

Koop- en realisatieovereenkomst Woningbouw Bernebrege, Opeinde

Gemeente Smallingerland

en

Procurement

Team Ondernemen en ontwikkelen

Versie: d.d. 16-07-2021

Dit concept behoort tot een aanbestedingsprocedure en hieraan kan door geen van partijen rechten worden ontleend. De overeenkomst komt pas tot stand na instemming van het college van burgemeester en wethouders en na ondertekening door partijen.

Inhoud

I	ALGEMEEN.....	4
	Artikel 1 Definities.....	4
	Artikel 2 Doel van deze Overeenkomst.....	5
	Artikel 3 Bestemmingsplan	5
II	KOOP.....	5
	Artikel 4 Koop, omschrijving van het Verkochte.....	5
	Artikel 5 Overdracht.....	6
	Artikel 6 Koopsom, betaling en verrekening.....	6
	Artikel 7 Toepasselijkheid Algemene Voorwaarden	6
	Artikel 8 Kosten, lasten en belastingen.....	7
	Artikel 9 Waarborgsom	7
	Artikel 10 Juridische levering, verklaringen	7
	Artikel 11 Feitelijke staat van het Verkochte	8
	Artikel 12 Aflevering, overgang risico en ingebruikname	8
	Artikel 13 Bodem.....	9
III	PLANONTWIKKELING en REALISATIE	9
	Artikel 14 Ruimtelijke en/of publiekrechtelijke kaders en randvoorwaarden.	9
	Artikel 15 Publiekrechtelijke medewerking	9
	Artikel 16 Woningbouwprogramma	10
	Artikel 17 Start bouw en terug levering.....	11
	Artikel 18 Woonrijp maken	12
	Artikel 19 Schade	12
	Artikel 20 Europese en nationale aanbesteding- en staatssteunregelgeving.....	12
IV	OVERIGE BEPALINGEN.....	13
	Artikel 21 Boetebepalingen.....	13
	Artikel 22 Overleg en geschillen.....	13
	Artikel 23 Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de Overeenkomst.....	13
	Artikel 24 Overdracht contractpositie	13
	Artikel 25 Slotbepalingen	14

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Smallingerland, gevestigd aan de Gauke Boelensstraat 2, 9203 RM in Drachten (postbus 10.000, 9200 HA), op grond van
OPTIONEEL
- artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer J. Rijpstra, burgemeester
- volmacht van de burgemeester, vertegenwoordigd door _____(naam en functie),
Handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van
_____(datum), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 01172164,
hierna te noemen: "**de Gemeente**"

en

2. OPTIONEEL

*bij natuurlijk persoon: "de heer/mevrouw [voorletters en achternaam], geboren te [plaats] op [datum]", OF bij rechtspersoon: bijv.: "De besloten vennootschap" [volledige naam]],
wonende/gevestigd aan [adres, postcode] in [plaats], [bij rechtspersoon: "vertegenwoordigd door
de heer/mevrouw [voorletters en achternaam bestuurder(s) volgens uittreksel uit handelsregister
KvK,]"*

[bij rechtspersoon: "ingeschreven in het handelsregister onder nummer [KvK nummer],]"

b. [zie 2.a.]

hierna [bij meer dan één partij onder 2: "samen"] te noemen: Koper

Gemeente en Koper hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**" of ieder afzonderlijk: "**Partij**";

overwegen:

- A. De Gemeente is eigenaar van de gronden gelegen binnen het plangebied Bernebrege te Opeinde, gevormd door het perceel, kadastraal bekend gemeente Rottevalle, sectie B (gedeeltelijk) en zoals aangegeven op de door Partijen geparafeerde tekening Woningbouw Bernebrege, Opeinde welke als **bijlage 1** is aangehecht aan deze overeenkomst;
- B. De gemeente is op _____ (datum door de gemeente op te nemen) een aanbestedingsprocedure gestart, Koper heeft een inschrijving gedaan en de Gemeente heeft na beoordeling van alle inschrijvingen aan Koper de opdracht gegund. Voornoemde inschrijving alsmede de aanbestedingsdocumenten zijn aan deze overeenkomst gehecht, hierna tezamen te noemen de Aanbestedingsdocumenten (**bijlage 2**);
- C. Koper heeft zich bereid verklaard tot aankoop van voornoemd(e) percelen (hierna het Verkochte) en heeft het voornemen om hierop voor zijn rekening en risico een bouwplan te realiseren dat voorziet in de bouw van zeven woningen met bijbehorende buitenruimte;
- D. De Gemeente een ontwerp bestemmingsplan in procedure heeft gebracht waarmee planologisch de mogelijkheid wordt gecreëerd tot realisatie van het Project en het Woonrijp maken zal uitvoeren;
- E. Partijen in de onderhavige overeenkomst de afspraken ten aanzien van de koop en levering van de percelen als ook van de realisatie van het Project willen vastleggen.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

