

KOOP-/ REALISATIEOVEREENKOMST

Ontwikkeling 15 (water)woningen Ald Rien fase 2 te Oosthem

PARTIJEN

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Súdwest Fryslân**, gevestigd te 8601 CR Sneek, Marktstraat 15, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw mr. Drs. J.A. de Vries, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. <<datum>> voormelde publiekrechtelijke rechtspersoon hierna te noemen: '**de Gemeente**' en/of '**Verkoper**',

en

2. **De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid <<winnende inschrijver>>**, statutair gevestigd te <<vestigingsplaats>>, kantoorhoudende aan de <<adres>> te <<postcode en plaats>>, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer <<KVK-nummer>>, te dezen vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd <<naam directeur/bestuurder>>, en als zodanig bevoegd is om deze vennootschap te vertegenwoordigen, voormelde besloten vennootschap hierna te noemen '**Koper**',

De Gemeente en Koper hierna ieder afzonderlijk te noemen '**Partij**' en gezamenlijk te noemen '**Partijen**',

OVERWEGENDE DAT:

- in het noordelijke deel van Oosthem en ten westen van de Alde Rien de nieuwbouwwijk Ald Rien wordt gerealiseerd. Nadat de eerste fase is afgerond, ziet de Gemeente ruimte voor uitbreiding;
- de Gemeente voor fase 2, hierna aangeduid als "het Plangebied", een bestemmingsplan heeft voorbereid dat de realisatie van **woningen** mogelijk maakt;
- de Gemeente eigenaar is van vijftien Bouwkavels in Plangebied. De Bouwkavels wil zij projectmatig overdragen aan een ontwikkelaar. Aan de overdracht is de verplichting verbonden om op de Bouwkavels voor eigen rekening en risico vijftien woningen, waaronder verstaan zes waterwoningen, te realiseren die voldoen aan de voorwaarden en eisen die door de gemeente zijn voorgeschreven;
- de gemeente op 21 december 2022 een (Europese) niet-openbare aanbestedingsprocedure heeft aangekondigd teneinde een geschikte ontwikkelaar te contracteren die voornoemde Bouwkavels in eigendom overneemt, teneinde hierop woningen te realiseren. De realisatie van woningen, hierna aangeduid als "het Project", dient te worden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden van de Aanbesteding en overeenkomstig de inschrijving van Koper;
- de Ontwikkelaar op <<datum indienen inschrijving>> 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 bidsom te betalen, zich te

conformereren aan de voorwaarden van de Aanbesteding en op de betreffende Bouwkavels al datgene te realiseren wat door hem is aangeboden;

- De Gemeente te kennen heeft gegeven vanuit haar publiekrechtelijk rol, medewerking aan de realisatie van het Project te willen verlenen;
- Koper genoegzaam bekend is met de Bouwkavels waarop het Project zal worden gerealiseerd;
- Partijen overleg hebben gevoerd over de ontwikkeling en realisatie van het Project, de inrichting van de Bouwkavels en het omliggende openbaar gebied alsmede de ontsluiting van de Bouwkavels op de openbare infrastructuur;
- Op grond van het voorgaande hebben partijen uitgesproken dat hetgeen zij hebben besproken en zijn overeengekomen, in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. De Gemeente verkoopt aan Koper, gelijk Koper koopt van de Gemeente, een perceel grond, met een oppervlakte van circa 3.590 m² of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, kadastraal bekend Gemeente <<nader te bepalen>>, hierna te noemen '**het Verkochte**'. Het Verkochte is schetsmatig weergegeven op een Verkooptekening <<nader op te stellen>>, welke Verkooptekening als **bijlage 1** aan deze Koopovereenkomst is gehecht.
2. Het Verkochte wordt door de Gemeente verkocht en door de Koper gekocht ten behoeve van de ontwikkeling van (water)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. Partijen verklaren bekend te zijn met deze documenten

De koop is tot stand gekomen met in achtneming van onderstaande voorwaarden en bepalingen.

