

KOOP/REALISATIE-OVEREENKOMST PLANONTWIKKELING SPERWERSTRAAT 14 COMMERCIËLE WONINGEN

ONDERGETEKENDEN

De gemeente Alkmaar, te dezen op grond van de volmacht van de burgemeester van die gemeente van 25 januari 2016 vertegenwoordigd door het hoofd van de unit vastgoed, gronden en duurzaamheid, ing. M.A. Cabooter, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d.

hierna te noemen 'de gemeente';

en

....., statutair gevestigd te en kantoorhoudende te
aan het adres, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel onder dossiernr., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer, directeur,

hierna te noemen "de koper"

hierna gezamenlijk te noemen "partijen"

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. de gemeenteraad op 24 januari 2019 een stedenbouwkundig plan voor de locatie Sperwerstraat heeft vastgesteld (**bijlage 1**);
2. het te ontwikkelen gebied gelegen is tussen de Sperwerstraat, de Provinciale weg Alkmaar – Schagen (N245) en de Laan van Tata, zoals aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende tekening nr. 2018-098 d.d. 22-01-2019 (**bijlage 2**), hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
3. de gemeente eigenaar is van het Exploitatiegebied, waarvan een deel verkocht is aan Woonwaard voor het realiseren van 64 sociale huurwoningen verdeeld over 4 bouwblokken;
4. in het vastgestelde stedenbouwkundig plan ook ruimte is voor 14 commerciële grondgebonden koop- en/of huurwoningen in de vrije sector;
5. de gemeente via een inschrijvingsprocedure ontwikkelaars heeft uitgenodigd om voor wat betreft de binnen het te verkopen perceel bouwgrond te realiseren woningen, in totaal maximaal 14 woningen, een plan te ontwikkelen;
6. dat de gemeente koper heeft geselecteerd om overeenkomstig het door koper ingediende plan de woningen te ontwikkelen c.q. te realiseren;
7. het bestemmingsplan voor de Planontwikkeling reeds door de gemeente is aangepast;
8. ter realisering van de Planontwikkeling een overdracht van gronden aan de koper dient plaats te vinden;
9. partijen met het oog op de voorgenomen grondtransactie alsmede de overige te regelen zaken een koop/realisatieovereenkomst willen sluiten om uitvoering van de Planontwikkeling mogelijk te maken;

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

ALGEMEEN

Artikel 1 Definities

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Bebouwing

Het ontwikkelen en realiseren door de koper van maximaal 14 commerciële grondgebonden koop- en/of huurwoningen in de vrije sector met tuinen, erven en erfafscheidingen;

Bebouwing Woonwaard

Het ontwikkelen en realiseren door Woonwaard van 64 sociale huurwoningen in het Exploitatiegebied.

Civieltechnische Werken

De inrichting van de Openbare Ruimte. Het (laten) aanleggen van de benodigde boven- en ondergrondse infrastructuur en (nieuwe) inrichting van het bestaande en toekomstig openbaar gebied dan wel herstraten van bestaand openbaar gebied door de gemeente inclusief de aanleg en herstel van waterhuishoudkundige voorzieningen. Hieronder wordt in ieder geval verstaan het (laten) aanleggen en aanpassen van wegen met trottoir, bermen, parkeervoorzieningen e.d., riolering, openbare verlichting, ondergrondse vuilcontainers, brandkranen c.a. met bijbehorende leidingen en alle daartoe nodige werken en werkzaamheden; daaronder is tevens begrepen het (ver)plaatsen c.q. aanbrengen van straatmeubilair, speelplekken, hekwerken.

Tevens wordt hieronder verstaan het leveren en aanbrengen van de nodige beplantingen op plantsoenen en groenstroken, de aanleg en aanpassing van plas/dras oevers, beschoeiingen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen en de inboetingswerkzaamheden. De aanleg van de nutsvoorzieningen gebeurt door de nutsbedrijven.

Exploitatiegebied

Het Plangebied Sperwerstraat dat grofweg wordt begrensd door de Sperwerstraat, de Provinciale weg Alkmaar –Schagen (N245) en de Laan van Tata zoals is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als **bijlage 2** gehechte kaart.

Openbare groenzone

Het gedeelte van de in het Exploitatiegebied gelegen strook grond van circa 35 meter breed grenzend aan de Rudolf Steinerschool, dat reeds een openbaar karakter heeft en welke groen ingericht zal worden.

