

KOOP- EN ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST

Project “Herontwikkeling locatie Boskamp te Roden”

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE NOORDENVELD**, te dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar <<wethouder/burgemeester + naam>>, ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld de dato ###, kenmerk ##.

hierna te noemen ‘de Gemeente’

en

2. ##

hierna te noemen ‘de Ontwikkelaar’,

de ondergetekenden tezamen ook te noemen: ‘Partijen’,

OVERWEGENDE DAT:

1. de Gemeente op het Perceel, gelegen tussen de Boskamp, de Meester Apothekerstraat en de Peter van der Veldelaan (hierna te noemen: ‘de Boskamplocatie’), woningbouw wil realiseren;
2. de Raad van de Gemeente op 20 december 2017 heeft besloten in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Herontwikkeling locatie Boskamplocatie, Roden’. Met dit globale bestemmingsplan wordt woningbouw op de Boskamplocatie mogelijk gemaakt;
3. de Boskamplocatie bestaat uit twee percelen. Op het noordelijke perceel zullen door een derde partij sociale huurwoningen worden ontwikkeld. Op het zuidelijke perceel (hierna te noemen: ‘het Perceel’), dat voorwerp is van de onderhavige overeenkomst, zullen grondgebonden en levensloopgeschikte woningen worden gerealiseerd;
4. de Gemeente een aanbestedingsprocedure heeft georganiseerd teneinde een geschikte ontwikkelaar te contracteren die woningbouw zal realiseren op het Perceel. De aanbestedingsprocedure heeft plaatsgevonden in de vorm van een biedprocedure volgens de nationale niet-openbare procedure (aanbesteding met voorafgaande selectie). De aankondiging ervan is openbaar gepubliceerd via TenderNed;

5. de uitkomst van de procedure is, dat de door de Ontwikkelaar ingediende inschrijving is beoordeeld als de bieding met de beste prijs-kwaliteitsverhouding, waarmee de Ontwikkelaar het meest heeft beantwoord aan het voorgeschreven gunningscriterium;
6. in de aanbestedingsleidraad, die onderdeel uitmaakte van de aanbestedingsprocedure, voorwaarden en minimumeisen zijn opgenomen die integraal onderdeel zullen uitmaken van de onderhavige overeenkomst. Voorts heeft de Ontwikkelaar, voor de beoordeling van het kwaliteitsdeel van de inschrijving, (rand)voorwaarden, inzichten en voorstellen ingediend, die eveneens integraal onderdeel uitmaken van de onderhavige overeenkomst;
7. de Ontwikkelaar beschikt over de benodigde kennis op het gebied van projectontwikkeling en bereid is haar kennis, kapitaal en ervaring in te zetten bij de ontwikkeling van het Perceel;
8. de Ontwikkelaar zich door zijn inschrijving onvoorwaardelijk bereid heeft verklaard alle door hem in de aanbestedingsprocedure ontworpen en gepresenteerde woningen voor eigen rekening en risico te realiseren op het Perceel;
9. het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld op ### heeft besloten tot voorlopige gunning aan de Ontwikkelaar.
10. *(evt. noemen vervolg aanbestedingsprocedure, uitgangpunten etc.)*
11. Partijen de tussen hen geldende afspraken over de ontwikkeling van de Boskamplocatie willen vastleggen,

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

1. De Gemeente verkoopt aan de Ontwikkelaar, die van de Gemeente koopt:

Een perceel bouwrijpe grond, bestemd voor de realisatie van woningbouw, gelegen tussen de Boskamp, de Meester Apothekerstraat en de Peter van der Veldelaan te Roden, uitmakende:
een gedeelte ter grootte van ongeveer ### are ### centiare, of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, van de registergoederen, kadastraal bekend gemeente Roden sectie I nummers 5121 en 2457,
een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de als Bijlage aan dit contract gehechte uitgiftetekening gedateerd ###, nummer ##;

hierna tezamen te noemen: 'het Verkochte'

