

KOOPOVEREENKOMST COORNHERTKADE 105 GEMEENTE ALKMAAR

Versie 1.2 d.d. 19 08 2020

Ondergetekenden:

De Gemeente Alkmaar, te dezen op grond van de volmacht d.d. 25 januari 2016 van de burgemeester 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 genomen besluit d.d. 29 oktober 2019, hierna te noemen “de gemeente dan wel verkoper”;

en

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

hierna te noemen: ‘koper’;

de gemeente en koper tezamen te noemen “partijen”

Overwegende dat:

1. de gemeente eigenaar is van het gebouw aan de Coornhertkade 105 te Alkmaar;
2. de gemeente via een inschrijvingsprocedure de locatie Coornhertkade 105 wenst te verkopen voor de herontwikkeling van 12 woningen dan wel 12 appartementen of een combinatie daarvan;
3. koper op grond van de inschrijvingsprocedure is geselecteerd om de locatie te herontwikkelen overeenkomstig haar inschrijving;
4. koper het naar ontwerp d.d. van wenst te ontwikkelen hierna te noemen: “het Project” (**zie bijlage 8**);
5. er een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren;
6. ter realisering van de ontwikkeling een overdracht van een perceel grond met opstallen van de gemeente aan koper dient plaats te vinden;
7. partijen de voorwaarden waaronder verwerving kan plaatsvinden wensen vast te leggen;

verklaren te zijn overeengekomen

Artikel 1 Koop en Verkoop

1. De gemeente verkoopt aan koper en zal in volle eigendom overdragen gelijk koper van de gemeente koopt en in volle eigendom zal aanvaarden een perceel grond met opstal(len) gelegen aan de Coornhertkade 105 kadastraal bekend gemeente **Alkmaar**, sectie F, nr. 3889 (gedeeltelijk), in totaal groot ongeveer dertig are en drieenvijftig centiare, welk perceel bij benadering is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig door partijen gewaarmerkte tekening, nr. 2020-066 voor de koopsom van € (zegge: euro), exclusief de daarover verschuldigde overdrachtsbelasting, berekend naar prijspeil 2020 (**zie bijlage 1**).

Paraaf gemeente

paraaf koper

2. Indien de akte van eigendomsoverdracht later dan het jaar **2021** tot stand is gekomen, wordt de koopsom jaarlijks, voor het eerst per 1 januari **2022** geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer, reeks “alle huishoudens”. De grondprijs zal evenwel nooit lager zijn dan het bedrag berekend naar prijspeil **2020**.

Artikel 2 Staat van overdracht

1. Het gekochte zal met inachtneming van het hierna bepaalde worden geleverd en worden aanvaard in de hierna beschreven staat en voorts in de feitelijke staat waarin het zich bevindt op het moment van het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht, dan wel van eventueel eerdere ingebruikneming, vrij van huur en/of andere gebruiksrechten.
2. Het gekochte wordt in eigendom overgedragen en aanvaard vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, doch met alle overigens daaraan krachtens deze overeenkomst te verbinden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten die uit de feitelijke situatie ter plaatse kenbaar zijn en met al zulke lasten die daarop blijkens het in artikel 26 bedoelde onderzoek mochten rusten.
3. De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van verborgen, noch voor de afwezigheid van bij het aangaan van deze overeenkomst kenbare gebreken.
4. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 70 jaar oud is, dat de onroerende zaak door koper voor eigen rekening en risico gesloopt dient te worden. Het is koper voorts bekend dat de gemeente de onroerende zaak niet feitelijk gebruikt heeft. In verband hiermee wil de gemeente geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare/onzichtbare verborgen gebreken die o.a. het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/bouwvergunningen/bestemmingsplan-bepalingen e.d. Dit betekent dat als het gekochte bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor het beoogde gebruik als woningen, dit voor rekening en risico van koper komt. Koper aanvaard het gekochte “as is, where is”. Bij de inschrijving door koper is met vorenstaande feiten rekening gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om het gekochte bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier geen/wel gebruik van gemaakt.

