ruimte voor ruimte

OVERDRACHT BOUWTITEL

De ondergetekenden:

1. DE COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP RUIMTE VOOR RUIMTE II C.V., te dezer zake vertegenwoordigd door haar beherend vennoot, DE BESLOTEN VENNOOTSCHAP RUIMTE VOOR RUIMTE BEHEER B.V., welke te dezer zake vertegenwoordigd wordt door [redacted], hierna te noemen, RvR;

en

2. Naam [redacted]
   Voornamen [redacted]
   Geboorteplaats [redacted]
   Geboortedatum [redacted]
   Adres [redacted]
   Postcode en plaats [redacted]
   E-mailadres [redacted]
   Telefoon mobiel [redacted]

hierna te noemen “de verkrijger”.

RvR en de verkrijger hierna ook te noemen “partijen”, zijn op grond van de navolgende overwegingen:

1. De verkrijger is eigenaar van een perceel grond, gelegen te Heeswijk-Dinther aan de Heikantsedijk nummer 1a bekend als gemeente Heeswijk-Dinther sectie E nummer 3277. De verkrijger wenst op dit perceel één woning te bouwen.

2. De gemeente Bernheze heeft aan de verkrijger te kennen gegeven dat op deze locatie alleen woningbouw wordt toegestaan als deze plaatsvindt met als doel versterking omgevingskwaliteit als omschreven in de “Interim omgevingsverordening Noord-Brabant” vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Brabant.

3. De ontwikkeling heeft tot doel een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert. Initiatiefnemers zorgen niet (volledig) voor versterking van de omgevingskwaliteit door middel van een fysieke tegenprestatie en willen in plaats daarvan een Ruimte voor Ruimtetitel kopen bij RvR ingevolge art. 7 lid a onder 1 van de “Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant”.

4. De ontwikkeling door Ruimte voor Ruimte is gebaseerd op de in het verleden behaalde aanzienlijke omgevingskwaliteitswinst in het landelijk gebied. Daarmee kwalificeert deze titel zich voor de benodigde omgevingskwaliteit.

5. De verkrijger heeft zich tegen die achtergrond tot RvR gewend met het verzoek of zij bereid is één of meer van haar rechten tot het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte-kavels, hierna te noemen bouwtitel(s), aan hem over te dragen.

6. Partijen hebben daarover overeenstemming bereikt en verklaren daartoe te zijn. overeengekomen als volgt:

TERBESCHIKKINGSTELLING BOUWTITEL

ARTIKEL 1

1.1 RvR verkoopt aan de verkrijger ten behoeve van de ontwikkeling van een woningbouwkavel op de locatie Heikantsedijk te Heeswijk-Dinther (kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther sectie E nummer 3277) één (1) bouwtitel.

1.2 De bouwtitel mag uitsluitend worden gebruikt voor de bouwkavel waarover de verkrijger, de gemeente en RvR overeenstemming hebben bereikt.

1.3 De bouwtitel wordt verkocht voor een koopsom van € 125.000,- per bouwtitel exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting (21%) en is per heden verschuldigd. Wijzigingen in het BTW-tarief worden doorberekend.

OVERDRACHT EN BETALING VAN DE VERGOEDING

ARTIKEL 2

2.1 Op het moment van overdracht dient de verkrijger de verschuldigde bedragen, zoals in artikel 1 omschreven, te hebben voldaan hetgeen dient te worden aangetoond door bijschrijving van het desbetreffende bedrag op de rekening van Ruimte voor Ruimte II CV via NL 57 BNGH 0285138685.

2.2 De overdracht van de verkochte bouwtitels door RvR aan de verkrijger vindt plaats door middel van een daartoe strekkende verklaring (het Certificaat Bouwtitel) van RvR dat zij haar aanspraken op de onderhavige bouwtitel aan de verkrijger heeft overgedragen.

2.3 RvR is jegens de verkrijger tot geen verdere verplichting gehouden dan tot overdracht van de bouwtitel door afgifte van het Certificaat Bouwtitel als bedoeld in lid 2. Het risico met betrekking tot en de kosten voor het verkrijgen van planologische medewerking van de zijde van de gemeente, alsmede het risico en de kosten ten aanzien van het verkrijgen van bouwvergunning en alle overige voor de realisatie van de door de verkrijger beoogde woning(en) noodzakelijke besluiten, berust volledig bij de verkrijger.