2. Het Verkochte wordt door de Gemeente verkocht en door de Koper gekocht ten behoeve van de ontwikkeling van grondgebonden en levensloopgeschikte woningen op de Boskamplocatie. Een en ander overeenkomstig de minimumeisen zoals die zijn opgenomen in de aanbestedingsdocumenten behorende bij de 'Biedprocedure herontwikkeling locatie Boskamp te Roden' en overeenkomstig de uitgangspunten van de inschrijving van de Ontwikkelaar op deze procedure (Bijlage ##).
3. De koopprijs van het Verkochte bedraagt: € ### (zegge: ### euro en ### eurocent), exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

DEZE OVEREENKOMST GESCHIEDT ONDER DE VOLGENDE BEPALINGEN:

Artikel 1 Definities, inleidende bepalingen

1. In deze Overeenkomst zullen de volgende begrippen de daarbij aangegeven betekenis hebben, waarbij deze begrippen zonder verschil in betekenis in enkelvoud dan wel in meervoud kunnen worden gebruikt:
 - a. "Algemene verkoopvoorwaarden": de als Bijlage aan deze Overeenkomst gehechte Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de gemeente Noordenveld, vastgesteld bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld van 15 september 2009;
 - b. "Bouwrijp": een bepaalde feitelijke staat van het Verkochte, geschikt voor de realisering van de hiervoor in de considerans sub 3 omschreven woningen, waarin wordt voldaan aan de volgende criteria:
 1. ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten,
 2. waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; alsmede met
 3. aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper.Onverminderd het voorgaande kan sprake zijn van lichte funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke, niet meer in gebruik zijnde kabels- en/of leidingen, stobben van bomen en/of struiken. De aanwezigheid van de hiervoor genoemde zaken is niet van die omvang dat zij een gebruik dan wel bebouwing als genoemd in de koopovereenkomst in de weg staan. De aanwezigheid van voorgaande zaken betekent dan ook niet dat er geen sprake is van bouwrijpe staat. De eventuele verwijdering van voorgaande zaken komt voor rekening van de Ontwikkelaar.
 - c. "Bijlage": een in artikel 23 nader omschreven document, dat aan dit contract wordt gehecht;
 - d. "Kwaliteitsrekening": de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de Notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer Notarissen samenwerkt;
 - e. "Leveringsakte": de voor de levering van het Verkochte vereiste akte te verlijden ten overstaan van de Notaris;
 - f. "Notaris": de door de Ontwikkelaar aan te wijzen, bij voorkeur in de omgeving van de gemeente Noordenveld gevestigde notaris, ten wiens overstaan de Leveringsakte zal worden verleden, dan wel diens waarnemer of associé;
 - g. "Omgevingsvergunning": de op grond van artikel 2.1 lid 1, aanhef en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht door het college van Burgemeester en Wethouders verleende vergunning voor de realisatie van alle in het Project begrepen woningen, waartegen binnen de daarvoor gestelde termijn geen bezwaar is gemaakt en waartegen binnen de daarvoor gestelde termijn geen beroep is ingesteld, of - indien wel binnen de daarvoor gestelde termijn bezwaar is gemaakt of beroep is ingesteld - waartegen geen verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is gedaan dan wel - indien wel een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is gedaan - een zodanig verzoek is afgewezen;
 - h. "Openbare ruimte": de in het kader van het Project te realiseren straten, parkeer-, groen- en watervoorzieningen, met inbegrip van de ondergrondse infrastructuur;
 - i. "Overeenkomst": de onderhavige Koop- en ontwikkelingsovereenkomst;
 - j. "Project": het geheel van de werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van woningen en de Openbare ruimte binnen het Perceel, zoals - maar niet uitsluitend beperkt tot - het realiseren van grondgebonden en levensloopgeschikte woningen, met inbegrip van het Woonrijp maken van de Openbare ruimte en het aanleggen en/of aanpassen van de ondergrondse infrastructuur;
 - k. "Woonrijp": de definitieve inrichting van de Openbare ruimte van het gebied, waarin wordt voldaan aan de eisen en uitgangspunten die onder meer voortvloeien uit de aanbestedingsprocedure en de onderhavige Overeenkomst, omvattende onder meer: de aanleg van wegen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes,