Omgevingsvergunning

Vergunning zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO).

Openbare Ruimte

Het gedeelte van de in het Exploitatiegebied gelegen grond –met uitzondering van de Openbare groen zone- dat reeds een openbaar karakter heeft of een openbaar karakter krijgt met inbegrip van parkeerplaatsen, bermen, groenvoorzieningen, geluidsscherm, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelplekken en nutsvoorzieningen, en voorts alle delen van het Exploitatiegebied die niet (zullen) zijn bestemd voor de Bebouwing en de Bebouwing Woonwaard.

Overeenkomst

De onderhavige koop/realisatieovereenkomst “Planontwikkeling Sperwerstraat 14 commerciële woningen”.

Plangebied Woonwaard

De percelen in het Exploitatiegebied die bestemd zijn voor Bebouwing Woonwaard.

Plangebied commerciële woningen

Het deel van de in het Exploitatiegebied gelegen grond, dat bestemd is voor Bebouwing (**zie bijlage 3**).

Planontwikkeling

De herontwikkeling van het Plangebied commerciële woningen door en voor rekening en risico van de koper door onder meer Sloop en Bebouwing.

Privaat terrein

Alle delen van het Exploitatiegebied die (zullen) zijn bestemd voor de Bebouwing en Bebouwing Woonwaard oftewel alle delen van het Exploitatiegebied die niet (zullen) zijn bestemd voor de Openbare Ruimte.

Sloop

De sloop van te verwijderen ondergrondse obstakels voor zover het "het verkochte" betreft.

ONTWIKKELING EN REALISATIE**Artikel 2** **Planrealisatie**

- 2.1. Het door de gemeente te verkopen perceel grond is bestemd voor de bouw van 14 commerciële grondgebonden koop en/of huurwoningen met bijbehorende tuinen, erven en bijbehorende toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden te realiseren. Op het gekochte dient de koper voor eigen rekening en risico het door koper ingediende en door de gemeente via de openbare selectie van een ontwikkelaar voor locatie Sperwerstraat geselecteerde woningbouwplan te realiseren conform de in de Brochure Selectie gestelde kaders.
- 2.2. De in lid 1 bedoelde woningen dienen binnen het gekochte te worden gerealiseerd met bijbehorende tuinen, erven en gemeenschappelijke paden.
- 2.3. Koper zal uiterlijk 9 april 2021 op behoorlijke en juiste wijze een omgevingsvergunning activiteit bouwen indienen bij de gemeente.
- 2.4. De gemeente zal binnen het Exploitatiegebied conform de gemeentelijke parkeernorm voldoende openbare parkeerplaatsen realiseren. De kosten hiervan zijn inbegrepen in de koopsom. Het parkeren van bewoners en bezoekers wordt volledig op maaiveld opgelost.
- 2.5. Voor zover het goedgekeurde bouwplan meebrengt dat grond van het gekochte gecontroleerd moet worden aan- en/of afgevoerd, komen de kosten daarvan voor rekening van de koper tenzij partijen voor de start van de werkzaamheden iets anders daarover overeenkomen.
- 2.6. De gemeente kan de in lid 6 genoemde termijn, na een daartoe tijdig door koper ingediend verzoek, telkens met drie maanden verlengen. Zij is hiertoe verplicht indien de koper genoegzaam kan aantonen dat het niet nakomen van de verplichting te wijten is aan omstandigheden die hem redelijkerwijs niet kunnen worden toegerekend. De koper is evenwel verplicht eventuele kosten en schade welke de gemeente genoodzaakt is te maken, respectievelijk mocht lijden als gevolg van de latere realisering van het bouwplan voor zijn rekening te nemen.
- 2.7. De koper zal (regel)kasten, verdeelstations, pompinstallaties, onderstations, trafo's e.d. ten behoeve van nutsvoorzieningen en het eventuele warmte-/koudenet, zo veel als mogelijk in de nieuw te bouwen woningen opnemen of in de nabijheid daarvan.

Artikel 3 **Planning**

- 3.1. De koper realiseert de Planontwikkeling conform de planning (**bijlage 4**), welke hij bij de selectie voor de grondverkoop heeft aangeleverd.
- 3.2. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden zal de koper in overleg met de gemeente tijdig die maatregelen nemen die nodig en redelijkerwijs mogelijk zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de planning te waarborgen.