Artikel 3 (Eigendoms)overdracht, notariskeuze, overdrachtskosten

1. Koper is verplicht op eerste aanzegging van de gemeente en/of de hierna in lid 2 genoemde notaris of diens plaatsvervanger medewerking te verlenen aan het verlijden van de akte waarbij uitvoering wordt gegeven aan de verkoop, mits is voldaan aan het gestelde in artikel 3 lid 2, 1^e volzin dat wil zeggen de omgevingsvergunning activiteit bouwen is onherroepelijk geworden voor het bouwplan als bedoeld in artikel 12 lid 1.
2. Eigendomsoverdracht van het gekochte vindt plaats binnen 2 maanden nadat de omgevingsvergunning activiteit bouwen onherroepelijk is geworden. Indien het bestemmingsplan niet voor 1 januari 2022 onherroepelijk is geworden, kunnen beide partijen gebruik maken van de ontbindingsmogelijkheid van artikel 25 lid 2.
3. De akte van (eigendoms)overdracht zal worden verleden door notariskantoor
4. Alle kosten, rechten en belastingen op de verkoop en levering van het gekochte daaronder begrepen de kosten van kadastrale inmeting, alsmede de kosten van een afschrift ten behoeve van de gemeente van de notariële akte van overdracht, komen voor rekening van koper.

Artikel 4 Zakelijke lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen welke van het gekochte geheven worden komen met ingang van de datum van (eigendoms)overdracht voor rekening van koper.

Artikel 5 Over- en ondermaat

Voor zover bij deze overeenkomst niet anders is bepaald, zal verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het gekochte geen der partijen enig recht verlenen tot verrekening of welke actie dan ook.

Artikel 5A Terreingrenzen, verkaveling

- 5A.1 De buitengrenzen van het gekochte zullen vóór de eigendomsoverdracht door partijen in gezamenlijk overleg worden bepaald op basis van bijlage 1, en zo mogelijk door de gemeentelijke landmeters in het terrein door middel van kentekens worden aangegeven.
- 5A.2 Bij het (doen) plaatsen van gebouwen of van afrasteringen dient de koper de gemeente te raadplegen over de juiste situering daarvan binnen de overeengekomen grenzen van het door de koper te ontwikkelen gebied.

Artikel 6 Renteberekening

Koper is over de koopsom gedurende de periode gerekend vanaf het tijdstip waarop hij op grond van het bepaalde in de koopovereenkomst medewerking diende te verlenen aan de notariële eigendomsoverdracht tot aan het tijdstip van het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht, een rente van 1,5% verschuldigd. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.

Artikel 7 Betaling koopsom en renten, bankgaranties/waarborgsommen

- 1. Binnen 10 dagen, na het tot stand komen van de koopovereenkomst door de koper moet deze een bankgarantie ten bedrage van 10% van de 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 24 lid 1 letter A bedoelde boete.
- 2. De koper is bevoegd in plaats van deze bankgarantie een waarborgsom te betalen van 10% van de koopsom. Over de gestorte waarborgsom wordt geen rente vergoed.
- 3. De betaling van de koopsom, van de daarover verschuldigde rente en van de daarover verschuldigde overdrachtsbelasting moet hebben plaats gehad uiterlijk bij het verlijden van de desbetreffende notariële akte van eigendomsoverdracht.
- 4. Betalingen dienen te geschieden door tijdige bijschrijving op rekeningnummer NL65BNG028.50.27.573 ten name van de gemeente Alkmaar bij de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage.

Artikel 8 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 1. Het gekochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
- 2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de gemeente verplicht binnen tien werkdagen nadat het onheil haar bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
- 3. Indien het gekochte door overmacht vóór het tijdstip van risico-overgang geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
 - a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de gemeente zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin het zich dan

bevindt, met alle rechten welke de gemeente er zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, het zij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel b. de gemeente verklaart de schade voor haar rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil. Bij een eventuele ontbinding door koper op grond van dit artikel is de gemeente aan koper geen enkele nadere vergoeding verschuldigd, hoe dan ook genaamd.