openbaar groen, waterpartijen, straatmeubilair, straatverlichting, waterbouwkundige constructies, alsmede het doen aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief huisaansluiting), alles voor zover niet begrepen in het Bouwrijp maken.

2. De considerans en de Bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.
3. Bij strijdigheid tussen enerzijds het bepaalde in deze Overeenkomst en anderzijds het bepaalde in de considerans, de Algemene verkoopvoorwaarden of de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.
4. Kopteksten en nummering van (onderdelen van) de artikelen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen naar (onderdelen van) artikelen te vergemakkelijken, en zullen de uitleg van de betreffende (onderdelen van) artikelen niet beïnvloeden.

Artikel 2 Publiekrechtelijk voorbehoud

Het bepaalde in dit contract laat onverlet de gebonden publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente. Indien de Gemeente op grond van vigerende wet- en regelgeving, dan wel op grond van besluiten van hogere overheden en/of rechterlijke uitspraken gehouden is om op een bepaalde wijze gebruik te maken van haar gebonden publiekrechtelijke bevoegdheden of om op een bepaalde wijze gehoor te geven aan publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, en de Gemeente daardoor tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, dan wel in daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten, dan zal een zodanige tekortkoming niet aan de Gemeente kunnen worden toegerekend. In een zodanig geval zullen Partijen in overleg treden om de ongewenste gevolgen van die niet-toerekenbare tekortkoming weg te nemen of zo veel mogelijk te beperken.

Artikel 3 Exclusiviteit

Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen met betrekking tot het Project uitsluitend in onderling overleg initiatieven ontplooiën. Partijen zullen elkaar over en weer voortdurend informeren met betrekking tot feiten en omstandigheden waarvan zij weten, althans redelijkerwijze kunnen vermoeden, dat deze van belang zijn voor het Project.

Artikel 4 Kosten en belastingen, rentevergoeding

1. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als heffingsgrondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van de Ontwikkelaar. De notariële kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
2. Er bestaat geen mogelijkheid tot vermindering van de heffingsgrondslag op grond van het bepaalde in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
3. De Gemeente verklaart voor wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat de levering van het Verkochte van rechtswege belast zal zijn met omzetbelasting, op grond van het bepaalde in het in artikel 11 lid 1 sub a ten eerste juncto lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

4. Het risico dat vóór het ondertekenen van de Leveringsakte door of in opdracht van de Ontwikkelaar handelingen op, aan of in het Verkochte zijn of worden verricht en zulks wordt aangemerkt als de verkrijging van de economische eigendom en/of als levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, komt geheel voor rekening van de Ontwikkelaar.
5. De Ontwikkelaar is over de koopprijs aan de Gemeente een rentevergoeding verschuldigd, berekend naar het percentage van de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek, te berekenen over de periode van de datum van inwerkingtreding van de Overeenkomst tot en met de datum van het ondertekenen van de Leveringsakte.