I ALGEMEEN

Artikel 1 Definities

De hierna opgenomen definities maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Algemene verkoopvoorwaarden	De Algemene verkoopvoorwaarden voor verkoop van bouwterreinen (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2010) die de Gemeente hanteert bij de verkoop van bouwterreinen en welke voorwaarden als bijlage 3 aan de Overeenkomst zijn gehecht.
Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan Tuskenwegen 13 Opeinde (imronummer NL.IMRO.0090.BP2021DPN015-0301) dat tevens beeldkwaliteitseisen bevat.
Bouwenveloppe	Niet van toepassing.
Bouwplan	Het door Koper in te dienen plan voor bebouwing en inrichting van het Verkochte.
Bouwrijp (maken)	Het volgens de civieltechnische bestekken en tekeningen (al dan niet gefaseerd) geschikt maken van het Verkochte voor de realisatie van het Bouwplan, waaronder, voor zover aan de orde, wordt verstaan: <ul style="list-style-type: none">a. het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen;b. het saneren van de bodem en grondwater;c. het dempen van oppervlaktewateren;d. het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;e. het aanleggen van (tijdelijke) bouwstraten;f. het aanleggen van nutsvoorzieningen (o.a. elektriciteit, water, kabel en internet) met bijbehorende werken en bouwwerken;g. het aanleggen van riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;h. het aanleggen van uit oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.
College	Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Smalingerland.
Levensloopgeschikte woning	Een woning zoals bedoeld in de Woonvisie 2020-2025 en die voldoet aan de aldaar geformuleerde criteria.
Overeenkomst	Onderhavige Overeenkomst met bijlagen.

Project

De ontwikkeling van zeven woningen met bijbehorende voorzieningen / buitenruimte binnen het Verkochte alsmede de door de Gemeente aan te leggen openbare voorzieningen (toegangsweg en parkeervoorzieningen).

Artikel 2 Doel van deze Overeenkomst

Deze Overeenkomst heeft tot doel het schriftelijk vastleggen van de tussen Partijen gemaakte afspraken over:

- a. de verkoop en levering van het Verkochte door de Gemeente aan Koper en vice versa;
- b. ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan door Koper;
- c. publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente met inachtneming van de door de Gemeente vastgestelde publiekrechtelijke kaders.

Artikel 3 Bestemmingsplan

1. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een ontwerp Bestemmingsplan dat realisatie van het Project planologisch mogelijk maakt, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het Bestemmingsplan, inclusief eventuele door zienswijzen en ambtshalve noodzakelijk geachte tussentijds doorgevoerde wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt.
2. Het College zal het ontwerp Bestemmingsplan op de in artikel 3.8 Wro bepaalde wijze in procedure brengen. De bestemmingsplanprocedure zal na tervisielegging door de Gemeente voortvarend worden gecontinueerd, waartoe de Gemeente zich zal inspannen om er voor zorg te dragen dat het Bestemmingsplan onherroepelijk wordt.
3. Wanneer het Bestemmingsplan in de beroepsprocedure geheel/gedeeltelijk wordt vernietigd, zal de Gemeente met Koper in overleg treden over de haalbaarheid van eventuele reparatie en/of een nieuwe procedure van een (aangepast) Bestemmingsplan. Hierbij heeft de Gemeente haar eigen afwegingskader op grond van beleid en wet- en regelgeving. In het geval de Gemeente haar medewerking hieraan wil verlenen zullen Partijen nadere (financiële) afspraken maken o.a. ten aanzien van de kosten welke door de Koper aan de Gemeente dienen te worden voldaan ten behoeve van reparatie en/of een nieuwe procedure van het Bestemmingsplan. In het geval de Gemeente om haar moverende redenen hier geen medewerking aan verleent c.q. gedurende een periode van 2 (twee) maanden geen definitieve overeenstemming is bereikt over een wijziging van deze Overeenkomst, kan deze Overeenkomst door de Gemeente tussentijds beëindigd worden op de wijze als bepaald in artikel 22 lid 2.
4. Het bepaalde in artikel 15 lid 3 (publiekrechtelijk voorbehoud) is van overeenkomstige toepassing op dit artikel.