2.4 RvR is, zo lang nog geen volledige betaling heeft plaatsgevonden van de in artikel 1 bedoelde koopsom, gerechtigd om aan de gemeente kenbaar te maken dat er voor het onderhavige perceel nog geen sprake is van een situatie die de vestiging van een woonfunctie op dit perceel mogelijk maakt.

VERPLICHTINGEN VERKRIJGER

ARTIKEL 3

3.1 Uiterlijk vier (4) weken voor het begin van de planologische procedure, waaronder in het kader van deze overeenkomst wordt verstaan de tervisielegging door het ter zake bevoegde gezag van de (voor)ontwerp besluiten die voor de realisatie van het door de verkrijger beoogde bouwplan dienen te worden verleend, informeert de verkrijger RvR.

3.2 De aan RvR verschuldigde bedragen als in artikel 1 van deze overeenkomst bedoeld dienen uiterlijk twee (2) weken voor de tervisielegging van de betreffende (voor)ontwerp besluiten, als in het vorige lid bedoeld, aan RvR te zijn voldaan.

3.3 De verschuldigdheid van de in artikel 1 en 3.2 van deze overeenkomst bedoelde betalingen vloeit rechtstreeks voort uit deze overeenkomst en zijn verschuldigd zonder dat voorafgaande facturatie vereist is. Een factuur volgt slechts in het geval de verkrijger voldaan heeft aan het bepaalde in artikel 3.1 van deze overeenkomst. De betaling van de door de verkrijger aan RvR verschuldigde bedragen is direct en zonder voorafgaande ingebrekestelling van rechtswege opeisbaar op de dag dat de tervisielegging als in artikel 3.1 bedoeld plaatsgevonden heeft. Bij gebreke van betaling op uiterlijk die datum is de verkrijger van rechtswege in verzuim en is hij alsdan aan RvR een boeterente verschuldigd van vijf procent (5%) per jaar over al hetgeen hij aan RvR verschuldigd is, zulks vanaf de dag van verzuim tot aan de dag van algehele voldoening.

3.4 De verkrijger heeft na ondertekening van deze overeenkomst 6 maanden de gelegenheid tot het (laten) opstarten van de planologische procedure ten behoeve van het door hem beoogde bouwplan. Na het verstrijken van deze termijn is RvR niet langer tot levering gehouden en is zij, onverminderd haar verdere aanspraken jegens verkrijger, bevoegd de onderhavige overeenkomst te ontbinden.

TERUGNEMING

ARTIKEL 4

4.1 Indien zich een van de navolgende situaties voordoet:

a. door het ter zake bevoegde gezag geen vaststellingsbesluit wordt verleend voor de door de verkrijger beoogde woonfunctie;

b. de door het ter zake bevoegde gezag verleende vaststellingsbesluit en/of de door de verkrijger aangevraagde bouwvergunning naar aanleiding van een daartoe door derden aanhangig

gemaakte procedure wordt herroepen, zulks echter uitsluitend in het geval het desbetreffende besluit zijn oorzaak vindt in de overweging dat de in art. 1.1 bedoelde bouwlocatie zich naar het oordeel van het ter zake bevoegd gezag, dan wel de bestuursrechter, niet leent voor een bestemming “Woondoeleinden”,

is de verkrijger gerechtigd aan RvR te verzoeken de op basis van deze overeenkomst verrichte prestaties ongedaan te maken en de koopprijs van de bouwtitel tegen terug levering van het originele Certificaat Bouwtitel terug te betalen. Over het alsdan door RvR terug te betalen bedrag is RvR in dat geval geen rente verschuldigd. Partijen hebben daarna over en weer niets meer van elkaar te vorderen.

4.2 In het geval een besluit als in art. 4.1 bedoeld genomen wordt en/of in het geval er tegen een begunstigend besluit c.q. een voor de verkrijger positieve uitspraak van de bestuursrechter door derden beroep c.q. hoger beroep aangetekend wordt, is de verkrijger verplicht RvR van een dergelijk besluit c.q. een dergelijk door derden aanhangig gemaakte procedure onverwijld op de hoogte te brengen, teneinde RvR in de gelegenheid te stellen zich over de desbetreffende procedure te beraden. Indien de verkrijger zich niet aan deze verplichting houdt dan wel naar het oordeel van RvR ten onrechte afziet van het voeren van een procedure, waarbij de benodigde vaststelling, c.q. bouwvergunning, alsnog kan worden verleend, dan wel in stand kan blijven, behoudt RvR zich het recht voor om op het in art. 4.1 bedoelde verzoek van de verkrijger afwijzend te beslissen.

