overeenkomst zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter te Arnhem, tenzij dwingend een andere rechter is voorgeschreven.

[redacted]

[redacted]

Bijlage 1 Principe-uitspraak [redacted]

[redacted]

[redacted]

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te [redacted]....

op 22-08- ..... 2024.

Partij 1:

[redacted]

.....

Partij 2:

[redacted]

[redacted]

[redacted]