II **KOOP**

Artikel 4 Koop, omschrijving van het Verkochte

De Gemeente verkoopt aan Koper die van de Gemeente koopt twee perceelgedeelten ter grootte van circa 1260 m², kadastraal bekend gemeente Rottevalle, sectie B, 4804 (ged.) en 4805 (ged.), hierna te noemen het Verkochte en zoals schetsmatig door middel van streeparcering is aangegeven op de Verkooptekening welke als **bijlage 4**.

Artikel 5 Overdracht

1. De akte van levering zal uiterlijk twee (2) weken nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en het Verkochte Bouwrijp is, worden gepasseerd ten overstaan van een door Koper aan te wijzen notaris.
2. De Exploitant vergoedt aan de Gemeente de wettelijke rente voor consumententransacties over de koopsom voor elke dag dat het passeren van de akte van levering langer duurt dan de in lid 1 van dit artikel genoemde datum en deze vertraging aan Koper toe te rekenen is.
3. Het Verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken. Het Verkochte zal worden geleverd vrij van huur, zakelijke genotsrechten, pacht, gebruiksrechten, en vrij van inschrijvingen van hypotheek en beslagen. Het Verkochte zal worden geleverd met alle eventuele aan het Verkochte verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, waarmee Koper zich bekend en akkoord verklaart.
4. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die in deze Overeenkomst en de daaraan gehechte stukken zijn vermeld. Daarnaast aanvaardt Koper de lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers, waaronder uitdrukkelijk begrepen de lasten en beperkingen zoals hiervoor in dit artikel genoemd, alsmede lasten en beperkingen die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en die voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 6 Koopsom, betaling en verrekening

1. De koopsom bedraagt € _____ (zegge: _____ euro) exclusief BTW, kosten koper (bedrag uit inschrijving behorende tot Aanbestedingsdocumenten opnemen). De koopsom wordt vermeerderd met de verschuldigde omzetbelasting. De omzetbelasting is berekend naar het huidige tarief van eenentwintig procent (21%). Indien het tarief van de omzetbelasting wordt gewijzigd zal het bedrag aan omzetbelasting conform de wet worden aangepast.
2. Koper zal de koopsom en al hetgeen hij overigens ter zake van de Overeenkomst verschuldigd is (zoals de voor rekening van Koper komende kosten, omzetbelasting en de te betalen bedragen ter verrekening van zakelijke lasten en belastingen) op de kwaliteitsrekening storten van de notaris en wel vóór het verlijden van de akte van levering en met de valuta- en boekingsdatum van uiterlijk de leveringsdatum.
3. Op het door Koper te betalen bedrag zal door de notaris in mindering mogen worden gebracht:
 - a. de reeds door Koper betaalde waarborgsom;
 - b. N.v.t.
4. Uitbetaling van de koopsom aan Gemeente zal pas plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen van hypotheek en beslagen in die registers die bij het verlijden van de leveringsakte niet bekend waren.
5. Over- of ondermaat dan wel verdere omschrijving van het Verkochte zal na de leveringsdatum aan geen van Partijen enig recht verlenen.

Artikel 7 Toepasselijkheid Algemene Voorwaarden

1. Op deze koop en verkoop zijn van toepassing de Algemene verkoopvoorwaarden, een en ander voor zover daarvan in deze Overeenkomst niet wordt afgeweken.
2. Artikelen 7 van de Algemene verkoopvoorwaarden is niet van toepassing op deze koop en verkoop.