OVERIGE VERPLICHTINGEN GEMEENTE

Artikel 9 Bodemverontreiniging

1. Naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen in de bodem van het gekochte is in opdracht van de gemeente een verkennend bodemonderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het door Landview bodemonderzoek uit Hoorn opgestelde rapport met het kenmerk 2016172-FD gedateerd 22 november 2016 (zie bijlage 2). De koper verklaart op de hoogte te zijn van dit rapport.
2. Het risico van het gekochte terzake schadelijke stoffen in de bodem gaat bij de overdracht geheel over op koper en hij verkrijgt generlei recht op schadevergoeding op welke grondslag ook. Na de juridische levering wordt elke aansprakelijkheid voor eventuele verontreiniging van de gemeente jegens koper uitgesloten.
3. De koper vrijwaart de gemeente voor aanspraken en/of schadeclaims van derden terzake van eventuele bodemverontreiniging in het gekochte.
4. De kosten van eventueel van het gekochte af te voeren overtollige grond dan wel voor de aanvoer van ontbrekende grond komen voor rekening van koper.

Artikel 10 Energieprestatiecertificaat

Partijen komen, in verband met de beoogde sloop door koper van de opstallen op het gekochte, overeen dat geen energieprestatiecertificaat door de gemeente aan koper zal worden overlegd.

OVERIGE VERPLICHTINGEN KOPER C.Q. RECHTSOPVOLGERS

Artikel 11 Gebruik van het gekochte

1. Koper c.q. zijn rechtverkrijgenden zijn niet bevoegd het gekochte op een andere wijze of tot een ander doel te (laten) bestemmen c.q. te (laten) gebruiken dan in overeenstemming met de bestemming zoals bedoeld in artikel 12 van deze overeenkomst.
2. Afwijking van deze bepaling is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders, onverminderd ter zake overigens geldende wettelijke voorschriften. Het college van burgemeester en wethouders kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 12 Planomschrijving

1. Koper zal voor eigen rekening en risico op het gekochte maximaal 12 grondgebonden woningen dan wel appartementen of een combinatie daarvan realiseren met bijbehorende

tuinen, erven, groenvoorziening en bijbehorende parkeer-, toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden, passend binnen de gewijzigde bestemmingsplanvoorschriften en overeenkomstig een door het college van burgemeester en wethouders goed te keuren bouwplan. Hij is verplicht hiervoor uiterlijk 6 maanden na dagtekening van de ondertekening door de gemeente van deze overeenkomst op behoorlijke en juiste wijze een omgevingsvergunning activiteit bouwen te hebben ingediend bij de gemeente, tenzij dit door vertraging in de planologische procedure niet mogelijk is.

2. De koper zal ten behoeve van de ontwikkeling parkeerplaatsen realiseren conform de gemeentelijke parkeernorm, zie bijlage 3).
3. Alle kosten verbonden aan de ontwikkeling komen voor rekening van de koper, hieronder vallen eveneens de kosten voor het verleggen van de kabels en leidingen als gevolg van de ontwikkeling en de inrichting van de buitenruimte, kosten voor aanleg inritten en eventuele kosten voor aanbrengen ondergrondse containers voor afval.
4. 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 13 Gebruik gemeentegrond/schade veroorzaakt tijdens de bouw