Artikel 5 Opgaven door de Gemeente

1. De Gemeente garandeert:
 - a. dat zij ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd is tot de overdracht van het Verkochte;
 - b. dat het Verkochte bij het ondertekenen van de Leveringsakte door of in opdracht van de Gemeente Bouwrijp zal zijn gemaakt, althans dat de door of in opdracht van de Gemeente uit te voeren werkzaamheden in verband met het Bouwrijp maken zodanig zullen zijn gevorderd dat de levering van het Verkochte van rechtswege belast zal zijn met omzetbelasting;
 - c. dat, voor zover de door of in opdracht van de Gemeente uit te voeren werkzaamheden in verband met het Bouwrijp maken bij het ondertekenen van de Leveringsakte nog niet zijn voltooid, het Verkochte uiterlijk op ### door of in opdracht van de Gemeente Bouwrijp zal zijn gemaakt;
 - d. dat het Verkochte bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zal zijn, en vrij van huur dan wel andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming zoals voortvloeiend uit afdeling 7.5.4 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De Gemeente verklaart voorts:
 - a. dat het Verkochte niet is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988, of door de Gemeente of de provincie Drenthe als beschermd monument;
 - b. dat met betrekking tot het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee aan de Ontwikkelaar verplichtingen moeten worden opgelegd dan wel in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
 - c. dat met betrekking tot het Verkochte geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten bestaan;
 - d. dat er aan de Ontwikkelaar geen verplichtingen op grond van bestaande kettingbedingen dan wel op grond van het bepaalde in de Belemmeringenwet Privaatrecht behoeven te worden opgelegd;
 - e. dat met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is;
 - f. dat alle Aanvullende onderzoeken door de Gemeente aan koper zijn overgelegd.

Artikel 6 Mededelingsplicht

De Gemeente staat er voor in, dat zij aan de Ontwikkelaar al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van de Ontwikkelaar behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan de Ontwikkelaar uit eigen onderzoek naar de feitelijke situatie, in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister bekend zijn of bekend hadden kunnen zijn, door de Gemeente niet behoeven te worden verstrekt.

Artikel 7 Algemene verkoopvoorwaarden

Op de Overeenkomst zijn hoofdstuk 1 en 2 en artikelen 3.1, 3.2, 3.4, 3.8, 3.9, 3.18, 3,24, 3.28, van de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing met dien verstande dat:

- a. in het algemeen voor “koper” dient te worden gelezen: “Ontwikkelaar”;
- b. in het algemeen voor “koopovereenkomst” dient te worden gelezen: “Overeenkomst”;
- c. in het algemeen voor “bruikbare bouwvergunning” dient te worden gelezen: “Omgevingsvergunning”;
- d. in het algemeen voor “notariële akte” dient te worden gelezen: “Leveringsakte”;

Artikel 8 Verplichtingen van de Ontwikkelaar

1. De Ontwikkelaar is verplicht:
 - a. om het Verkochte te bebouwen met de in de Overeenkomst aangegeven bebouwing.
 - b. om binnen negen maanden na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken en om vervolgens de bouw in een voor betreffende bouw normaal tempo voort te zetten. Indien daartoe aanleiding bestaat kan het college van Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de Ontwikkelaar verlengen.
 - c. om binnen twee jaar na de datum van het ondertekenen van de Leveringsakte, de realisatie van het Project te hebben voltooid naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Indien daartoe aanleiding bestaat kan het college van Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk gemotiveerd verzoek van de Ontwikkelaar verlengen.

Indien de Ontwikkelaar niet voldoet aan de verplichting gesteld in dit lid, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een boete verschuldigd ter grootte van vijftwintig procent van de koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van deze Overeenkomst te vorderen.
 - d. om - zolang de realisatie van het Project nog niet is voltooid - het Verkochte (of gedeelten daarvan) niet zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente te verkopen en te leveren aan derden, anders dan op grond van een met die derden gesloten koop-/ontwikkelingsovereenkomst waarbij die derden aan de Ontwikkelaar opdracht geven - en de Ontwikkelaar zulks aanneemt - om één of meer van de in het Project begrepen woningen te bouwen;
 - e. om ten behoeve van de Gemeente, als schuldeiser, aan zijn rechtsopvolgers met betrekking tot het Verkochte als schuldenaren, de volgende verplichtingen op te leggen:
 1. de verplichting om de op het Verkochte te realiseren of gerealiseerde woningen grondgebonden en levensloop geschikt te houden.
 2. ###
 3. ###

Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de schuldenaren en degenen die een recht tot gebruik van de betreffende afzonderlijke bouwkeuzes mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen gebonden. Als een schuldenaar de kwalitatieve verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen twee weken daarna aan de

verplichtingen heeft voldaan, is die schuldenaar ten behoeve van de schuldeiser een direct opeisbare boete verschuldigd van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor iedere dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de schuldeiser overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel;

- f. om het Project tijdig, doch voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, te hebben aangemeld bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) of een gelijkwaardig instituut.
2. Ingeval twee of meer natuurlijke personen dan wel rechtspersonen in combinatie de Ontwikkelaar zijn, geldt het volgende:
 - a. de combinanten kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat zij elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
 - b. de combinanten zijn hoofdelijk verbonden voor de voor de Ontwikkelaar uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 9 **Civieltechnische werkzaamheden**

1. De Ontwikkelaar zal voor eigen risico en rekening het Project realiseren, met inachtneming van de eisen en uitgangspunten van de aanbestedingsprocedure, inclusief de noodzakelijke aansluitingen op de openbare voorzieningen.
2. De Ontwikkelaar zal zorg dragen, voor zover noodzakelijk, voor aanpassing van het rioolstelsel op het Perceel. Indien blijkt dat voor het Project een aanpassing noodzakelijk is van het rioolstelsel buiten het terrein, dan komen deze kosten voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 10 **Schade**

1. De Ontwikkelaar is verplicht om alle schade die in verband met de uitvoering van het Project door of namens de Ontwikkelaar wordt veroorzaakt aan de openbare weg c.q. de openbare ruimte of aan derden, te vergoeden aan de Gemeente.
2. De hoogte van de schadevergoeding wordt naar redelijkheid door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Artikel 11 **Verklaringen van de Ontwikkelaar**

1. De Ontwikkelaar verklaart:
 - a. tijdig kennis te hebben genomen van het ontwerp van dit contract en van de Bijlagen bij dit contract;
 - b. uitdrukkelijk de in dit contract (met inbegrip van de overwegingen en de Bijlagen) vermelde lasten en beperkingen te aanvaarden, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 6 voor hem uit de feitelijke situatie, in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;
 - c. alle in het Project begrepen woningen voor eigen rekening en risico op het Verkochte te zullen realiseren, met inachtneming van het bepaalde bij de Overeenkomst;
 - d. dat de in artikel 2:94c dan wel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure te zijnen aanzien niet van toepassing is dan wel zo spoedig mogelijk zal worden gevolgd, doch uiterlijk voor het ondertekenen van de Leveringsakte;

Artikel 12 Notariskeuze

1. De Leveringsakte zal worden verleden uiterlijk binnen 2 maanden na ondertekening van de onderhavige Overeenkomst, ten overstaan van de Notaris.
2. De Ontwikkelaar is verplicht om de Gemeente binnen twee weken na het tijdstip van inwerkingtreding van de Overeenkomst schriftelijk opgave te doen van de door hem aangewezen Notaris. Indien de Ontwikkelaar binnen twee weken na het tijdstip van inwerkingtreding van de Overeenkomst geen schriftelijke opgave als hiervoor bedoeld heeft gedaan, is de Gemeente bevoegd om de Notaris aan te wijzen. De Gemeente is verplicht om de Ontwikkelaar zo spoedig mogelijk schriftelijk opgave te doen van de door haar op grond van het bepaalde in de vorige zin aangewezen Notaris.