Artikel 4 **Planologische procedures, vergunningen**

- 4.1. Indien en zodra zulks wettelijk mogelijk is, zal de gemeente binnen het kader van de eisen van bestemmingsplanvoorschriften en bouwregelgeving aan de tijdige verlening van de vrijstellingen, vergunningen, ontheffingen en beschikkingen meewerken, één en ander met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden.
- 4.2. Vernietiging van enig besluit ten aanzien van deze procedures kan nimmer worden beschouwd als het tekortschieten van de gemeente in het nakomen van enige uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichting. De koper heeft geen recht op vergoeding van schade als gevolg hiervan, noch kan zij enige andere actie geldend maken.

Artikel 5 **Kosten Civieltechnische Werken en afvoer hemelwater op eigen terrein**

- 5.1. De Civieltechnische Werken in het Exploitatiegebied zullen door en voor rekening van de gemeente worden aangelegd, met uitzondering van de huisaansluitingen op het (gemeente)riool, welke bij de koper apart in rekening zullen worden gebracht conform de gemeentelijk Precarioverordening. Deze kosten dienen door de koper aan de gemeente te worden betaald op eerste aangeven van de gemeente. Betaling door de koper dient uiterlijk plaats te vinden binnen 30 dagen na facturatie door de gemeente.
- 5.2. De koper is verantwoordelijk voor het afvoeren van het hemelwater op eigen terrein volgens een door de gemeente goed te keuren rioleringsplan. De kosten voor de aanleg van het door de koper op het verkochte aan te leggen afvoersysteem komen volledig voor rekening van koper.
- 5.3. De koper dient zelf de desbetreffende nutsbedrijven tijdig te verzoeken om zorg te dragen voor de aanleg van de ter plaatse gebruikelijke voorzieningen voor de diverse aansluitingen waaronder water en elektriciteit. De koper dient zich zelf te vergewissen van het gebruikelijke leveringsniveau van deze nutsvoorzieningen. De gemeente zal de benodigde ruimte beschikbaar stellen voor de nutstracés. Eventuele kosten die de nutsbedrijven in rekening brengen voor de aanleg van deze voorzieningen komen voor rekening van koper.

Artikel 6 **Warmte/koude levering**

- 6.1 De koper zal een klimaatinstallatie en energieopwekking voor de Bebouwing realiseren conform de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.
- 6.2 De koper heeft kennis genomen van de afspraak tussen de gemeente en de Huisvuil Centrale Alkmaar voor de aanleg van een collectief warmtedistributienet in de gemeente Alkmaar.
- 6.3 De koper kiest voor restwarmte en eventueel koude van de Huisvuil Centrale Alkmaar als energieopwekkingssysteem.

Artikel 7 Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden binnen het Exploitatiegebied