Artikel 8 Kosten, lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen, met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de feitelijke aflevering, waaronder begrepen kadastrale rechten, kadastrale inmetingskosten en eventuele omzet- en overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van het Verkochte worden geheven, komen met ingang van de datum van ondertekening van de akte van levering voor rekening van Koper.
3. De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het Verkochte zullen op de datum van juridische levering en per die datum tussen Partijen worden verrekend. Ten aanzien van andere (niet-zakelijke) gebruikerslasten zal geen verrekening tussen Partijen plaatsvinden.
4. Gemeente verklaart dat zij voor wat betreft de levering van het Verkochte ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Gemeente verklaart dat het Verkochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 sub a.1^o in verband met artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968 (het Verkochte is onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd).

Artikel 9 Waarborgsom

1. Koper stort uiterlijk binnen twee (2) werkdagen nadat deze Overeenkomst door Partijen is ondertekend tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom gelijk aan tien procent (10 %) van de koopsom op de kwaliteitsrekening van de notaris.
2. De notaris zal de waarborgsom met de eventueel daarover gekweekte rente uitkeren aan de Gemeente indien de Koper nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zulks ter voldoening van - respectievelijk tot verhaal van - de door Koper verbeurde of te verbeuren boete(n). De Gemeente zal de waarborgsom verrekenen met de door Koper verbeurde boete respectievelijk te betalen schadevergoeding indien Koper nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
3. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden - waaronder begrepen de situatie dat de Notaris niet kan beoordelen wie van beide Partijen nalatig is in de nakoming van zijn verplichtingen - houdt de Notaris de waarborgsom onder zich totdat bij uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis, en bij gebreke daarvan bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis is beslist aan wie hij de waarborgsom moet afdragen, zulks behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide Partijen.
4. Voor zover de koopsom en de kosten en belastingen in de zin van artikelen 6 en 8 niet uit een door Koper aan te gane financiering worden voldaan, zal de betaalde waarborgsom in mindering van de koopsom strekken, indien de Koper aan de Gemeente geen boete(n) en/of schadevergoeding verschuldigd is.
5. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet met inachtneming van het vorige lid wordt verrekend, wordt aan Koper met de eventueel daarover gekweekte rente terugbetaald.

Artikel 10 Juridische levering, verklaringen

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder begrepen alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf, buurwegen en mandeligheden en met alle kwalitatieve rechten en publiekrechtelijke beperkingen doch vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan, en pandrechten.
2. Gemeente garandeert dat de situatie met betrekking tot het Verkochte per datum ondertekening van de Overeenkomst en ook per dat van juridische levering is als volgt:

- (i) Er zijn geen andere zakelijke lasten en belastingen dan die uit hoofde van:
- onroerendezaakbelasting;
 - waterschaps-/polderlasten;
 - rioolbelasting;
- voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan, of, voor zover de betreffende aanslagen nog niet zijn opgelegd, zullen deze worden voldaan;
- (ii) Het Verkochte is aangesloten op het hoofdnet inclusief eventuele trafo's/verdeelschakelaars van de openbare leidingen voor water en energie tot aan de grens van het Verkochte.
- (iii) Het Verkochte is aangesloten op de gemeentelijke riolering tot aan de grens van het Verkochte.
- (iv) Het Verkochte heeft rechtmatige uitgang op de openbare weg.
- (v) Het Verkochte bezit op de datum van juridische levering de eigenschappen die nodig zijn voor het in deze Overeenkomst aangegeven gebruik en er zijn geen aanvullende voorwaarden of beperkingen van toepassing.
- (vi) Met betrekking tot het Verkochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop en/of leasing noch dat zulks het geval is op de Leveringsdatum.
- (vii) Het Verkochte is ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- (viii) Gemeente staat er jegens Koper voor in dat zij alles zal doen om er voor te zorgen dat per de datum van levering geen rechtsgedingen of arbitrages aanhangig zijn ter zake van het Verkochte.
- (ix) Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege is en/of zal worden aangevraagd of toegekend, in verband waarmee door Koper verplichtingen moeten worden nagekomen.

Artikel 11 Feitelijke staat van het Verkochte

De Gemeente verklaart:

- a. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in technische en fiscale zin Bouwrijp, zodanig dat het technisch geschikt is voor de realisatie van het Project;
- b. Koper is voldoende bekend met de aard, de ligging - ook ten opzichte van aangrenzende en naburige percelen - en de bestemming van het Verkochte.