Artikel 13 Leveringsverplichting

1. De Gemeente is verplicht de Ontwikkelaar eigendom te leveren, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan.
2. De in het vorige lid bedoelde verplichting van de Gemeente houdt niet in dat Gemeente in het algemeen verplicht is de Ontwikkelaar eigendom te leveren die vrij is van bestaande erfdiensbaarheden ten behoeve dan wel ten laste van het Verkochte of ten aanzien waarvan geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn.
3. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke blijkens of ingevolge artikel 10 door Ontwikkelaar uitdrukkelijk zijn aanvaard.
4. Indien op de Gemeente verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke zij op haar beurt van de Ontwikkelaar dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is de Ontwikkelaar - mits hij deze blijkens of ingevolge artikel 10 uitdrukkelijk heeft aanvaard - gehouden die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de Leveringsakte nader te omschrijven.
5. De Gemeente en Ontwikkelaar verlenen de Notaris hierbij volmacht om:
 - a. al datgene te doen dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen;
 - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Overeenkomst van belang acht.
6. Indien de door de Gemeente opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontnemen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave blijkens dit contract is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister, doch daarin op heden niet is ingeschreven.

7. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich dan bevindt. Tot de aflevering dient de Gemeente als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte te zorgen.
8. De Gemeente zal de Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen het Verkochte kort vóór het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.
9. Het risico van het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 4.
10. De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van een afschrift van de Leveringsakte.

Artikel 14 Betaling en verrekening

1. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Ontwikkelaar, met dien verstande dat van voor het lopende heffingsjaar geen verrekening zal plaatsvinden van de periodieke lasten die door publiekrechtelijke lichamen over de eigendom en/of het gebruik van het Verkochte worden geheven.
2. De betaling van de koopprijs en de wettelijk verschuldigde omzetbelasting geschiedt via de Notaris. Ontwikkelaar is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte per valuta van die dag.
3. De Gemeente draagt er zorg voor dat aan de Ontwikkelaar tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Deze verplichting vervalt indien de Leveringsakte aan de vereisten voldoet om als een zodanige factuur te fungeren, dan wel indien de Notaris middels de afrekening namens Gemeente een zodanige factuur met diens gegevens heeft verstrekt.

Artikel 15 Verplichting tot het stellen van zekerheid

1. De Ontwikkelaar is verplicht tot het stellen van zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst. Ter uitvoering van die verplichting zal de Ontwikkelaar binnen 4 weken na het tijdstip van inwerkingtreding van de Overeenkomst een waarborgsom van tien procent (10%) van de koopprijs van het Verkochte voldoen op een door de Gemeente aan te geven bank- of girorekening of een bankgarantie verstrekken ter grootte van eenzelfde bedrag.
2. Over de waarborgsom wordt de door de Gemeente aan de Ontwikkelaar geen rente vergoed. Rente, die door de Notaris over de waarborgsom wordt vergoed, komt toe aan Ontwikkelaar. In het geval van ontbinding als bedoeld in artikel 19 lid 2 van deze Overeenkomst, die zijn grondslag vindt in een toerekenbare tekortkoming die de Gemeente kan worden toegerekend, zal het in het lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald.
3. De waarborgsom zal door de Gemeente kunnen worden aangewend ter betaling van de eventueel op grond van artikel 19 lid 2 verbeurde boete, indien de Ontwikkelaar, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 19 lid 2 omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.

Ingeval de Gemeente uitvoering verlangt van de Overeenkomst zal het in de vorige alinea bepaalde (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom gelijk aan het bedrag dat de Ontwikkelaar aan de onder artikel 19 lid 2 bedoelde dagboete is verschuldigd.

4. Indien de Ontwikkelaar in staat van faillissement wordt verklaard en de curator deze Overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de in 19 lid 1 genoemde waarborgsom van rechtswege als boete als bedoeld in artikel 21 lid 2 sub b van deze Overeenkomst aan de Gemeente worden verbeurd.

Artikel 16 **Aanvang en looptijd van de Overeenkomst**

De Overeenkomst treedt in werking nadat deze namens de Gemeente en de Ontwikkelaar is ondertekend, of zoveel later als nodig is voor vervulling van de opschortende voorwaarde dat het college van Burgemeester en Wethouders van Noordenveld heeft besloten tot het aangaan van de Overeenkomst, nadat het de raad van Noordenveld in de gelegenheid heeft gesteld eventuele wensen of bedenkingen ten aanzien van het aangaan van de Overeenkomst ter kennis van Burgemeester en Wethouders van Noordenveld te brengen.