Artikel 1. Algemene Verkoopvoorwaarden en begripsbepalingen

- 1.1 Op deze Koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Súdwest-Fryslân, getiteld 'Algemene verkoopvoorwaarden (her)ontwikkeling nieuwbouwlocaties en inbreidingslocaties commerciële partijen/ woningbouwcorporaties Gemeente Súdwest-Fryslân 2021', hierna te noemen 'Algemene Verkoopvoorwaarden' van toepassing (**bijlage 2**), tenzij in deze Koopovereenkomst expliciet van de inhoud van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt afgeweken. Door ondertekening van deze Koopovereenkomst verklaart Koper de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en onvoorwaardelijk met de inhoud in te stemmen.
- 1.2 Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de Algemene Verkoopvoorwaarden en deze Koopovereenkomst, prevaleert het gestelde in deze Koopovereenkomst.
- 1.3 In de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn begrippen aangeduid met een hoofdletter. De begrippen in de Algemene Verkoopvoorwaarden hebben in deze Koopovereenkomst dezelfde betekenis. De betreffende begrippen zijn in deze Koopovereenkomst eveneens met een hoofdletter aangeduid.
- 1.4 De hierna te noemen definities maken integraal onderdeel uit van deze Koopovereenkomst:
 - a. Aanbesteding: de Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure 'Biedprocedure ontwikkeling (water)woningen Ald Rien fase 2 te Oosthem', zoals op 21 december 2022 aangekondigd op TenderNed.

- b. Aanbestedingsdocumenten: de in het kader van de Aanbesteding door de Gemeente gepubliceerde documenten, waaronder verstaan, doch uitsluitend, een selectieleidraad, een gunningsleidraad en de bijlage waarnaar in de genoemde stukken wordt verwezen.
- c. Openbaar gebied: het gebied, gelegen rondom/ naast het Verkochte en welk gebied op kosten van de Gemeente zal worden ingericht;
- d. Plangebied: het Plangebied, bestaande uit het Openbaar gebied en het Verkochte;
- e. Project: het met inachtneming van het bepaalde in de Aanbestedingsdocumenten en het bepaalde in deze overeenkomst ontwikkelen en realiseren van vijftien woningen, bestaande uit zes waterwoningen, vier twee-onder-een-kapwoningen en vijf rijwoningen, en het ten uitvoer brengen van al datgene wat de Koper in het kader van de Aanbesteding heeft aangeboden.
- f. Verkooptekening: de tekening waarop het Verkochte is weergegeven (zie **bijlage 1**);
- g. Situatietekening: een door Koper opgestelde tekening d.d. @ met kenmerk @, waarop de verkaveling van het hele Project en de inrichting en ontsluiting van de Bouwkavel(s) is aangegeven. Een kopie van de Situatietekening is als **bijlage 3** aan de Koopovereenkomst gehecht. <<Nader op te stellen op basis van de winnende inschrijving>>

Artikel 2. Aanduiding Verkochte

- 2.1 Aan de genoemde schetsmatige Verkooptekening weergegeven op de tekening (zie bijlage 1), kunnen noch voor de Kadastrale uitmeting/ inmeting, noch anderszins rechten worden ontleend. Indien na Kadastrale uitmeting door de landmeetkundige dienst van het Kadaster mocht blijken dat het Verkochte een meerdere of mindere grootte heeft dan hiervoor is aangegeven dan wel een grotere of kleinere maat heeft dan op de genoemde Verkooptekening is aangegeven, treden de door de vermelde landmeetkundige dienst vastgelegde grootte en maten in de plaats van de hiervoor aangegeven grootte en de op de genoemde Verkooptekening aangegeven maten.
- 2.2 Voor de datum van Aflevering (van delen) van het Verkochte zal de Gemeente percelen vormen met voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte, maar met een definitief perceelnummer, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 van Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 3. Koopsom (grondprijs)