Artikel 12 Aflevering, overgang risico en ingebruikname

1. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de akte van levering. Het Verkochte komt vanaf dat moment voor risico van Koper.
2. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan hiervoor bepaald, dan eindigt de zorgplicht van Gemeente per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeengekomen.
3. Koper mag het Verkochte pas in gebruik nemen na de overdracht en na de betaling van de koopsom en alle voor rekening van Koper komende kosten en belastingen.

Artikel 13 Bodem

1. Gemeente zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte.
2. In aanvulling op de Algemene verkoopvoorwaarden komen partijen overeen dat als Koper meer duidelijkheid wenst over de bodemgesteldheid Koper voorafgaand aan de juridische levering voor eigen rekening een bodemonderzoek kan verrichten.
3. Voor zover aan de Gemeente bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
4. De Gemeente staat er voor in dat het Verkochte ten tijde van de levering, voor wat betreft de milieutechnische bodemgesteldheid geschikt is voor het door Koper voorgenomen gebruik.

III **PLANONTWIKKELING en REALISATIE**

Artikel 14 Ruimtelijke en/of publiekrechtelijke kaders en randvoorwaarden.

1. Koper zal uiterlijk binnen _____ (termijn uit inschrijving behorende tot Aanbestedingsdocumenten opnemen) na de juridische levering als bedoeld in artikel 5 lid 1 (een) volledige en ontvankelijke aanvraag indienen voor de benodigde omgevingsvergunning(en) en tevens zorgdragen voor alle andere door haar benodigde ontheffingen e.d. welke in het kader van de ontwikkeling van het Project noodzakelijk zijn.
2. De aanvraag als bedoeld in het vorige lid dient gebaseerd te zijn op een door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan en dient voorts te voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke voorschriften en eisen. Koper dient een Bouwplan voortijdig ter beoordeling voor te leggen aan de Gemeente, waarbij rekening dient te worden gehouden met een redelijke termijn van minimaal vier (4) en maximaal acht (8) weken om het Bouwplan te beoordelen en haar reactie schriftelijk kenbaar te maken aan Koper. Dit onder de voorwaarde dat deze periode niet grotendeels in een vakantieperiode valt, zoals die geldt voor scholen in het noorden.
3. Daarnaast heeft de gemeente voorafgaand aan en tijdens het werk het recht om het werk te inspecteren.
4. Koper zal zich bij het opstellen van het Bouwplan en de vergunningaanvragen in ieder geval houden aan de volgende documenten:
 - a. Bestemmingsplan
 - b. Aanbestedingsdocumenten

Artikel 15 Publiekrechtelijke medewerking

1. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de omgevingsvergunningen die voor de realisatie nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar taak behoort.
2. Het verkrijgen van vergunningen/ontheffingen van andere overheden is de verantwoordelijkheid van Koper.
3. De Gemeente behoudt, hetgeen door Koper nadrukkelijk wordt erkend, bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst is bepaald, haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, en alle overige publiekrechtelijke besluiten. Dit houdt in dat er van de zijde van

de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert en/of publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de Overeenkomst of de voortgang van het Project. Dit geldt bijvoorbeeld a) voor het geval zienswijzen op het ontwerp van het bestemmingsplan worden ingediend en het College, vanwege het opnieuw afwegen van belangen, komt tot een voorstel aan de gemeenteraad het Bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en/of b) voor het geval na het aangaan van de Overeenkomst regelgeving verandert of jurisprudentie ontstaat die verhindert het Bestemmingsplan conform het ontwerp ervan (ongewijzigd) ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden en/of c) beroep wordt ingesteld tegen het Bestemmingsplan en de Gemeente (bij nader inzien) tot de conclusie komt dat het beroep geheel of gedeeltelijk gegrond is of de bestuursrechter het beroep geheel of gedeeltelijk gegrond verklaart.

