

AB/ JB/2022.001561.01 / **ONTWIKKELOVEREENKOMST**

*Buitenplaats Hofstede te Rijswijk*

Versie 2 april 2023

De ondergetekenden:

1. **NU Projectontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te Waldorpstraat 1390, 2521 CZ 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 74668277,

hierna verder te noemen: "**Ontwikkelaar**";

2. Opdrachtgever 1

a.

Opdrachtgever 2

b.

hierna (tezamen) te noemen: "Opdrachtgever".

Opdrachtgever en Ontwikkelaar hierna gezamenlijk ook te noemen: "partijen", en ieder afzonderlijk ook te noemen "partij".

**OVERWEGINGEN:**

- (A) Ontwikkelaar heeft het bouwproject "Buitenplaats Hofstede" te Rijswijk (hierna te noemen "het project") ontwikkeld, waarvan deel uitmaakt \*de woning/het appartement met de bijbehorende parkeerplaats met bouwnummer \*, hierna te noemen "het object".
- (B) De Opdrachtgever heeft de onder A gemelde woning met toebehoren gekocht en zal in verband daarmee een koopovereenkomst sluiten met **NU Projectontwikkeling B.V.** en voor de bouw van de woning met toebehoren een aannemingsovereenkomst sluiten met **Bolton Bouw B.V.**
- (C) Partijen hebben overeenstemming bereikt ter zake van de conceptontwikkeling van het project en de ter zake door de Opdrachtgever, als zijnde deelgerechtigde, aan de Ontwikkelaar te betalen vergoeding voor ontwikkeling van het project, mede

paraaf Ontwikkelaar

paraaf opdrachtgever

omvattende de leges voor de onherroepelijke omgevingsvergunning en alle overige voor de realisatie van het project benodigde vergunningen en ontheffingen. Partijen wensen de gemaakte afspraken thans uit te werken in deze ontwikkelovereenkomst.

- (D) Partijen wensen de ondertekening van deze ontwikkelovereenkomst, de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst gelijktijdig te laten plaatsvinden. Uitgangspunt is dat de aannemingsovereenkomst zal worden ondertekend direct aansluitend op de ondertekening van de koopovereenkomst, die zal worden ondertekend direct aansluitend op de ondertekening van deze ontwikkelovereenkomst.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

## **1. ONTWIKKELING PROJECT**

- 1.1 De Ontwikkelaar heeft het project ontwikkeld mede ten behoeve van de door Opdrachtgever gekochte woning met toebehoren met bouwnummer \* in het project "Buitenplaats Hofstede" te Rijswijk.

Het ter zake van het bouwnummer van Opdrachtgever in het project gemaakte ontwerp, mede omvattende de overige rechten met betrekking tot het desbetreffende bouwnummer van het project, zoals (de auteursrechten op) het ontwerp (met uitzondering van het recht van herhaling dat bij de betreffende architect/adviseur verblijft), wordt reeds nu voor alsdan door de Ontwikkelaar overgedragen aan de Opdrachtgever uitsluitend ten behoeve van de realisatie door de in de aannemingsovereenkomst genoemde aannemer.

- 1.2 Het ontwerp als bedoeld in artikel 1.1 is uitgangspunt voor de door aannemer opgemaakte technische omschrijving en koperscontracttekeningen welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de aannemingsovereenkomst.

## **2. ONTWIKKELVERGOEDING**

- 2.1 Voor de ontwikkeling van het project als deelgerechtigde zijn Partijen een door de Opdrachtgever te betalen vergoeding (hierna: "Ontwikkelvergoeding") overeengekomen. De Ontwikkelvergoeding bedraagt \* , inclusief BTW.
- 2.2 De Ontwikkelvergoeding zal door de Opdrachtgever aan de Ontwikkelaar worden voldaan ten tijde van het passeren van de akte van levering bij de notaris.
- 2.3 De Ontwikkelvergoeding strekt tot vergoeding door Opdrachtgever aan Ontwikkelaar voor alle door Ontwikkelaar verrichtte of nog te verrichten werkzaamheden en te

maken kosten ter uitvoering van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Ontwikkelovereenkomst, inclusief onder meer de kosten en honoraria van de architect, supervisor(s), ontwerper(s), constructeurs en adviseurs tot aan de verkrijging onherroepelijke omgevingsvergunning en de kosten die verband houden met het aanvragen en verkrijgen van de omgevingsvergunning en eventuele andere benodigde vergunningen en overheidstoestemmingen en leges, de kosten van de kadastrale splitsing, de kosten die voortvloeien uit hoofde van een gemeentelijk exploitatieplan, de aanleg van de buitenruimten (conform de als bijlage toegevoegde Technische Omschrijving Mandelig gebouw en Technische Omschrijving toekomstig openbaar gebied) en eventuele planshadekosten, waarbij het vorenstaande uitdrukkelijk niet limitatief bedoeld is, als zijnde deelgerechtigde voor het door haar gekochte bouwnummer. De in de aannemingsovereenkomst vermelde aanneemsom maakt derhalve geen onderdeel uit van de Ontwikkelvergoeding en/of de koopprijs.

- 2.4 Indien het BTW-percentage wijzigt, vindt verrekening tussen partijen plaats conform de wettelijke bepalingen ter zake.
- 2.5 De ontwikkelvergoeding is per de datum van het vervallen van de opschortende voorwaarden verschuldigd en dient ten tijde van het passeren van de akte van levering van het object bij de notaris te worden voldaan.

