



KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST

Kenmerk: <<kenmerk>>
Status: <<status>>
Datum: <<datum>>

Koop- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente Noordenveld en <<Ontwikkelaar>> met betrekking tot de realisatie van woningbouw in Oosterveld te Norg, fase 3.

Partijen:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE NOORDENVELD**, gevestigd te Roden en aldaar kantoorhoudende aan de Raadhuisstraat 1, postadres: postbus 109, 9300 AC Roden, te dezen ingevolge het eerste lid van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K. Smid in zijn hoedanigheid van burgemeester,

hierna te noemen 'de Gemeente'

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid <<WINNENDE INSCHRIJVER>>, statutair gevestigd te <<plaats>> (<<postcode>>), en aldaar kantoorhoudende aan <<adres>>, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: <<KvK-nummer>>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <<bevoegd vertegenwoordiger>> in <<zijn/haar>> hoedanigheid van <<functie>>,

hierna te noemen 'de Ontwikkelaar',

de ondergetekenden tezamen ook te noemen: 'Partijen',

Overwegende dat:

- a. in Norg, gelegen tussen de Donderseweg en de Peesterstraat, voormalige landbouwpercelen worden herontwikkeld tot de woonwijk Oosterveld. In het hele plangebied Oosterveld, dat gefaseerd wordt ontwikkeld, worden op termijn maximaal 225 woningen gerealiseerd;



- b. de Gemeente na een succesvolle ontwikkeling en verkoop van fase 1 en fase 2 <<op een nader door de Gemeente te bepalen moment. Dit moment is afhankelijk van de verkoop van fase 2. Uitgangspunt is dat gestart wordt met fase 3, zodra 80 procent van de kavels in fase 2 is verkocht. Gemeente/Heijmans kunnen besluiten eerder te starten met fase 3>> wil starten met de ontwikkeling van fase 3;
- c. de Gemeente eigenaar is van zeventien (17) kavels die zij projectmatig wil overdragen aan een ontwikkelaar. Aan de overdracht is de verplichting verbonden om op de kavels woningen te realiseren die voldoen aan de voorwaarden en eisen die daaraan door de gemeente worden verbonden;
- d. de gemeente op <<datum>> een (Europese) niet-openbare aanbestedingsprocedure heeft aangekondigd teneinde een geschikte ontwikkelaar te contracteren die voornoemde percelen in eigendom overneemt en hierop woningen gaat realiseren. Die woningen worden gebouwd overeenkomstig de voorwaarden van de aanbestedingsprocedure en overeenkomstig de inschrijving van de winnende inschrijver aan wie kavels zijn gegund;
- e. de Ontwikkelaar op <<datum>> een Inschrijving heeft ingediend. Met de Inschrijving – deze bestond uit een bieding en een plan van aanpak – heeft de Ontwikkelaar zich onvoorwaardelijk bereid verklaard de door hem geboden biedsom te betalen en op de betreffende kavels al datgene te realiseren wat door hem is aangeboden te realiseren;
- f. de Ontwikkelaar de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding heeft ingediend voor perceel <<perceelnummer>>. Op grond van deze uitkomst heeft het College de percelen (met onder overweging d. aangehaalde ontwikkelingsopdracht) op <<datum>> definitief gegund aan de Ontwikkelaar;
- g. ...
- h. Partijen de tussen hen geldende afspraken over de overdracht en de ontwikkeling van de Percelen 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 in deelgebied <<deelgebied>> in woonwijk Oosterveld, uitmakende:

1. een gedeelte ter grootte van ongeveer <<aantal>> are <<aantal>> centiare, of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, van de registergoederen, kadastraal bekend gemeente Roden sectie <<nummer>> nummer <<nummer>>,
2. <<kadastrale informatie per perceel>>
3. <<kadastrale informatie per perceel>>



een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst gehechte uitgiftetekening gedateerd <<datum>>, <<nummer.../ongenummerd>>;

De verschillende percelen tezamen worden hierna aangeduid als: 'het Verkochte'

2. Het Verkochte wordt door de Gemeente verkocht en door de Koper gekocht ten behoeve van de ontwikkeling van woningen. Een en ander overeenkomstig de minimumeisen zoals die zijn opgenomen in de Aanbestedingsdocumenten behorende bij de Aanbesteding en overeenkomstig de uitgangspunten van de inschrijving van de Ontwikkelaar op deze procedure (Bijlage 2).
3. De koopprijs van het Verkochte bedraagt: € <<biedsom in cijfers>> (zegge: <<biedsom in letters>>), exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1 Definities

De hiervoor gedefinieerde en hieronder weergegeven begrippen, die in deze overeenkomst worden aangeduid met een hoofdletter, hebben de daarachter weergegeven betekenis:

Aanbesteding: De Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure 'Biedprocedure woningbouw plan Oosterveld te Norg, fase 2 & 3, zoals op <<datum>> aangekondigd op TenderNed.