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.
2. Koper dient erop toe te zien dat geen bouw- en/of verpakkingsmateriaal of andere tijdens de bouw gebruikte zaken buiten het in lid 1 bedoelde perceel gemeentegrond geraken. Hij is verplicht materiaal dat desondanks buiten bedoelde terreinen mocht geraken, terstond op te ruimen.
3. Koper is verplicht ervoor zorg te dragen dat het in lid 1 bedoelde perceel gemeentegrond binnen een nader door de gemeente te bepalen termijn na de voltooiing van de bouw-werkzaamheden, geheel ontruimd en vrij van puin en afval aan de gemeente zal worden opgeleverd.
4. 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.
5. Koper is aansprakelijk voor alle schaden welke de gemeente mocht lijden als gevolg van het niet behoorlijk nakomen door koper van hem in dit artikel bedoelde verplichtingen.
6. Koper is aansprakelijk voor alle schaden welke hij of voor hem werkzame personen gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mochten toebrengen aan gemeente-eigendommen en brandkranen.
7. De gemeente zal na het gereedkomen van de door koper uit te voeren werkzaamheden op schriftelijk verzoek van koper medewerking verlenen aan het intrekken van de bankgarantie, c.q. de gestorte waarborgsom terugbetalen, doch niet eerder dan nadat vergoeding van door gemeente geleden schade heeft plaatsgevonden.

Artikel 14 Planologische procedure, vergunningen

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het realiseren van het <naam project> op het gekochte in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
2. Alle (procedurele) kosten met betrekking tot het bestemmingsplan zijn voor rekening van koper. Het niet tot stand komen of onherroepelijk van kracht worden van de nodige besluiten

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 hij enige andere actie geldend maken behoudens de in artikel 25 bedoelde ontbindingsmogelijkheden.

3. De koper is verantwoordelijk voor de voor de ontwikkeling benodigde aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, en eventueel andere benodigde vrijstellingen, vergunningen, ontheffingen en beschikkingen. Alle procedurele kosten met betrekking tot de (omgevings-)vergunningen, vrijstellingen etcetera zijn voor rekening van de koper. Indien en zodra zulks wettelijk mogelijk is, zal de gemeente binnen het kader van de bestemmingsplanvoorschriften en bouwverordening aan de tijdige verlening van de benodigde vrijstellingen, vergunningen, ontheffingen en beschikkingen mee werken, een en ander met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden.
4. De gemeente is door de onderhavige overeenkomst op geen enkele wijze gebonden ter zake van de uitoefening van haar publiekrechtelijke bevoegdheden en zal mitsdien onverminderd de bevoegdheid hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen. Voor vertragingen die mochten optreden bij andere of hogere overheidslichamen die bemoeienis met deze procedures moeten of kunnen hebben, rechtsprekende lichamen daaronder begrepen, of voor besluiten die zij mochten nemen is de gemeente evenmin aansprakelijk.
5. Zolang het nieuwe bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, kan de gemeente de (bouw)plannen van de koper voor de woningbouwontwikkeling onder voorbehoud toetsen aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Op deze wijze stelt de gemeente de koper in staat om zijn plannen, indien nodig, vast aan te passen aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan zodat, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, de definitieve toetsing en vergunningverlening vlot kan verlopen

Artikel 15 Aansprakelijkheid voor/op het gekochte

1. De wijze van uitvoering van het bouwplan moet zodanig zijn dat voor de gemeente dan wel voor derden geen nodeloze hinder is te duchten. Koper dient het werk zodanig uit te (laten) voeren dat daardoor schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt.
2. 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 en als gevolg van nalatigheid van koper of van derden die in zijn opdracht werkzaamheden uitvoeren. Koper vrijwaart de gemeente voor alle schadeclaims die ter zake jegens de gemeente mochten worden ingediend. Koper dient ter zake zelf een deugdelijke verzekering te sluiten, volgens een door de gemeente goed te keuren polis.

Artikel 16 Beleidsregel Bibob

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

Artikel 17 Ontbindende voorwaarden Wet Bibob

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 de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - 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.
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.
 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.
 4. Koper vrijwaart de gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze koopovereenkomst als gevolg van de toepassing door de gemeente van het bepaalde in dit artikel 17.
 5. Ontbinding op een van de in artikel 17 genoemde gronden geschiedt middels een aangetekende, eenzijdige schriftelijke verklaring van de gemeente gericht aan koper (ontbindingsverklaring).

Artikel 18 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.