- 7.1. De koper dient het werk, voor wat betreft de Sloop en Bebouwing, zodanig uit te (laten) voeren dat daardoor hinder en schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 7.2. De koper is aansprakelijk voor alle schade, zowel letsel- als vermogensschade welke de gemeente en/ of derden mochten lijden, veroorzaakt door of tijdens de in deze Overeenkomst bedoelde werkzaamheden. De koper vrijwaart de gemeente voor alle schadeclaims die ter zake jegens de gemeente mochten worden ingediend. De gemeente zal de koper als belanghebbende betrekken in de afhandeling van de schadeclaims. De koper dient ter zake zelf een deugdelijke verzekering te (laten) sluiten.
- 7.3. De koper is voorts aansprakelijk voor alle optredende schade welke gedurende de uitvoering van de Planontwikkeling door haar of derden wordt toegebracht aan bestaande gemeente-eigendommen, brandkranen e.d.
- 7.4. In verband met de uitvoering respectievelijk onvoltooide staat van de in deze Overeenkomst voorziene werken en bouwwerken, is de koper verplicht om aanwijzingen van de gemeente c.q. van de regiopolitie betreffende het plaatsen van tijdelijke verkeer- en waarschuwingsborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de koper te dier zake.
- 7.5. Zolang in het Exploitatiegebied nog geen Bebouwing is opgeleverd, dient de koper op duidelijke wijze kenbaar te maken dat in het Exploitatiegebied aanwezige (bouw)wegen niet voor het publiek zijn opengesteld.
- 7.6. Zodra de binnen het Exploitatiegebied aangelegde definitieve wegen feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zal de gemeente voor wat betreft de verkeer- en gevaarsituatie gelden als beheerder in de zin van de Wegenwet, mits de gemeente de staat van de weg(en) vooraf heeft goedgekeurd. De gemeente zal op tijdig schriftelijk verzoek van de koper zorg dragen voor de benodigde verkeersbesluiten en het leveren en plaatsen van verkeersborden en straatnaamborden.
- 7.7. De koper dient een verkeersplan ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen waarin is aangegeven hoe en wanneer de bouwverkeerstromen van de Planontwikkeling plaatsvinden. Indien een verkeersbesluit benodigd is voor het afsluiten of openstellen van openbare wegen, dient de koper de gemeente tijdig te verzoeken tot het nemen van dit besluit. De gemeente zal binnen de bestuursrechtelijke kaders aan tijdige besluitvorming meewerken.
- 7.8. In verband met het bepaalde in paragraaf 31 lid 1 van de U.A.V. 2012 wordt koper erop gewezen dat de navolgende werken in elkander grijpen:
- Werkzaamheden kabels en leidingen door nutsbedrijven, HVC warmte of Stadswerk072.
 - Verwijderen en/of plaatsen van reclameborden, hekwerken etcetera door derden.
 - Bouwwerkzaamheden gebouwen.
 - Aanleg openbare ruimte zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, openbare verlichting, grondwerkzaamheden.
 - Overige inrichting openbare ruimte.
 - Dagelijks en regulier beheer en onderhoud gemeente Alkmaar, Stadswerk072, provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.
- 7.9. Er dient door koper tijdens de bouwwerkzaamheden van de 14 woningen rekening te worden gehouden met de veiligheid van kinderen van scholen en kinderdagverblijf, specifiek bij brengen en halen en komen en gaan van de schoolgaande kinderen.
- 7.10. Koper dient gebruik te maken van de in/uitrit van de bouwweg aan de Laan van Tata **(zie bijlage 6)**.

Artikel 8 Gebruik gemeentegrond/schade veroorzaakt tijdens de bouw

- 8.1. Gedurende de uitvoering van werkzaamheden is het opslaan van bouw- en hulpmaterialen, het plaatsen van keten en dergelijke slechts toegestaan op het gekochte. Indien het noodzakelijk is dat voornoemde materialen buiten het gekochte op gemeentegrond worden opgeslagen dient hiertoe een vergunning en een huurovereenkomst te worden aangevraagd/aangegaan, waarvoor door koper aan de gemeente een vergoeding moet worden betaald.
- 8.2. De koper dient erop toe te zien dat geen bouw- en/of verpakkingsmateriaal of andere tijdens de bouw gebruikte zaken buiten het gekochte geraakt. Hij is verplicht materiaal dat desondanks buiten bedoelde terreinen mocht geraken, terstond op te ruimen.
- 8.3. De koper is verplicht op eerste aanzegging van de gemeente mee te werken aan (tijdelijke) ontruiming van de kabels- en leidingenstrook, inclusief werkruimte, gereserveerd voor kabels en leidingen van nutsbedrijven.
- 8.4. De koper is aansprakelijk voor alle schaden welke de gemeente mocht lijden als gevolg van het niet behoorlijk nakomen door de koper van zijn in dit artikel bedoelde verplichtingen.
- 8.5. De koper is verplicht toekomstige en ter beschikking gestelde gemeentegrond in te richten en na de voltooiing van de bouwwerkzaamheden, geheel ontruimd en vrij van puin en afval aan de gemeente op te leveren.

Artikel 9 Planschade en bijkomende kosten

- 9.1. Partijen komen overeen dat door de gemeente toegekende planschade claims en bijbehorende kosten terzake het door de koper te realiseren Planontwikkeling voor rekening van de koper komen.
- 9.2. De gemeente zal de koper schriftelijk in kennis stellen als er een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt ingediend die voortvloeit uit de planologische wijziging zoals aangevraagd door de koper. De gemeente zal de koper bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Wet op de ruimtelijke ordening.
- 9.3. De voor rekening van de koper te brengen schade wordt telkens, zodra door de gemeente planschadevergoedingen verschuldigd worden, op eerste door de gemeente gedane aanzegging door de koper aan de gemeente verschuldigd en door de gemeente opeisbaar.

LEVERING GRONDEN

Artikel 10 Koop en Verkoop

De gemeente verkoopt aan de koper en zal in volle eigendom overdragen, gelijk de koper van de gemeente koopt en in volle eigendom zal aanvaarden een perceel grond/percelen grond binnen het exploitatiegebied, groot ongeveer 1.380 m², kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie I, nr. 6711 gedeeltelijk, hierna te noemen "het verkochte" zoals aangegeven op **Bijlage 3** bij deze overeenkomst.