- 3.1 De totale Koopsom (grondprijs) voor het Verkochte, bedraagt € <<biedsom winnende inschrijver>> exclusief btw, te vermeerderen met omzetbelasting.
- 3.2 De Koopsom zal met ingang van de datum van volledige ondertekening van de Koopovereenkomst tot aan de dag van betaling van de Koopsom worden geïndexeerd. De indexatie van de Koopsom vindt plaats conform de in deze periode (achtereenvolgende) vigerende gemeentelijke Nota('s) grondprijzen. De Nota grondprijzen wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.
- 3.3 De betaling van de Koopsom van het Verkochte, alsmede de overeengekomen indexering als bedoeld in artikel 3.2 van deze Koopovereenkomst en de eventuele indexering en (boete)rente overeenkomstig artikel 4 van de Algemene verkoopvoorwaarden, vindt plaats uiterlijk bij de Juridische levering van het Verkochte aan Koper.
- 3.4 Indien door omstandigheden, welke aan Koper zijn toe te rekenen, de Akte van Levering niet tijdig wordt gepasseerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, is artikel 4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4. Uitgangspunten van het Project

- 4.1 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.
- 4.2 Bij het bepalen van de Koopsom (grondprijs), als bedoeld in artikel 3, is rekening gehouden met de verplichting van koper om minimaal drie woningen te realiseren waarvoor een maximale V.O.N.-prijs geldt van € 270.000,00.
- 4.3 De in artikel 4.2 genoemde V.O.N.-prijs is vast. Koper zal bij de ondertekening van deze Koopovereenkomst aan de Gemeente een overzicht verstrekken van de voor de woningen daadwerkelijk te hanteren kavelprijzen en de te hanteren V.O.N.-prijzen.
- 4.4 Het is Koper niet toegestaan de in artikel 4.2 genoemde V.O.N.-prijs aan te passen zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente. In geval de Koper de in artikel 4.2 genoemde prijs wenst aan te passen, zal Koper de Gemeente dit schriftelijk verzoeken en daarbij de noodzaak van het aanpassen van diens verkoopprijzen aantoonbaar maken. Laat de Koper dit na, dan leidt dit tot een direct opeisbare boete van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) per woning waarvan de V.O.N.-prijs zonder toestemming is aangepast.
- 4.5 De op het Verkochte te realiseren woningen dienen levensloopbestendig te zijn of levensloopbestendig gemaakt kunnen worden.
- 4.6 De op het Verkochte te realiseren waterwoningen dienen minimaal energieneutraal te zijn.
- 4.7 De gerealiseerde woningen moeten eerst drie maanden uitsluitend via de gemeentelijke website te koop aangeboden worden.
- 4.8 Het is Koper niet toegestaan te speculeren met het Verkochte dan wel afzonderlijke Bouwkavels, voor een hogere prijs dan de door Koper betaalde Koopsom aan een derde of een Eindgebruiker te verkopen, dit op straffe van de boete zoals opgenomen in artikel 25 lid 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden. Indien Koper de woningen op de Bouwkavels voor rekening en risico zal laten bouwen door een derde aannemer, dan is het gestelde in dit artikel onverkort van toepassing.
- 4.9 Het gestelde in artikel 4.2 en 4.6 is eveneens van toepassing indien de woningen worden verkocht door een rechtsopvolger van Koper aan een Eindgebruiker.

Artikel 5. Notariële Akte van Levering

- 5.1 Het Verkochte wordt aan Koper in eigendom overgedragen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 5.2 De datum waarop de overdracht plaats dient te vinden, is opgenomen in artikel 5.1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 6. Kosten en belastingen

- 6.1 Alle kosten van de Juridische levering (overdracht) van het Verkochte, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de verschuldigde omzetbelasting (btw), notariskosten, het kadastraal recht, kosten van kadastrale opmeting, zijn voor rekening van Koper, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 van de Algemene Verkoopvoorwaarden. Het voorstaande geldt eveneens voor alle lasten en belastingen.
- 6.2 Het risico dat vóór het ondertekenen van de Leveringsakte door of in opdracht van de Koper 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 Koper.