FINANCIEEL/BANKGARANTIE

Artikel 19 Planschade en bankgarantie

1. Partijen komen overeen dat door de gemeente toegekende planschadeclaims terzake de door de koper te realiseren ontwikkeling volledig voor rekening van de koper komen.
2. Door de koper zal aan een ter zake deskundig bureau opdracht gegeven worden een schaderisico-analyse uit te voeren om te bepalen welke schadevergoeding zou kunnen voortvloeien uit de planologische wijzigingen. De resultaten van deze analyse moeten binnen 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst aan de gemeente bekend worden gemaakt.
3. 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.
4. De koper is zich er van bewust dat er buiten de reeds te verwachten schade zoals bepaald in de schaderisico-analyse planschade kan optreden die in deze analyse niet is meegenomen. De koper verplicht zich op grond van het bepaalde in lid 1 ook deze schade aan de gemeente te vergoeden.
5. 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.
6. Tot zekerheid voor nakoming van het bepaalde in dit artikel zal de koper binnen vier weken nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld een onvoorwaardelijke bankgarantie overleggen afkomstig van een erkende Nederlandse bankinstelling ter grootte van het bedrag aan schadevergoeding dat in het rapport als genoemd in artikel 19 lid 2 is

vastgesteld. De concepttekst van de in dit artikel bedoelde garantie is goedgekeurd door de gemeente en zal als **bijlage 5** aan deze overeenkomst worden toegevoegd.

7. De looptijd van de in dit artikel bedoelde bankgarantie gaat in op het in het vorige lid bedoelde moment en duurt voort tot acht jaar nadat het betreffende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of zoveel eerder als blijkt dat binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het betreffende bestemmingsplan geen verzoek tot uitkering van planschade is ingediend of als blijkt dat alle planschadeverzoeken die binnen die vijf jaar zijn ingediend zijn afgehandeld.
8. De koper verplicht zich om er voor zorg te dragen dat de bankgarantie zodanig is dat op eerste vordering van de gemeente, dat wil zeggen op het moment dat de koper niet aan zijn verplichting tot betaling voldoet, c.q. in geval van faillietverklaring van de koper of indien de koper surseance van betaling aanvraagt, het op dat moment gegarandeerde bedrag aan de gemeente wordt voldaan.
9. De hoogte van de bankgarantie zal telkens worden verminderd met het bedrag dat de koper op grond van het bepaalde in artikel 19 lid 5 reeds aan de gemeente heeft betaald.
10. Na ommekomst van de in lid 7 bedoelde termijn zal de gemeente op eerste verzoek van de koper de originele bankgarantie aan de koper c.q. de betreffende bankinstelling retourneren.
11. Gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte waarop koper voornemens is het bouwplan te (laten) realiseren, ontheft de koper niet van de in lid 1 genoemde verplichting. Uitgangspunt blijft dat koper bij gehele of gedeeltelijke vervreemding de verzoeker is/blijft van de bestemmingsplanwijziging.

OVERIG/SLOTBEPALINGEN

Artikel 20 **Onvoorziene omstandigheden**

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 de consequenties ten tijde van het aangaan van de overeenkomst niet hebben kunnen voorzien. 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 houdende met de wederzijdse financiële en andere gerechtvaardigde belangen.
2. Als onvoorziene omstandigheid wordt in ieder geval beschouwd het risico verbonden aan de omgevingsvergunningsprocedure.
3. 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.
4. Wijziging of ontbinding van deze overeenkomst als gevolg van wijziging van het planologische regime geeft de koper overeenkomstig artikel 14 lid 1 (Planologische procedure, vergunningen) geen recht op vergoeding van schade die hij als gevolg daarvan mocht lijden.

Artikel 21 **Kwalitatieve verplichtingen**

1. Partijen komen overeen dat het bepaalde in artikel 11 lid 1 en 2 (Gebruik van het gekochte) als kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk wetboek op het gekochte zal rusten en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die het gekochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.
2. Zij komen voorts overeen dat mede zullen zijn gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen krijgen.