Voor Akkoord

Paraaf koper

Paraaf gemeente Alkmaar

Artikel 11 Staat van overdracht en feitelijke staat

- 11.1 Het verkochte zal worden geleverd en worden aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt op het moment van het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht dan wel van eerdere ingebruikname, zoveel als redelijkerwijze verwacht mag worden in de staat waarin het zich bij het aangaan van de Overeenkomst bevindt.
- 11.2. Het verkochte wordt in eigendom overgedragen en aanvaard vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, doch met alle daaraan krachtens deze Overeenkomst te verbinden heersende en dienende erfdiensbaarheden, te vestigen zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen.
- 11.3. De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van verborgen, noch voor de afwezigheid van bij het verlijden van de notariële akte kenbare gebreken. De koper aanvaardt het verkochte wat dit betreft voetstoots.
- 11.4. Het verkochte zoals bedoeld in artikel 10 lid 1 (*Koop en verkoop*) kwalificeert thans en ten tijde van de levering als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11, lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat terzake de levering van het verkochte omzetbelasting zal zijn verschuldigd.

Artikel 12 Eigendomsoverdracht, notariskeuze

- 12.1. Partijen zijn verplicht op eerste aanzegging van partijen en/of de hierna in lid 3 genoemde notaris of diens plaatsvervanger medewerking te verlenen aan het verlijden van de akten waarbij uitvoering wordt gegeven aan de verkoop, mits is voldaan aan het gestelde in lid 2.
- 12.2. Eigendomsoverdracht van de in artikel 10 lid 1 (*Koop en verkoop*) bedoelde percelen grond vindt plaats uiterlijk binnen twee maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
- 12.3. Partijen verklaren dat met het opmaken en het verlijden van de akte van (eigendoms)overdracht zal worden belast een nader door de koper te noemen notariskantoor.

Artikel 13 Terreingrenzen, verkaveling

- 13.1 De buitengrenzen van het verkochte zullen vóór de eigendomsoverdracht door partijen in gezamenlijk overleg worden bepaald, en zo mogelijk door de gemeentelijke landmeters in het terrein door middel van kentekens worden aangegeven.
- 13.2 Bij het (doen) plaatsen van gebouwen of van afrasteringen dient de koper de gemeente te raadplegen over de juiste situering daarvan.

Artikel 14 Overmaat, ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van de te verkopen percelen zal tot generlei verrekening aanleiding geven noch aan een der partijen enig recht verlenen.

Artikel 15 Bepaling bodem inzake de te verkopen percelen grond en/of door de gemeente ter beschikking gestelde grond

- 15.1. Naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen in de bodem van het Exploitatiegebied is in opdracht van de gemeente een verkennend bodemonderzoek verricht op de locatie Sperwerstraat te Alkmaar verricht. Het onderzoek is verricht door Kwinfra B.V. te Alkmaar en dateert van 27

- oktober 2016, rapport 16087 De resultaten van dit onderzoek zijn bij de koper bekend.
- 15.2. De gemeente zal naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen in de bodem van het verkochte kort voor de notariële levering nogmaals een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 laten uitvoeren, waarvan de conclusies nog aan de koper zullen worden bekend gemaakt.
- 15.3. Indien uit het in het vorige lid bedoelde nog uit te voeren onderzoek van de bodem van het verkochte blijkt dat het naar huidige inzichten geschikt moet worden geacht voor de in artikel 2 lid 1 van deze overeenkomst bedoelde bestemming, zal een afschrift van dat rapport aan de Overeenkomst worden gehecht.
- 15.4. Mocht uit het in de vorige leden bedoeld nog uit te voeren onderzoek van de bodem van het verkochte, of op enig moment na uitvoering van het bodemonderzoek, doch vóór de juridische eigendomsoverdracht en zolang nog niet met de eigenlijke bouwwerkzaamheden op het verkochte een aanvang is gemaakt, blijken van de aanwezigheid in de grond van schadelijke stoffen op grond waarvan geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend ten behoeve van de in artikel 2 lid 1 bedoelde bestemming, dan is de gemeente niet verplicht tot sanering over te gaan, doch is de koper bevoegd deze overeenkomst door enkele schriftelijke aanzegging te ontbinden, zonder dat partijen ter zake van deze overeenkomst of de ontbinding daarvan over en weer rechten kunnen doen gelden op vergoeding van enige vorm van schade. Ingeval de koper de grond reeds in gebruik had genomen, is hij verplicht deze weer ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, zoveel als mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het ingebruiknemen daarvan. Ingeval de koper geen gebruik maakt van de ontbindingsmogelijkheid ontslaat dat hem niet van enige verplichting die hij op grond van de Overeenkomst heeft, ook niet als hij tot sanering van de verontreiniging dient over te gaan om aan die verplichting te kunnen voldoen. Het risico van het verkochte gaat geheel op hem over en hij verkrijgt generlei recht op schadevergoeding op welke grondslag ook.
- 15.5. Het in de vorige leden van dit artikel bedoelde recht ontbinding geldt niet voor de koper indien de gemeente aanbiedt alsnog binnen een redelijke termijn over te gaan tot sanering van de grond tot, gelet op het voorgenomen gebruik, aanvaardbare concentratiewaarden.
- 15.6. Het risico van de bij het in lid 1 en 2 bedoelde onderzoeken niet geconstateerde verontreiniging is geheel voor rekening van de koper en is geen reden om de overeenkomst te ontbinden.