Aanbestedingsdocumenten: De in artikel 2 lid 1 genoemde documenten.

Algemene verkoopvoorwaarden: de als Bijlage 3 aan de 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.

Bijlage: Een in artikel 27 nader omschreven document, dat aan deze Overeenkomst wordt gehecht.

Bouwprotocol: Het als Bijlage 4 aan de Overeenkomst gehechte bouwprotocol gemeente Noordenveld van 18 juli 2019.

Bouwrijp: Een bepaalde feitelijke staat van het Verkochte, geschikt voor de realisatie van de voor het Project te realiseren 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 deze overeenkomst 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.

- College:* Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld.
- Gunning:* De door of namens het College aan de Ontwikkelaar op <<datum>> per brief gedane mededeling dat het Verkochte en bijbehorende exercitie definitief aan de Ontwikkelaar wordt gegund.
- Inschrijving:* De op <<datum>> door de Ontwikkelaar ingediende inschrijving, bestaande uit een bieding voor het Verkochte en een plan van aanpak. Een afschrift van de Inschrijving maakt als Bijlage 2 deel uit van deze overeenkomst.
- Leveringsakte:* De voor de levering van het Verkochte vereiste akte te verlijden ten overstaan van de Notaris
- 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.
- Openbare ruimte:* De buiten het Verkochte door de Gemeente te realiseren straten, parkeer-, groen- en watervoorzieningen, met inbegrip van de ondergrondse infrastructuur.
- Overeenkomst:* De onderhavige Koop- en realisatieovereenkomst.
- Project:* Het overeenkomstig de Inschrijving en met inachtneming van de Aanbestedingsdocumenten realiseren van één (1) vrijstaande woning en zestien (16) halfvrijstaande woningen op het Verkochte, inclusief het woonrijp maken van het Verkochte, de aansluiting op de Openbare ruimte en de aanleg van verharding en groenvoorziening.



Artikel 2 Doel van de overeenkomst

1. De Overeenkomst, met inbegrip van de considerans, de Aanbestedingsdocumenten, de in het kader van de Inschrijving door de Ontwikkelaar aangedragen (rand)voorwaarden en uitgangspunten en de Bijlagen, bevat de volledige wilsovereenstemming tussen Partijen. Eerdere mondelinge of schriftelijke afspraken tussen Partijen worden geacht hierin te zijn opgenomen, en voor het overige te zijn geëindigd of gewijzigd.
2. Deze overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel het vastleggen van afspraken met betrekking tot de overdracht van het Verkochte en de realisatie van het Project.
3. De Ontwikkelaar realiseert het Project voor eigen rekening en risico. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Overeenkomst bepaald, draagt de Gemeente geen verantwoordelijkheid of kosten voor de realisatie.

Artikel 3 Aanbesteding en overeenkomst

1. Partijen stellen vast dat de – wederzijds en over en weer bestaande – verplichtingen voortvloeien uit de Aanbesteding. De volgende documenten zijn in het kader van de Aanbesteding met de Ontwikkelaar gedeeld en maken deel uit van deze Overeenkomst:
 - a. De tekst van de Overeenkomst;
 - b. De Algemene verkoopvoorwaarden;
 - c. Bijlagen;
 - d. De nota's van inlichtingen behorende bij de Aanbesteding;
 - e. De gunningsleidraad behorende bij de Aanbesteding, inclusief bijlagen;
 - f. De selectieleidraad behorende bij de Aanbesteding, inclusief bijlagen;
 - g. Inschrijving.

Voor zover deze documenten met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert het eerder genoemde document boven het later genoemde.

2. Voor zover de in lid 1 genoemde documenten niet als Bijlage deel uitmaken van deze Overeenkomst, verklaren Partijen bekend te zijn met deze documenten.

Artikel 4 Algemene verkoopvoorwaarden

Op de Overeenkomst zijn hoofdstuk 1 en 2, met uitzondering van artikel 2.4 en artikelen 3.1, 3.2 (met uitzondering van sub b), 3.3, 3.4, 3.8, 3.11 en 3.27 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: “bruikbare Omgevingsvergunning”;
- d. in het algemeen voor “notariële akte” dient te worden gelezen: “Leveringsakte”.

Artikel 5 Publiekrechtelijk voorbehoud

Het bepaalde in deze overeenkomst 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 treden Partijen in overleg om de ongewenste gevolgen van die niet-toerekenbare tekortkoming weg te nemen of zo veel mogelijk te beperken.

Artikel 6 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 7 Kosten en belastingen, rentevergoeding

1. De notariële kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
2. 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.
3. Er bestaat geen mogelijkheid tot vermindering van de heffingsgrondslag op grond van het bepaalde in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
4. 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 onderdeel a, onder 1° juncto lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.