Artikel 16 Woningbouwprogramma

Algemeen

1. Koper verplicht zich ertoe om het Verkochte met inachtneming van de voorschriften van het voor het Verkochte geldende Bestemmingsplan, de aanbestedingsdocumenten en de in de Overeenkomst vermelde eisen te bebouwen.
2. Voor wat betreft de te bouwen woningen is in de navolgende tabel bindend voorgeschreven per woningcategorie het aantal woningen, de maximale v.o.n. prijs en eventuele overige eisen aangeduid.

koopwoning

Woningtype	levensloopgeschikt	Max. VON prijs	Aantal
Rijwoning	n.v.t.	€ 225.000	5
Vrijstaand of 2 [^] 1 kap	Ja = eis	n.v.t.	2

3. Koper is verplicht ervoor zorg te dragen dat:
 - a. in de koop- en/of aanneemovereenkomsten van de vijf (5) rijwoningen een verplichting tot eigen gebruik en zelfbewoning aan de koper van de betreffende woning wordt opgelegd inhoudende dat de koper van de woning zelf (met zijn partner en/of andere gezinsleden) de woning zal moeten gaan bewonen. De woning mag dus niet worden verhuurd of op een andere manier in gebruik worden gegeven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt vijf (5) jaar na datum van oplevering van de woning aan de koper van die woning of zoveel eerder als het College daartoe beslist op basis van een schriftelijk en onderbouwd verzoek.
 - b. alle koopwoningen aan eindgebruikers worden aangeboden tegen een prijs die lager dan wel gelijk is aan de in de tabel vermelde maximale VON koopprijs.
 - c. de parkeerplaatsen die benodigd zijn voor de vrijstaande of 2[^]1 kap woningen op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Boete en verplichtingen doorleggen aan rechtsopvolgers

4. Aan de in de artikelleden 2 en 3 opgenomen verplichtingen zal tevens een kettingbeding met boetebepaling worden gekoppeld inhoudende dat de betreffende eigenaar bij niet nakoming van een van de verplichtingen telkens een boete van € 25.000 (zegge: vijftwintigduizend euro) verbeurt ten bate van de Gemeente, te verhogen met een bedrag van € 500 (zegge: vijfhonderd euro) voor elke dag dat de overtreding voortduurt. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op

de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van de Gemeente is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.

5. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de artikelliden 2, 3 en 4 opgenomen verplichtingen bij verkoop van het Verkochte of delen ervan aan rechtsopvolgers alsmede bij verkoop van iedere woning aan de kopers c.q. eindgebruikers, alsmede bij de verlening van een beperkt recht (behoudens het recht van hypotheek), aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om deze verplichtingen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000 (zegge: vijftigduizend euro) per woning ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
6. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald zal van een nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde worden bedongen, in de vorm van een derdenbeding ten behoeve van de Gemeente, die dit bij deze aanvaardt, dat die de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden, met dien verstande dat elke opvolgende vervreemder namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aanneemt.

Controle op verkoopdocumenten

7. Ter controle van het bepaalde in alle voorgaande leden van dit artikel zal Koper:
 - uiterlijk acht (8) weken voorafgaand aan de start van de verkoop (lees: het uitbrengen van de verkoopbrochure dan wel de publicatie via internet of anderszins) aan de Gemeente een overzicht sturen van de gehanteerde verkoopprijzen;
 - op eerste verzoek van de Gemeente afschriften overleggen van de getekende koop- en/of aanneemovereenkomsten.

Artikel 17 Start bouw en terug levering

1. Koper verplicht zich ertoe om uiterlijk zes (6) maanden nadat Koper een omgevingsvergunning heeft verkregen een aanvang te maken met de bouw en om de uitvoering van het Bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen _____(termijn uit inschrijving behorende tot Aanbestedingsdocumenten opnemen) na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan volledig af te ronden.
2. Indien Koper niet binnen de termijn van zes (6) maanden een aanvang heeft gemaakt met de bouw is Koper verplicht om het Verkochte op eerste vordering van Gemeente terug te leveren aan de Gemeente tegen hetzelfde bedrag dat als koopsom door Koper is voldaan op de datum van juridische levering verminderd met een bedrag ter grootte van tien procent (10%) van die koopsom (ter vergoeding van schade en rente). Koper heeft in dat geval geen recht op vergoeding voor eventueel opgerichte werken en verrichte werkzaamheden op of aan het Verkochte en ook niet voor in de tussentijd ter zake van de Kavel door Koper betaalde heffingen, belastingen of retributies.
3. De uit de terug levering eventueel voortvloeiende belastingschade (waaronder begrepen maar niet uitsluitend: overdrachtsbelasting, omzetbelasting en vennootschapsbelasting) komen voor rekening van Koper en mag door Gemeente naast het bedrag als in het tweede lid bedoeld in mindering worden gebracht op het bij de terug levering aan Koper te betalen bedrag.
4. De Gemeente kan van Koper verlangen dat zij voorafgaand aan - of binnen een door de Gemeente te bepalen termijn na - de terug levering op eigen kosten zorg dient te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan een en ander door Gemeente, maar op kosten van Koper zal geschieden.