FINANCIËLE PARAGRAAF

Artikel 16 Planontwikkeling

- 16.1. Alle kosten verbonden aan de Planontwikkeling van de Bebouwing en de Sloop, en alle overige zaken zoals die in deze overeenkomst zijn vastgelegd (o.a. planschadekosten en bijkomende kosten, afvoer water) komen direct voor rekening van de koper.
- 16.2. Alle kosten, verbonden aan de voor de Planontwikkeling aan te vragen benodigde vrijstellingen, vergunningen, ontheffingen en beschikkingen komen eveneens direct voor rekening van de koper.

Artikel 17 **Overdracht grond**

- 17.1. De koper betaalt een koopsom voor de door de gemeente op basis van artikel 10 lid 1 (*Koop en verkoop*) over te dragen grond zijnde een bedrag van €,- , exclusief B.T.W. (prijspeil 2020).
Indexering van de koopsom vindt bij notariële afname van de gronden na 01-01-2021 plaats op basis van het CBS indexcijfer, CPI-reeks alle huishoudens.
- 17.2. De betaling van de in lid 1 genoemde koopsom wordt door koper voldaan bij het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht. De betaling van de eventueel ter zake van de (eigendoms)overdracht verschuldigde omzetbelasting moet hebben plaatsgehad uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht.
- 17.3. Alle kosten, rechten en belastingen op de verkoop en levering van de te verkopen percelen zoals bedoeld in artikel 10 (*Koop en verkoop*) van deze Overeenkomst, daaronder begrepen de kosten van kadastrale inmeting, alsmede de kosten van een afschrift ten behoeve van de gemeente van de notariële akte van eigendomsoverdracht komen voor rekening van de koper.
- 17.4. Alle lasten en belastingen welke van de te verkopen percelen worden geheven komen met ingang van de datum van (eigendoms)overdracht voor rekening van de koper.

Artikel 18 **Bankgarantie koopsom**

- 18.1. Na de ondertekening van deze overeenkomst door de koper moet deze uiterlijk 19 februari 2021 een bankgarantie van 10% van de in artikel 17 lid 1 genoemde koopsom ten behoeve van de gemeente hebben doen stellen, strekkende tot zekerheid voor de uitvoering van deze overeenkomst, c.q. de betaling van de in artikel 25 bedoelde boete.
- 18.2. De koper is bevoegd in plaats van deze in lid 1 bedoelde bankgarantie een waarborgsom te betalen ten bedrage van 10% van de in artikel 17 lid 1 genoemde koopsom. De gestorte waarborgsom zal naar evenredigheid met de betaling van de koopsom worden verrekend.