5. 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.
6. De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de betreffende adviseur heeft verleend.

Artikel 8 Rentevergoeding

1. 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 vanaf de datum dat het Verkochte door de Gemeente Bouwrijp ter afname aan de Ontwikkelaar aangeboden wordt tot en met de datum van het ondertekenen van de Leveringsakte.
2. De in het eerste lid genoemde rentevergoeding treedt niet eerder in werking dan nadat het Verkochte door de Gemeente overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 1 Bouwrijp is gemaakt. De handelsrente wordt dan berekend vanaf het moment dat door of namens de Gemeente een proces-verbaal van oplevering van 'bouwrijp maken' is opgemaakt en een afschrift daarvan met de Ontwikkelaar is gedeeld.

Artikel 9 Verklaringen Gemeente

1. De Gemeente garandeert, onverminderd het overige in deze overeenkomst bepaalde, het volgende:
 - a. dat zij ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd is tot de overdracht van het Verkochte;
 - b. dat het Verkochte uiterlijk <<datum>> 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 voor de datum van overdracht 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.
3. 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 die 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 10 Verklaringen Ontwikkelaar

De Ontwikkelaar verklaart:

- a. tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van de Overeenkomst en van de Bijlagen;
- b. uitdrukkelijk de in deze Overeenkomst (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 11 Verplichtingen Ontwikkelaar

1. De Ontwikkelaar is verplicht:

- a. om het Verkocht binnen een termijn van twee jaar na het moment dat het Verkochte Bouwrijp is gemaakt en ter afname door de Gemeente is aangeboden te hebben afgenomen. Indien daartoe aanleiding bestaat kan het College de genoemde termijn op schriftelijk



- verzoek van de Ontwikkelaar verlengen.
- b. om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de Leveringsakte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken en om vervolgens de bouw in een voor de betreffende bouw normaal tempo voort te zetten. Indien daartoe aanleiding bestaat kan het College de genoemde termijn op schriftelijk verzoek van de Ontwikkelaar verlengen.
 - c. om binnen een termijn van twee jaar na datum van 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 de genoemde termijn op schriftelijk verzoek van de Ontwikkelaar verlengen.
 - 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- en realisatieovereenkomst 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. de richtlijnen en voorschriften van het Bouwprotocol in acht te nemen en al die maatregelen te nemen die nodig zijn om risico's te vermijden, dan wel de gevolgen van eventuele risico's zoveel mogelijk te minimaliseren;
 - f. om - in aanvulling op het bepaalde in artikel 3.4 van de Algemene leveringsvoorwaarden, in samenhang gelezen met artikel 4 van de Overeenkomst, per uit te geven woonkavel ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De parkeerplaatsen dienen zodanig te zijn gerealiseerd dat auto's naast elkaar (in de breedte) kunnen parkeren.
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 12 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 (10) procent 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. Een negatieve rente wordt door de Gemeente doorberekend aan de Ontwikkelaar. Rente, die eventueel door een derde wordt vergoed of in rekening wordt gebracht, komt toe aan of is voor rekening van de Ontwikkelaar. In het geval van ontbinding als bedoeld in artikel 22 lid 2 van deze Overeenkomst, die zijn grondslag vindt in een toerekenbare tekortkoming die de Gemeente kan worden toegerekend, zal het in het eerste lid 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 22 lid 2 of lid 3 verbeurde boete, indien de Ontwikkelaar, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 22 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 21 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 lid 1 genoemde waarborgsom van rechtswege als boete als bedoeld in artikel 22 lid 2 sub b van deze Overeenkomst aan de Gemeente worden verbeurd.

Artikel 13 Levering

1. De Leveringsakte zal op een door Partijen vast te stellen datum, doch binnen een termijn van twee jaar na het moment dat het Verkochte Bouwrijp is gemaakt en ter afname door de Gemeente is aangeboden, worden verleden ten overstaan van de Notaris. De genoemde termijn kan in overleg met de Gemeente worden verlengd.
2. De keuze voor de Notaris is voorbehouden voor de Ontwikkelaar.
3. De Gemeente staat toe dat de Ontwikkelaar zijn rechten op overdracht van de onroerende zaak overdraagt aan een koper van woningen op het Verkochte, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen (ABC-levering), onder de voorwaarde dat:
 - a. in de tussen de Ontwikkelaar en diens kopers te sluiten overeenkomsten de obligatoire bepalingen van de Overeenkomst, die betrekking heeft op de Ontwikkelaar en die zien op de realisatie of het gebruik van (een deel van) het Verkochte, integraal worden opgenomen;
 - b. de Ontwikkelaar zich tegenover de Gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe hij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht;
 - c. indien op het Verkochte een bouwwerk wordt gerealiseerd dat fysiek verbonden is met een ander bouwwerk of meerdere bouwwerken (vb. twee-onder-een kap of rijwoning), alle aan die bouwwerken verbonden percelen gelijktijdig worden overgedragen.