5. Alle kosten die verband houden met de terug levering van het Verkochte komen geheel voor rekening van Koper.

Artikel 18 Woonrijp maken

Gemeente zal, zodra de woningen opgeleverd zijn, starten met het woonrijp maken van het Project. Hieronder is in ieder geval begrepen de aanleg van openbare parkeervoorzieningen (9) en de ontsluiting hiervan, alsmede het pad, een en ander zoals schetsmatig aangegeven op bijlage 1. Hieronder is uitdrukkelijk niet begrepen alle huisaansluitingen en andere voorzieningen ten behoeve van de woningen.

Artikel 19 Schade

Koper herstelt voor eigen rekening en risico de schade aan bestaand openbaar gebied en/of eigendommen gemeente, die door de in haar opdracht uit te voeren bouwwerkzaamheden is toegebracht. De Gemeente stelt voor rekening van Koper een inspectierapport van de nul-situatie op vóór aanvang van de Bouwrijp maak werkzaamheden. Het rapport wordt na gereed komen als **bijlage 5** gevoegd bij deze Overeenkomst.

Artikel 20 Europese en nationale aanbesteding- en staatssteunregelgeving

1. Partijen gaan er vanuit dat zij met hetgeen geregeld is in deze Overeenkomst en de daarmee samenhangende overeenkomsten niet in strijd handelen met Europese en/of nationale aanbestedingsregelgeving.
2. Indien desalniettemin op enig moment op grond van een onherroepelijke nationale of Europese uitspraak komt vast te staan dat één of meer in de Overeenkomst en/of daarmee samenhangende overeenkomsten vervatte afspraken in strijd zijn met de Europese of nationale en gemeentelijke aanbestedingsregelgeving en/of wettelijke regels met betrekking tot staatssteun, dan is de Gemeente gerechtigd om de Overeenkomst om die reden geheel of gedeeltelijk te ontbinden.
3. Daarnaast heeft de Gemeente het recht om de Overeenkomst en/of de daarmee samenhangende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk te ontbinden, indien de Gemeente onverhoopt uit hoofde van een door de Europese Commissie uitgebracht “met redenen omkleed advies” genoodzaakt is de Overeenkomst en/of de daarmee samenhangende overeenkomsten te beëindigen.
4. Partijen komen overeen dat bij ontbinding op grond van dit artikel eventuele grondtransacties die in het kader van de Overeenkomst hebben plaatsgevonden, voor zover mogelijk, in stand blijven.
5. Alleen voor zover de onrechtmatigheid van deze Overeenkomst niet gelegen is in het feit dat de Overeenkomst op basis van de gevolgde aanbestedingsprocedure ongeldig tot stand is gekomen, zullen Partijen, bij ontbinding op grond van dit artikel, gehouden om met elkaar in overleg te treden en te onderzoeken of de gemaakte afspraken kunnen worden vervangen door afspraken die wel in overeenstemming zijn met de hiervoor genoemde regelgeving.
6. Mocht het onverhoopt niet mogelijk blijken om afdoende vervangende afspraken te maken, dan zal elk der Partijen haar eigen schade en kosten als gevolg van de ontbinding dragen.

IV OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 21 Boetebepalingen

Bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van de verplichtingen als bedoeld in artikel 14 uit de Overeenkomst, verbeurt de Exploitant aan de Gemeente per overtreding een boete van € 500,- voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet nakoming voortduurt, met een maximum van € 25.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming, ontbinding en schadevergoeding. De boete is direct opeisbaar, als en zodra een door de Gemeente in een schriftelijke ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de Koper alsnog aan zijn verplichtingen zal hebben voldaan.