Artikel 19 **Betalingen, renten**

- 19.1. De op grond van deze Overeenkomst te verrichten betalingen worden door partijen in rekening gebracht op basis van een gespecificeerde factuur en indien mogelijk onderbouwd door de onderliggende nota's.
- 19.2. Ingeval partijen de op grond van deze Overeenkomst te verrichten betalingen niet binnen 30 dagen na de factuurdatum voldoen, wordt over het factuurbedrag een rente verschuldigd berekend naar het percentage van de wettelijke rente voor consumententransacties.
- 19.3. Alle uit deze Overeenkomst voor de koper voortvloeiende betalingen aan de gemeente moeten worden verricht door storting of overschrijving op bankrekeningnummer NL65BNGH028.50.27.573 van de gemeente Alkmaar bij de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage zonder dat de koper zich op enigerlei vorm van compensatie zal kunnen beroepen.
- 19.4. Het is partijen toegestaan om gelijktijdig gefactureerde kosten en bijdragen over en weer te salderen. Partijen zullen in voorkomend geval uitsluitend een B.T.W.-factuur indienen indien wel omzetbelasting is verschuldigd op het moment van levering grond en geleverde prestaties.
- 19.5. In geval de gemeente gehouden is tot het betalen van een naheffing of boete verband houdende met de koopsom, overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting, zal de koper de door de gemeente uit dien hoofde gedane betalingen vergoeden op eerste schriftelijk verzoek van de gemeente. De gemeente is gehouden terstond de koper te informeren omtrent de ontvangst van een naheffing en boete.

Artikel 20 N.v.t.

OVERIG/SLOTBEPALINGEN

Artikel 21 Risico-overgang

Het risico van het verkochte is vanaf het tijdstip van de ondertekening van de notariële akte van levering voor de verkrijgende partij. Indien de feitelijke levering plaats vindt vóór de dag van de notariële akte van levering gaat het risico met ingang van de dag van de feitelijke levering over op de verkrijgende partij.

Voor wat betreft de percelen grond die door de gemeente aan de koper ter beschikking worden gesteld, geldt het bepaalde daaromtrent in artikel 8 lid 1 (*Gebruik gemeentegrond*) van deze Overeenkomst.

Artikel 22 Inwerkingtreding, ontbinding en einde van de Overeenkomst

22.1. Deze Overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door de bevoegde vertegenwoordigers van partijen.

22.2. Een tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst is mogelijk in de volgende gevallen:

- a) Indien de koper in staat van faillissement geraakt, wordt ontbonden of surseance van betaling aanvraagt. De gemeente is alsdan gerechtigd de Overeenkomst zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat gerechtelijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, zulks onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden of interesten wegens wanprestatie en het recht op verschuldigde boetes.
- b) Indien een van de partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van een van de verplichtingen uit deze Overeenkomst met inachtneming van een redelijke termijn (zes maanden) om alsnog aan de verplichtingen te voldoen en, bij gebreke hiervan met een opzegtermijn van 1 maand. De opzegging moet worden gedaan bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief. Alle kosten vanwege het tekortschieten zullen ten laste van de tekortschietende partij worden gebracht.
- c) Een onvoorziene omstandigheid zoals bedoeld in artikel 23 (Onvoorziene omstandigheden) zolang met de Planontwikkeling nog geen aanvang is gemaakt. Elke partij draagt in dat geval dat deel van de reeds gemaakte kosten en renten dat bij in stand blijven van de Overeenkomst voor haar rekening zou zijn gekomen, doch heeft geen der partijen jegens de ander voor het overige recht op enige vorm van vergoeding van schade, kosten of interesten onverminderd het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

Artikel 23 Onvoorziene omstandigheden

23.1. Het kan zijn dat zich na de totstandkoming van deze Overeenkomst omstandigheden voordoen, welke partijen ten tijde van het aangaan van de Overeenkomst niet hebben voorzien of waarvan zij de consequenties ten tijde van het aangaan van de Overeenkomst niet hebben kunnen overzien. Indien die omstandigheden respectievelijk consequenties zodanig van aard zijn dat de reeds gesloten Overeenkomst of onderdelen daarvan in redelijkheid niet gehandhaafd kunnen worden, treden partijen met elkaar in overleg teneinde deze Overeenkomst te wijzigen, aan te vullen of – wanneer een andere oplossing niet tot de mogelijkheden behoort- te ontbinden, rekening houdend met de wederzijdse financiële en andere gerechtvaardigde belangen.

- 23.2. Indien het overleg als bedoeld in het eerste lid niet tot overeenstemming leidt, heeft ieder van de partijen het recht om dit te beschouwen als een geschil in de zin van artikel 27 (*Geschillen*) en dit geschil overeenkomstig het daar gestelde te behandelen.