- 6.3 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 7. Feitelijke levering

- 7.1 De feitelijke levering (Aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in Bouwrijpe staat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 en 6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 7.2 De Gemeente verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de Aflevering van het Verkochte aan Koper.

Artikel 8. Omschrijving Juridische Levering van het Verkochte

- 8.1 Het Verkochte zal aan Koper worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke (beperkte) rechten, kettingenbedingen en kwalitatieve verplichtingen, vrij van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan. Het gestelde in artikel 6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.
- 8.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande Akte(n) van Levering en/of de vestiging van een Beperkt recht op het Verkochte, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit afzonderlijke akte(n). Het gestelde in artikel 6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9. Overmaat / ondermaat

- 9.1 Over- en ondermaat van het Verkochte zal aan geen van de Partijen enig recht verlenen, omdat de verkoop plaats vindt tegen een vaste prijs gebaseerd op de in het kader van de Aanbesteding door de Koper uitgebrachte inschrijving.

Artikel 10. Verklaringen van de Gemeente

- 10.1 De Gemeente verklaart, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 7 en 8 van deze Koopovereenkomst, het navolgende:
- de Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
 - het Verkochte wordt overgedragen vrij van huur, pacht, erfpacht en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het Verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
 - aan de Gemeente zijn van overheidswege of door de nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
 - Het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- en/of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - aan Gemeente is niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet voorkeursrecht Gemeenten;
 - ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 11. Staat van het Verkochte / door Koper uit te voeren werkzaamheden

- 11.1 Koper is er mee bekend dat Koper ten behoeve van de realisatie van het Project aan/in het Verkochte nog werkzaamheden dient uit te voeren. Deze werkzaamheden zijn omschreven in artikel 20 t/m 22 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

- 11.2 De Gemeente verklaart dat de nutsbedrijven de hoofdleidingen en/of hoofdkabels in of langs de rijweg hebben aangelegd tijdens het Bouwrijp maken. Voor de huisaansluitingen dient de Koper een verzoek in te dienen bij het desbetreffende nutsbedrijf. Kosten voor de huisaansluitingen komen voor rekening van Koper.
- 11.3 De Gemeente heeft tijdens het Bouwrijp maken hoofdriolen in de vorm van een (gescheiden) rioolstelsel op eigen openbaar grond aangelegd. Voor het maken van de aansluiting van de woning op het (gescheiden) rioolstelsel van de Gemeente moet Koper de gegevens met betrekking tot het aansluitpunt aanvragen bij de Gemeente. Koper legt voor eigen rekening en op het Verkochte de (gescheiden) riolering aan tot de perceelgrens, overeenkomstig het bepaalde in het Bouwbesluit 2012 en artikel 21 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 11.4 Het is Koper niet toegestaan een aansluiting te maken op het Gemeentelijk riool. Koper is er mee bekend dat de aansluiting vanaf de perceelsgrens op de Gemeentelijke riolering wordt uitgevoerd door een door de Gemeente in te schakelen aannemer, overeenkomstig het bepaalde in artikel 21 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 11.5 Indien Bouwkavels niet aan een bouwstraat grenzen, zal de Gemeente, als de woning is bewoond maar de straten nog niet zijn afgewerkt, minimale (tijdelijke) inritten aanleggen op openbaar terrein. Het Woonrijp maken gebeurt na het Bouwrijp maken. Met het Woonrijp maken zal worden gestart nadat de bouwactiviteiten van alle Opstallen in de nieuwe woonwijk of het uitleggebied zijn voltooid c.q. gebruiksklaar zijn gemaakt.
- 11.6 Indien de Gemeente de grond die vrijkomt bij realisatie van de Opstallen niet kan en/of wil ontvangen en de grond aan derden wordt vergeven, dan dient men over de benodigde vergunningen te beschikken. Het gestelde in artikel 12.4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.
- 11.7 Koper dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor:
- het interpreteren van bodemkundige gegevens, verrichten van (nader) onderzoek naar de bodemkundige situatie en het nemen van bouwfysische maatregelen. Voor zover aanwezig kunnen de bodemkundige gegevens bij de Gemeente worden ingezien;
 - het bepalen van de wijze waarop en de mate waarin, in verband met de toestand van de Bouwkavels, funderingswerkzaamheden noodzakelijk zijn en het uitvoeren van deze funderingswerkzaamheden;
 - de aanvraag van de eventueel vereiste vergunningen;
 - het aansluiten van de te bouwen woningen op de aansluitpunten voor nutsvoorzieningen;
 - het treffen van maatregelen om wateroverlast tijdens de bouw te voorkomen.
- 11.8 Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken ten behoeve van de realisering van woningen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ten aanzien van dit gebruik deelt de Gemeente mee dat het haar niet bekend is dat het gebruik op privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Artikel 12. Bodemverontreiniging