3. De kwalitatieve verplichtingen zullen als zodanig bij het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht notarieel worden vastgelegd en vervolgens worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 22 Kettingbedingen

1. Het bepaalde in artikel 11 (Gebruik van het gekochte) lid 1 voor zover geen kwalitatieve verplichting inhoudende, het bepaalde in artikel 12 lid 2 (Planomschrijving, parkeerplaatsen), het bepaalde in artikel 24 (Boeten en sancties) -met uitzondering van het bepaald in lid 1 sub A- en in artikel 27 lid 2 (Domiciliekeuze/geschillen), alsook dit artikel 22, alsmede - zolang de in artikel 12 (Planomschrijving) lid 1 bedoelde werk nog niet is gerealiseerd- het bepaalde in artikel 12 en in artikel 13 (Gebruik gemeentegrond/schade veroorzaakt tijdens de bouw) dienen bij elke (overeenkomst) tot geheel of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een beperkt recht op het verkochte aan de opvolgende eigenaren of anderszins beperkt gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.
2. Koper c.q. haar rechtverkrijgenden dien(t/en) de lasten van dit artikel 22 en van artikel 21 (Kwalitatieve verplichtingen) bij elke overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden.

Artikel 23 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen

Met betrekking tot de bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen wordt voorts verwezen naar de aangehechte akte (**zie bijlage 6**)

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 24 Boeten en sancties

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 behoefte opleggen.
Bij niet-nakoming of overtreding van:
 - A. de bepaling onder artikel 3 lid 1 jo. lid 2:
Indien koper na behoorlijk in gebreke te zijn gesteld gedurende veertien dagen nalatig blijft de vereiste medewerking te verlenen dan wel schriftelijk aan burgemeester en wethouders mededeelt de vereiste medewerking niet te zullen verlenen een boete van 10% van de koopsom, vermeerderd met de daarover verschuldigde belasting, en ontbinding van deze overeenkomst zonder dat daarvoor rechterlijke tussenkomst vereist is;
 - B. de bepaling onder 22 door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een boete van € 50.000 per woning prijspeil 2020 per geval van niet-nakoming;
 - C. 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.
2. Het bepaalde in lid 1 geldt onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interesten.
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 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 25 (Tussentijdse) ontbinding en einde van de overeenkomst

1. De gemeente is gerechtigd de overeenkomst eenzijdig buitengerechtelijk te ontbinden indien koper niet uiterlijk binnen 6 maanden na het aangaan van de overeenkomst een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft aangevraagd. Koper heeft alsdan geen recht op enige schadevergoeding op welke wijze of hoe dan ook genaamd.
2. Deze overeenkomst kan door ieder partijen door enkele schriftelijke aanzegging bij aangetekende brief gericht tot de andere partij worden ontbonden indien het gewijzigde bestemmingsplan niet uiterlijk in januari 2022 onherroepelijk is geworden, één en nader zolang de eigendomsoverdracht nog niet heeft plaats gehad.
Het recht op ontbinding vervalt van rechtswege indien niet binnen 8 weken na januari 2022 een beroep gedaan wordt op dat recht door een van beide partijen en op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, tenzij partijen gezamenlijk besluiten deze termijn te verlengen.
Ingeval van ontbinding van de overeenkomst op grond van het in dit lid bepaalde kunnen partijen over en weer terzake van die ontbinding, c.q. ter zake van deze overeenkomst geen rechten doen gelden op vergoeding van schade of anderszins.
3. De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, wanneer koper voor het verlijden van de overdrachtsakte in staat van faillissement geraakt of surseance van betaling aanvraagt alsmede wanneer er voor het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag op haar roerende en onroerende zaken wordt gelegd, zulks onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schade of interesten wegens wanprestatie en het recht op verschuldigde boetes.