Artikel 24 Kettingbedingen

- 24.1. Het bepaalde in artikel 25 (*Boeten en sancties*), in artikel 26 (*Domiciliekeuze*), artikel 27 (*Geschillen*) alsook dit artikel alsmede - zolang de in artikel 2 (*Planrealisatie*) bedoelde werken nog niet zijn gerealiseerd - het bepaalde in artikel 2 (*Planrealisatie*), en artikel 7 (*Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden binnen het Exploitatiegebied*) dienen bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het verkochte aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.
- 24.2. De Koper c.q. zijn rechtverkrijgenden dien(t/en) de lasten van dit artikel 24 (*kettingbedingen*) bij elke overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden.

Artikel 25 Boeten en sancties

- 25.1. De gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen in deze Overeenkomst, de daaruit voortvloeiende notariële akte(n) en/of inschrijvingen, de navolgende sancties, respectievelijk direct opeisbare boete(n) te harer behoeve opleggen.
Bij niet-nakoming of overtreding van:
- a. de bepaling onder artikel 24 (*Kettingbedingen*), door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een boete van € 100.000,- per geval van niet-nakoming;
 - b. de overige bepalingen: een boete van € 5.000,- voor elke overtreding of niet-nakoming en van € 500,- voor elke dag of gedeelte van de dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander na behoorlijke ingebrekestelling, tenzij ingebrekestelling zich niet met de aard van de overtreding verdraagt.
- 25.2. Het bepaalde in lid 1 geldt onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van kosten, schade en interesten.
- 25.3. Voor zover in deze Overeenkomst aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen (zoals bijvoorbeeld ontbinding van de overeenkomst) welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

Artikel 26 Domiciliekeuze

De koper verklaart onherroepelijk domicilie te kiezen te Alkmaar ter zake van al hetgeen de uitvoering van deze Overeenkomst betreft.

Artikel 27 Geschillen

Indien er een geschil is, daaronder ook begrepen die welke door één partij als zodanig wordt beschouwd, zullen partijen overleggen om tot een oplossing te komen voor de gerezen problemen. Indien het vorenbedoelde overleg niet leidt tot een voor partijen

aanvaardbare oplossing, dan zal dit geschil door de meest gereede partij kunnen worden voorgelegd aan de ten deze bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 28 **Overdracht rechten en verplichtingen**

- 28.1. De koper is zonder schriftelijke voorafgaande toestemming van de gemeente niet bevoegd tot het geheel of gedeeltelijk overdragen van de rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst, tenzij daarvoor schriftelijke voorafgaande toestemming is verkregen van de gemeente. De gemeente zal een dergelijke toestemming niet onthouden op onredelijke gronden. De gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
- 28.2. Het verbod tot overdracht van rechten en verplichtingen ziet niet op de verkoop en levering door de koper aan kopers van woningen die worden gerealiseerd in het kader van de ontwikkeling.

Artikel 29 **Beleidsregel Bibob**

Op deze overeenkomst is de beleidsregel gemeente Alkmaar vastgoedtransacties Wet Bibob van toepassing (**zie bijlage 5**).

Artikel 30 **Ontbindende voorwaarden Wet Bibob**

- 30.1. De gemeente kan deze koopovereenkomst zonder dat een ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst zijn vereist, met onmiddellijke ingang ontbinden indien:
- a. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten of omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
 - f. koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 30.2. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 30.3. Ingeval van ontbinding op een van de in dit artikel genoemde gronden is de gemeente jegens de koper niet gehouden tot vergoeding van diens schade, kosten en interesten, hoe ook genaamd.
- 30.4. Koper vrijwaart de gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze overeenkomst als gevolg van de toepassing door de gemeente van het bepaalde in dit artikel 30.
- 30.5. Ontbinding van een van de in artikel 30 genoemde gronden geschiedt middels een aangetekende, eenzijdige schriftelijke verklaring van de gemeente gericht aan de koper (ontbindingsverklaring).

Artikel 31 Bibob onderzoek

De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 32 Bijlagen

1. Tekening vastgesteld stedenbouwkundig plan;
2. Tekening Exploitatiegebied tekeningnr. 2018-098 d.d. 22-01-2019;
3. Verkooptekening tekeningnr. 2019-051 d.d. 15-10-2019;
4. vergunning en tekening bouwweg Laan van Tata.
5. Planning;
6. beleidsregel gemeente Alkmaar vastgoedtransacties Wet Bibob.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

Te d.d.

Te d.d.

De koper

Gemeente Alkmaar

Voor Akkoord

Paraaf koper

Paraaf gemeente Alkmaar