- 12.1 Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen is in opdracht van de Gemeente een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport van WMR Rinsumageest bv d.d. 20 april 2022 met kenmerk 220223/JvdM. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik. Een kopie

van dit onderzoek is per e-mail aan Koper overhandigd voor het sluiten van deze Koopovereenkomst.

- 12.2 Vanaf het moment dat de Juridische Levering van het Verkochte heeft plaatsgevonden of Koper het Verkochte in gebruik heeft genomen, vrijwaart de Koper de Gemeente voor iedere aansprakelijkheid ter zake tegen thans aanwezige of te eniger tijd aan te treffen bodem- c.q. grondwaterverontreiniging en heeft Koper evenzeer geen enkele actie jegens de Gemeente in verband met onvoldoende bodemkwaliteit.
- 12.3 Het gestelde in artikel 11 en 12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13. Bestemmingsplan / aanvraag Omgevingsvergunning

- 13.1 Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het tijdig indienen van één of meerdere ontvankelijke aanvragen tot het verkrijgen van een Omgevingsvergunning voor het bouwen van de Opstallen behorende tot het Project. De termijn waarbinnen de ontvankelijke aanvraag ter verkrijging van een Omgevingsvergunning door Koper bij het bevoegde gezag dient te zijn ontvangen, is aangegeven in artikel 13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 13.2 Partijen komen overeen dat Koper eerst een concept-aanvraag indient welke door de Gemeente zal worden beoordeeld, waarna een formele aanvraag zal worden ingediend door Koper.
- 13.3 Koper richt de aanvragen Omgevingsvergunning voor het bouwen zodanig in dat deze in overeenstemming zijn met het Definitief Ontwerp, Bestemmingsplan, Verkavelingsplan en het van toepassing zijnde beeldkwaliteitsplan.

Artikel 14. Uitvoering van het Project / inrichting Bouwkavels

- 14.1 Koper garandeert op het Verkochte Opstallen te (doen) realiseren, allen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en erfafscheidingen overeenkomstig de door de Koper in het kader van de Aanbesteding uitgebrachte inschrijving, voor zover die inschrijving nadien niet in overeenstemming tussen Partijen is aangepast, en de verleende Omgevingsvergunning.
- 14.2 Met de bouw mag niet eerder een aanvang worden gemaakt dan nadat hiervoor een Omgevingsvergunning is verleend.
- 14.3 Koper zal de Bouwkavels inrichten overeenkomstig de goedgekeurde Situatietekening (zie bijlage 3). <<Nader op te stellen op basis van de winnende inschrijving>>