Artikel 14 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 erfdienstbaarheden 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 deze overeenkomst 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 deze Overeenkomst 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 de 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 ontlennen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave blijkens deze Overeenkomst is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft die 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 7 lid 5.

Artikel 15 Woonrijp maken en aansluiten op de Openbare ruimte

1. Behoudens de kosten en werkzaamheden die voortvloeien uit het Bouwrijp maken van het Verkochte, is de Ontwikkelaar verantwoordelijk voor alle werkzaamheden en kosten die verband houden met het woonrijp maken van het Verkochte. Onder woonrijp maken wordt, doch niet uitsluitend, verstaan:
 - a. Het ophogen van het Verkochte naar de door de Ontwikkelaar gewenste grondhoogte;
 - b. Het afvoeren van overtollig grond overeenkomstig de wijze zoals op grond van de wet en/of de bevoegde wettelijke instanties wordt voorgeschreven;
 - c. Het aansluiten van de woningen op nutsvoorzieningen;
 - d. Aanpassen, voor zover noodzakelijk, van het rioolstelsel of aanwezige kabels en leidingen;
 - e. De aansluiting van het Verkochte op de Openbare ruimte;
 - f. De aanleg van verharding en groenvoorzieningen op het Verkochte.
2. De Gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de Openbare ruimte in Oosterveld. Eventuele kosten voor het wijzigen van de Openbare ruimte en die verband houden met het Project worden verhaald op de Ontwikkelaar.

Artikel 16 Schade en verzekering

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 eigendommen van derden te vergoeden aan de Gemeente indien de Gemeente voor die schade wordt aangesproken.
2. De Ontwikkelaar dient voldoende verzekerd zijn tegen schade als gevolg van een beroepsfout middels het hebben afgesloten van een verzekering tegen beroepsrisico's voor een bedrag dat wordt gedekt voor deze verzekering van minimaal € 2.500.000.
3. De Ontwikkelaar dient een Construction All-Risk (CAR) verzekering af te sluiten, waarop alle bij het Project betrokken partijen zijn meeverzekerd, met uitzondering van leveranciers van bouwmaterialen.

Artikel 17 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 van de Notaris, 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 18 Inwerkingtreden Overeenkomst

1. De Overeenkomst treedt in werking nadat deze namens de Gemeente en de Ontwikkelaar is ondertekend.
2. De Overeenkomst wordt verondersteld in werking te zijn getreden indien na een periode van drie maanden na Gunning de Overeenkomst nog niet is ondertekend.

Artikel 19 Wijzigingen of aanvullingen

1. De Overeenkomst kan uitsluitend worden gewijzigd of aangevuld door schriftelijke overeenstemming tussen beide Partijen.
2. 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 20 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 21** Bevoegdheid tot opzeggen

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, ondanks voldoende inspanning, niet tijdig zal kunnen beschikken over een bruikbare omgevingsvergunning om te voldoen aan de in artikel 11 lid 1 genoemde verplichtingen.
3. De Ontwikkelaar verplicht zich om tijdig de daartoe benodigde ontvankelijke aanvragen met bijbehorende documenten te zullen indienen.

Artikel 22 Toerekenbare tekortkoming en boeteclausule

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 deurwaardersexploît 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. In afwijking van het voorgaande lid is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een boete verschuldigd ter grootte van vijfentwintig (25%) procent van de koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van deze Overeenkomst te vorderen, indien de Ontwikkelaar niet voldoet aan de verplichting gesteld in artikel 11 lid 1.



4. Een betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 23 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 24 Kosten bij opzegging

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 25 Forum- en rechtskeuze

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de Rechtbank Noord-Nederland (locatie Assen) bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze Overeenkomst 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 deze Overeenkomst blijft berusten.

Artikel 26 Overige bepalingen



1. Indien één of meer bepalingen van de Overeenkomst nietig blijken te zijn of door de rechter vernietigd worden, behouden de overige bepalingen hun rechtskracht. Partijen zullen over de nietige of vernietigde bepalingen overleg voeren teneinde een vervangende regeling te treffen. De vervangende regeling tast de strekking van de Overeenkomst niet aan.
2. (Tussentijdse) beëindiging van Overeenkomst ontslaat partijen niet van de bepalingen die naar hun aard voortduren na afloop van de Overeenkomst.

Artikel 27 Bijlagen

Bij deze Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:

- a. Bijlage 1 – Kaveltekening
- b. Bijlage 2 – Inschrijving
- c. Bijlage 3 – Algemene verkoopvoorwaarden
- d. Bijlage 4 – Bouwprotocol

Getekend te Roden, op _____

De Gemeente

De Ontwikkelaar

K. Smid