Artikel 26 (Overige) ontbindende voorwaarde(n)

Mocht uit het kadastrale onderzoek dat de notaris ter voorbereiding van de overdracht pleegt, blijken dat op het gekochte lasten drukken die het gebruik daarvan overeenkomstig de in deze overeenkomst voorziene bestemming in onaanvaardbare mate belemmeren, dan zullen partijen binnen de mogelijkheden die er zijn er naar streven de betreffende last(en) alsnog binnen redelijke termijn op te heffen c.q. op aanvaardbare wijze aan te passen.
Partijen kunnen ter zake over en weer andere rechten doen gelden, met name niet op schadevergoeding wegens vertraging of om welke reden dan ook.

Artikel 27 Domiciliekeuze/geschillen

1. Koper verklaart onherroepelijk domicilie te kiezen ten kantore van de notaris/bewaarder van de minuut akte terzake van al hetgeen de uitvoering van deze overeenkomst betreft.
2. Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst, daaruit voortvloeiende akte(n) van overdracht, c.q. met betrekking tot de naleving, c.q. uitvoering van kwalitatieve verbintenissen of boetebedingen mochten ontstaan tussen de gemeente en koper, c.q. tussen de gemeente en rechtsopvolgers van koper, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waarin het gekochte is gelegen.

Artikel 28 Overdracht rechten en verplichtingen

1. De koper is 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. De koper is evenwel zonder toestemming van de gemeente gerechtigd tot vervreemding van het

- gekochte na de eigendomsoverdracht onder de voorwaarden, zoals in deze overeenkomst opgenomen.
2. Het verbod tot overdracht van rechten en verplichtingen ziet niet op de verkoop en levering door de koper aan kopers van woningen/appartementen die worden gerealiseerd in het kader van de ontwikkeling. Vervreemding zal niet eerder plaatsvinden voordat de appartementen gereed zijn.

Artikel 29 Hoofdelijkheid

Indien koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die koper zijn, verlenen elkaar bij dezen een onherroepelijke volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- b. de (rechts)personen die koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 30 Nadere bepalingen ten aanzien van het gekochte

In het gekochte zijn nog asbesthoudende materialen aanwezig zijn (**zie bijlage 7**). De onroerende zaak is gebouwd in een periode waarin het gebruik van asbest was toegestaan. Bij de eventuele verwijdering van aanwezige asbest dient met milieuregelgeving rekening te worden gehouden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de gemeente voor alle aansprakelijkheid die uit de eventuele aanwezigheid van enig asbest kan voortvloeien. Alle kosten van verwijdering van eventuele asbesthoudende materialen in of op het gekochte – ook die materialen die niet in het voornoemde rapporten (**bijlage 7**) vermeld staan – komen volledig voor rekening en risico van koper.

Artikel 31 Bijlagen

Van deze overeenkomst maakt onverbrekelijk deel uit de volgende, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen:

bijlage 1	Tekeningnr. 2020-066 verkoop grond met opstal(len);
bijlage 2	Bodemonderzoeksrapport van Landview met kenmerk 2016172-FD d.d. 22 november 2016;
bijlage 3	Parkeernota 2017-2027
bijlage 4	Beleidsregel gemeente Alkmaar vastgoedtransacties Wet Bibob;
bijlage 5	Concept bankgarantie planschade;
bijlage 6	Notariële akte van levering d.d.;
bijlage 7	Rapport Asbest inventarisatie, project 20.083-A d.d. 20 juli 2020 van A&F Milieu advies BV uit Hem. rapport Asbest inventarisatie type A, project 73966, d.d. 22 februari 2010 van Ingenieursbureau Broomans B.V. uit Stompvoren. en eindrapport asbestwerk, project 83971 d.d. 17 maart 2010 van Ingenieursbureau Broomans B.V. uit Stompvoren en asbestinventarisatierapport d.d. 15 mei 2012 , met kenmerk 2012-356 (rev.1) VAN Schutte Milieu & Advies B.V. uit Hoorn.
Bijlage 8	Projectplan.....

Alkmaar, d.d.

....., d.d.

de gemeente

namens

dhr. Ing. M.A. Cabooter

.

Paraaf gemeente

paraaf koper