Artikel 15. Inrichting Openbaar gebied/ bouwplaatsinrichting

- 15.1 De Gemeente zal op haar kosten het bijbehorende Openbaar gebied inrichten.
- 15.2 Koper zal in overleg en samenspraak met de Gemeente de bouwplaats inrichten. Het is Koper niet toegestaan bouwactiviteiten te ondernemen, voordat de bouwplaatsinrichting door de Gemeente is goedgekeurd. Het gestelde in artikel 16 van de Algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing.
- 15.3 Nadat de bouwactiviteiten zijn afgerond, doch uiterlijk één (1) maand nadat de Opstallen door een Eindgebruiker in gebruik zijn genomen, zullen de bouwmaterialen worden verwijderd en de bouwplaats worden ontruimd door Koper, dit met in achtneming van het bepaalde in artikel 18 van de Algemene verkoopvoorwaarden.

- 15.4 Voor zover de bouwplaats zicht bevindt op grond in eigendom van de Gemeente, zal deze grond hierbij weer leeg en ontruimd aan de Gemeente ter hand worden gesteld en voorts in de staat waarin de grond zich bevond bij ingebruikname daarvan.

Artikel 16. Start en voltooiing van de bouwwerkzaamheden / recht op teruglevering

- 16.1 Indien Koper de bouwactiviteiten van de Opstallen niet heeft voltooid en niet gebruiksklaar heeft binnen de uiterlijke termijn(en) overeenkomstig het bepaalde in artikel 14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, heeft de Gemeente het recht deze Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden.
- 16.2 Indien het Verkochte reeds aan Koper in eigendom is overgedragen, heeft de Gemeente recht op teruglevering van het Verkochte aan de Gemeente. Het gestelde in artikel 14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.
- 16.3 Indien het gestelde in dit artikel zich voordoet, heeft de Gemeente tevens het recht de kosten en/of schade van de Gemeente te verhalen op Koper. De kosten en/of schaden worden tussen Partijen vastgesteld op een bedrag van tien procent (10%) van de Koopsom als bedoeld in artikel 3.1 van deze Koopovereenkomst.
- 16.4 Nadat de bouw is aangevangen dient het Project in een continu bouwproces te worden afgerond, overeenkomstig de verleende Omgevingsvergunning en overeenkomstig artikel 14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 17. Afscheiding van het Verkochte tijdens de bouw / bouwverkeer

- 17.1 De verplichtingen van Koper omtrent de afscheiding van het Verkochte tijdens de bouw en de regulering van het Bouwverkeer, zijn weergegeven in artikel 17 van de Algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 18. Schade door Koper veroorzaakt

- 18.1 De Koper is aansprakelijk voor alle schade die wordt aangebracht aan de rond het Verkochte gelegen gronden en alles wat zich op en in de gronden bevindt zoals bouwwerken, werken, kabels en/of leidingen en groenvoorzieningen, onder meer vanwege bouwverkeer en door handelingen die verband houden met (de realisering van) Opstallen en (bouw)werken op het Verkochte.
- 18.2 Indien door Koper, of in opdracht van Koper handelende derden, schade veroorzaken aan eigendommen van de Gemeente, zal dit binnen zeer bekwame tijd aan de Gemeente worden gemeld.
- 18.3 Op het eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente dient de schade als bedoeld in dit artikel, door Koper te worden hersteld.
- 18.4 Indien Koper nalatig blijft met het herstellen van de schade, is de Gemeente gerechtigd de schade te herstellen en kosten hiervan te verhalen op Koper.
- 18.5 De Gemeente kan in de daarvoor in aanmerking komende gevallen eisen dat, alvorens met het doen van ontgraving of andere werkzaamheden in of op het Verkochte wordt begonnen, door of vanwege Koper op zijn kosten voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van schade aan de aangrenzende gebouwen, terreinen, werken of wegen.

Artikel 19. Informatieplicht Gemeente / onderzoeksplicht Koper

- 19.1 Afgezien van het hiervoor bepaalde staat Gemeente er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van de feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn

onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan de Gemeente thans niet bekend zijn).