Artikel 17 **Omvang van de Overeenkomst; wijziging of aanvulling**

1. Dit contract, met inbegrip van de considerans, de in het kader van de aanbestedingsprocedure door de Ontwikkelaar aangedragen (rand)voorwaarden en uitgangspunten en de Bijlagen, bevat de volledige wilsovereenstemming tussen Partijen met betrekking tot de Overeenkomst. Eerdere mondelinge of schriftelijke afspraken tussen Partijen worden geacht hierin te zijn opgenomen, en voor het overige te zijn geëindigd of gewijzigd.
2. De Overeenkomst kan uitsluitend worden aangevuld of gewijzigd door schriftelijke overeenstemming tussen beide Partijen.
3. Het bepaalde in het vorige lid geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van artikel 153 Rv en artikel 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de vorige alinea; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.

Artikel 18 **Contractoverneming; overdracht van rechten**

Het is geen van Partijen toegestaan zijn rechten uit hoofde van de Overeenkomst casu quo zijn rechtsverhouding tot de wederpartij uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan een ander over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij.

Artikel 19 **Bevoegdheid tot opzegging**

1. De Gemeente is bevoegd de Overeenkomst door middel van een daartoe strekkende buitengerechtelijke verklaring aan de Ontwikkelaar op te zeggen, indien en zodra:
 - a. de Ontwikkelaar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard;
 - b. de Ontwikkelaar surséance van betaling aanvraagt, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend;
 - c. de Ontwikkelaar zijn schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd, of zijn onderneming staakt.

2. De Gemeente en de Ontwikkelaar zijn bevoegd de Overeenkomst door middel van een daartoe strekkende buitengerechtelijke verklaring aan de wederpartij op te zeggen, indien en zodra is komen vast te staan dat de Ontwikkelaar op het in artikel 8 lid 1 sub b genoemde moment niet zal kunnen beschikken over een bruikbare Omgevingsvergunning voor de realisatie van alle in het hiervoor in de considerans sub 3 omschreven Project begrepen woningen op het Verkochte.
3. De Ontwikkelaar verplicht zich om tijdig de daartoe benodigde ontvankelijke aanvragen met bijbehorende documenten te zullen indienen.

Artikel 20 Toerekenbare tekortkoming

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Overeenkomst, anders dan door niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht), is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende twee weken tekortschiet in de nakoming van één of meer van zijn of haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keuze tussen:
 - a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3‰) van de koopprijs; of
 - b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in dit contract en nadat de Gemeente door de Notaris is betaald.

Artikel 21 Overmacht

Indien een van de Partijen ten gevolge van een aan hem niet-toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, kan de Overeenkomst middels een daartoe strekkende buitengerechtelijke verklaring bij deurwaardersexploit of aangetekende brief worden ontbonden.

Artikel 22 Kosten bij opzegging of ontbinding

1. Ingeval van opzegging of ontbinding van de Overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris terzake de uitvoering van de Overeenkomst voor rekening van Gemeente en Ontwikkelaar, ieder voor de helft.
2. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.
3. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van een tekortkoming van een van de Partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 23 Forum- en rechtskeuze; termijnen; woonplaatskeuze

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de Rechtbank Noord-Nederland (vestigingsplaats Assen) bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in dit contract vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.
4. Partijen kiezen terzake de Overeenkomst en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar één exemplaar van dit contract blijft berusten.

Artikel 24 Bijlagen

Bij dit contract behoren de volgende Bijlagen:

- a. Programma van Eisen Infrastructuur;
- b. Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009;
- c. Bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Boskamp, Roden';
- d. ###

Getekend te Roden, op ###

Gemeente

Ontwikkelaar

###

###