Artikel 22 Overleg en geschillen

1. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de inhoud of uitvoering van deze Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
2. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of de tenuitvoerlegging van de tussen Partijen ontstaan en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank Noord-Nederland.

Artikel 23 Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de Overeenkomst

1. De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door Partijen. Deze Overeenkomst duurt, onverminderd het bepaalde in lid 2 en 3, voort totdat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige Overeenkomst hebben voldaan en eindigt derhalve van rechtswege op de dag waarop de Overeenkomst door Partijen volledig is nagekomen.
2. De Gemeente is gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn of zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven te ontbinden in het geval:
 - a. Koper in staat van faillissement geraakt;
 - b. Koper surseance van betaling aanvraagt;
 - c. Koper haar rechten zonder schriftelijke toestemming als bedoeld in artikel 24 overdraagt of inbrengt aan/in een andere persoon of rechtspersoon;
 - d. Het overleg als bedoeld in artikel 3 niet tot overeenstemming leidt;
 - e. Het bestemmingsplan niet uiterlijk op DATUM onherroepelijk wordt.Een en ander onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding, rente en kostenvergoeding.

Artikel 24 Overdracht contractpositie

1. Koper is uitsluitend gerechtigd na uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of ten dele over te dragen aan / in te brengen in een andere persoon of rechtspersoon. De Gemeente streeft ernaar het verzoek binnen één maand na de dag waarop het schriftelijk te formuleren verzoek door de Gemeente is ontvangen te beantwoorden.
2. De Gemeente zal haar in lid 1 bedoelde goedkeuring slechts verlenen, indien de rechtverkrijgende zich jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook Koper jegens de Gemeente gehouden is, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar goedkeuring nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 25 Slotbepalingen

1. Deze Overeenkomst, waaronder mede begrepen de bijlagen, omvat alle afspraken tussen Partijen met betrekking tot de verkoop van de locatie Bernebrege en treedt in de plaats van alle eerdere schriftelijke en mondelinge afspraken welke Partijen ter zake hebben gemaakt.
2. Indien ter uitvoering van de Overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het beslissingsbevoegde orgaan het College, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens de Overeenkomst zelf.
3. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van één van de bijlagen onverbindend zou(den) blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op het doel en de strekking van deze Overeenkomst – afwijken van de niet-verbindende bepalingen.
4. Partijen onderkennen dat de Omgevingswet op termijn in werking zal treden. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient voor het begrip 'Bestemmingsplan' te worden gelezen 'Omgevingsplan'. Voor het begrip 'Omgevingsvergunning': dient te worden gelezen een 'omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit' en een 'omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit'. Voor zover andere begrippen of bepalingen uit deze Overeenkomst niet meer aansluiten op of in overeenstemming zijn met begrippen en/of vergelijkbare bepalingen uit de Omgevingswet dient aan de begrippen en/of bepalingen in deze Overeenkomst een zodanige invulling te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen c.q. bepalingen hadden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zo nodig onder aanpassing van de tekst van deze Overeenkomst.
5. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen een ouder en een jonger document of Overeenkomst prevaleert het bepaalde in het stuk van de meest recente datum. Indien sprake is van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze Overeenkomst en één of meer van haar bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.
6. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter vergroting van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
7. Op deze Overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
8. Alle mededelingen, kennisgevingen en dergelijke uit hoofde van deze Overeenkomst dienen schriftelijk plaats te vinden.
9. Indien in deze Overeenkomst wordt gesproken over de Gemeente, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het College, tenzij uitdrukkelijk vermeld is de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Raad.
10. De considerans alsmede de volgende bij deze Overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:

- Bijlage 1: Tekening Woningbouw Bernebrege, Opeinde (d.d. 30-4-2021)
Bijlage 2: Aanbestedingsdocumenten, inclusief inschrijving van Koper met bijlagen
Bijlage 3: Algemene voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen door de gemeente Smalingerland (d.d. 3-6-2010)
Bijlage 4: Verkooptekening (d.d. 10-5-2021)
Bijlage 5: Rapport nulsituatie als bedoeld in artikel 19 (later aan te hechten)

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

[omschrijving partij 1]

[omschrijving partij 2]

[voorletters en achternaam]

[voorletters en achternaam]