Artikel 20. Overdracht rechten en plichten / zelfbewoningsplicht

- 20.1 Zolang de Opstellen omschreven in het Project, niet zijn voltooid en/of gereed zijn voor gebruik overeenkomstig het beoogde doel, is het Koper niet toegestaan het Verkochte zonder schriftelijke toestemming van of namens Burgemeester en wethouders in eigendom te Vervreemden of goederenrechtelijk genotsrecht scheiden, verpachten of aan derden in gebruik geven, dit op straffe van een direct opeisbare boete van twintig procent (20%) van de Koopsom. Aan deze vereiste toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor het vestigen van een hypotheek is geen toestemming vereist. Het gestelde in artikel 27 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.
- 20.2 Het bepaalde in artikel 20.1 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- 20.3 Het gestelde in artikel 20.1 is niet van toepassing indien het Verkochte wordt verkocht aan de beoogde Eindgebruiker. Koper is er mee bekend dat voor een Eindgebruiker een zelfbewoningsplicht geldt en een verbod tot doorverkoop van toepassing is. Het gestelde in artikel 15 van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt in deze Koopovereenkomst buiten toepassing verklaard.

Artikel 21. Planschade

- 21.1 Het project van Koper past binnen het vigerende bestemmingsplan, althans het bestemmingsplan dat ten behoeve van het Plangebied is opgesteld. Indien een verzoek tot vergoeding van planschade wordt ingediend ex artikel 6.1 Wro, zal de Gemeente eventuele planschade voor haar rekening nemen.

Artikel 22. Beëindiging / Ontbinding overeenkomst

- 22.1 Het gestelde in artikel 25 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.
- 22.2 Als de Koopovereenkomst tussentijds wordt beëindigd, al dan niet door ontbinding, is de Gemeente vrij het Verkochte aan derde(n) te verkopen en is de Gemeente vrij om vrijelijk gebruik te maken van de door Koper geleverde producten.
- 22.3 Koper kan in geval van beëindiging van deze Koopovereenkomst geen aanspraak maken op schadeloosstelling of een bouwclaim elders binnen de Gemeente Súdwest-Fryslân.
- 22.4 Het is Koper niet toegestaan de Koopovereenkomst te beëindigen door opzegging.

Artikel 23. Afstand van het recht tot ontbinding

- 23.1 Partijen verbinden zich in de notariële Akte van Levering afstand te doen van hun rechten om ontbinding van deze Koopovereenkomst te vragen op grond van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 24. Zakelijke rechten / kwalitatieve verplichtingen / kettingsbedingen

- 24.1 Het bepaalde in artikel 24 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is tussen Partijen onverkort van toepassing.

Artikel 25. Bevoegd orgaan

- 25.1 Indien ter uitvoering van deze Koopovereenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders

van de Gemeente, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen bij of krachtens deze Koopovereenkomst zelf.

Artikel 26. Termijnen

26.1 Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 27. Nederlands recht

27.1 Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 28. Bijlagen

28.1 De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. De Koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Koopovereenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Koopovereenkomst, tenzij in de bijlage expliciet van de tekst van deze Koopovereenkomst wordt afgeweken.

1. Verkooptekening <<deze wordt in de gunningsfase van de aanbesteding verstrekt>>;
2. Algemene Verkoopvoorwaarden (her)ontwikkeling nieuwbouwlocaties en inbreidingslocaties commerciële partijen/ woningbouwcorporaties Gemeente Súdwest-Fryslân 2021;'
3. Situatietekening <<Nader op te stellen op basis van de winnende inschrijving>>.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud;

Plaats: _____
Datum: _____

Plaats: _____
Datum: _____

Koper

Verkoper,

<<naam directeur/bestuurder>>,
handelende als gemeld

mevrouw mr. drs. J.A. de Vries,
handelende als gemeld