De verplichting tot terugneming van de verkochte bouwtitel loopt af per 31 december 2025. Partijen zullen uiterlijk op 30 juni 2025 met elkaar in overleg treden omtrent de stand van zaken en afwikkeling ten aanzien van het in artikel 4.1a respectievelijk 4.1b genoemde vaststellingsbesluit

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

ARTIKEL 5

5.1 Wijzigingen en aanvullingen op deze overeenkomst binden partijen slechts voor zover deze schriftelijk zijn vastgelegd en door de ter zake bevoegde personen zijn ondertekend.

VERKOOPVOORWAARDEN

ARTIKEL 6

6.1 Op deze overeenkomst zijn van toepassing aangehechte, door verkrijger per bladzijde, geparafeerde verkoopvoorwaarden.

GESCHILLENREGELING

ARTIKEL 7

(Paraaf verkoper) (Paraaf koper)

7.1 Alle geschillen die ten aanzien van deze overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan worden ongeacht de woonplaats van de verkrijger aanhangig gemaakt bij de rechtbank 'sHertogenbosch. Aldus overeengekomen en

10-10-2023 ondertekend te 's-Hertogenbosch op

_____ Ruimte voor Ruimte II C.V.
voor deze: Ruimte voor Ruimte Beheer B.V. voor deze: [redacted]

Heeswijk-DintherPlaatsnaam

_____
ValidSigned door [redacted]
op 09-10-2023

Verkoopvoorwaarden van losse RvR bouwtitels

Bij een verzoek tot de levering van losse bouwtitels zal Ruimte voor Ruimte in eerste instantie toetsen (aan de hand van de kadastrale informatie van de ontwikkellocatie) of in dezelfde of nabijgelegen gemeente sprake is van een reguliere Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling. Indien er géén sprake is van bedreigende concurrentie kan worden meegewerkt aan het verkopen van losse RvR bouwtitels onder de volgende voorwaarden;

1. De bouwtitel wordt verkocht tegen de thans geldende prijs van € 125.000,- excl. BTW.
2. De levering van de bouwtitel vindt plaats tegen de prijs genoemd in punt 1. De levering is belast met 21% omzetbelasting (BTW). Wijzigingen in het BTW-tarief worden doorberekend.

W.v.d.K. H.v.A.

_____ _____

(Paraaf verkoper) (Paraaf koper)

3. De bouwtitel dient betaald te zijn twee weken vóórdat de gemeente de planologische procedure voor de bestemmingswijziging opstart (= voordat het college van B&W het (voor)ontwerpbestemmingsplan of projectbesluit vrijgeeft voor publicatie).

4. Na betaling vindt de overdracht van de bouwtitel plaats door middel van het verstrekken van het Certificaat Bouwtitel. In de benodigde documenten voor het opstarten van de planologische procedure voor de Ruimte voor Ruimte-bouwkavel dient de bouwtitel bijgevoegd te worden. Daartoe dient koper een kopie van het Certificaat Bouwtitel toe te zenden aan de gemeente.

5. De RvR bouwtitel mag uitsluitend gebruikt worden voor de bouwkavel waarover koper, gemeente en Ruimte voor Ruimte overeenstemming hebben bereikt.

6. Indien de gemeente geen planologische toestemming verleent, of anderszins geen planologische toestemming wordt verkregen, is Ruimte voor Ruimte bereid de bouwtitel terug te kopen tegen hetzelfde nominale bedrag (dus inclusief de betaalde BTW) waarvoor deze eerder verkocht is. Er bestaat daarbij geen recht op rentevergoeding.

7. Ruimte voor Ruimte zal geen enkele werkzaamheid verrichten voor de ontwikkeling van de bedoelde locatie. Alle werkzaamheden om de vereiste planologische goedkeuring te verkrijgen, alsmede werkzaamheden om de locatie bouwkundig geschikt te maken komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer/koper.