### **3. RENTE**

Zolang het object niet aan Opdrachtgever is geleverd, heeft Opdrachtgever recht op uitstel van betaling van de Ontwikkelvergoeding, waartegenover hij verplicht is aan Ontwikkelaar een rente te vergoeden van vijf procent (5%) op jaarbasis over de Ontwikkelvergoeding, te berekenen twee weken na het vervallen van de opschortende voorwaarden tot aan de datum van levering en betaling.

### **4. GARANTIES**

- 4.1 De Ontwikkelaar garandeert Opdrachtgever:
  - a. dat het beoogde gebruik van het project en het door Opdrachtgever gekochte perceel/appartementsrecht in overeenstemming is met het op het moment van Oplevering vigerende bestemmingsplan;
  - b. dat het door Opdrachtgever gekochte perceel/appartementsrecht in het project zodanig ontwikkeld wordt, dat er geen privaot- of publiekrechtelijke beperkingen gelden ten aanzien van de bewoning op het perceel en ten aanzien van het

parkeren van een motorvoertuig op de parkeerplaats.

- 4.2 De Ontwikkelaar zal zorgdragen voor het verstrekken aan de notaris van een garantie ten behoeve van de Opdrachtgever voor het bouw- en woonrijp maken van het mandelig gebied.

## **5. BEDENKTIJD**

De Opdrachtgever verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld.

Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Opdrachtgever, heeft de Opdrachtgever het recht de ontwikkelovereenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de schriftelijke mededeling van de Opdrachtgever de Ontwikkelaar heeft bereikt.

## **6. OPSCHORTENDE EN ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

Deze ontwikkelovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de in (B) genoemde koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst.

Mitsdien geldt het volgende:

- 6.1 Indien de koopovereenkomst en/of de aannemingsovereenkomst wordt ontbonden, is deze ontwikkelovereenkomst van rechtswege ontbonden. Deze (ontbindende) voorwaarde vervalt met het passeren van de akte van levering.
- 6.2 Indien door het niet vervullen van de opschortende voorwaarden als genoemd in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst de aannemingsovereenkomst, en ook de koopovereenkomst, definitief niet tot stand is of zijn gekomen, geldt hetzelfde ten aanzien van deze ontwikkelovereenkomst.
- 6.3 Indien en zodra partijen voorzien dat één of meer van de in de koopovereenkomst, deze ontwikkelovereenkomst en/of de aannemingsovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarden niet tijdig zal (zullen) worden vervuld, zullen partijen in overleg treden over de consequenties daarvan.

## **7. PROMOTIEMIDDELEN**

Opdrachtgever is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens Ontwikkelaar ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. In verband hiermee kan Opdrachtgever aan die promotiemiddelen geen rechten ontlenen.

## **8. DIVERSEN**

- 8.1 De uit de ontwikkelovereenkomst voor partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar, tenzij en voor zover uit de ontwikkelovereenkomst anders voortvloeit.
- 8.2 Op de ontwikkelovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 8.3 Partijen zullen eventuele geschillen steeds trachten in der minne te schikken. Indien partijen daar niet in slagen zullen geschillen worden voorgelegd aan de rechtbank 's-Gravenhage.
- 8.4 De meest recente datum waarop een partij deze overeenkomst heeft ondertekend geldt als datum van totstandkoming van deze overeenkomst.
- 8.5 Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan de titels van artikelen kan geen enkel recht worden ontleend.

## **9. WIJZIGINGEN/AANVULLINGEN**

Wijzigingen casu quo aanvullingen op deze ontwikkelovereenkomst hebben tussen partijen slechts rechtskracht nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door partijen rechtsgeldig zijn ondertekend.

### **\* OPNEMEN BIJ KOOPAKTEN MET Samenwerkingsverband Botenga-Kohlinger Bouwnummers 5, 8, 11, 14, 18 t/m 21 en 32 t/m 37**

#### **10. Verhouding verkoper in koopakte en Ontwikkelaar**

De koopovereenkomst met betrekking tot het perceel/appartementsrecht wordt aangegaan met het Samenwerkingsverband Botenga-Kohlinger als verkoper. Zij zijn de huidige eigenaren van de grond.

De koopovereenkomst bevat diverse bepalingen die zien op of het gevolg zijn van de ontwikkeling van het plan, zoals de Algemene akte met de te vestigen mandeligheid en diverse erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, alsook bijvoorbeeld de bodemgesteldheid. Voor deze zaken draagt verkoper geen verantwoordelijkheid.

Opdrachtgever en Ontwikkelaar vrijwaren daarom Samenwerkingsverband Botenga-Kohlinger (de verkoper in de koopakte) voor iedere aanspraak deswege. Indien en voor zover uit de koopovereenkomst een aansprakelijkheid jegens de Opdrachtgever voortvloeit, anders dan wegens een aan verkoper toe te rekenen gebrek in de levering, berust de aansprakelijkheid bij de Ontwikkelaar.

Een en ander voor wat betreft de Ontwikkelaar behoudens voor zover uit de bestaande overeenkomst met het samenwerkingsverband anders voortvloeit.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend,  
te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2023

\_\_\_\_\_  
Ontwikkelaar

\_\_\_\_\_  
Opdrachtgever 1

\_\_\_\_\_  
Opdrachtgever 2

Bijlagen:

- Technische Omschrijving Mandelig gebied d.d. 02-04-2023;
- Technische Omschrijving Toekomstig openbaar gebied d.d. 02-04-2023