

Koop- en realisatieovereenkomst Vrijburgh Fase 2 Midden

Gemeente Smallingerland

en

naam koper

Versie: d.d. ~~19 oktober~~ 21 november 2022

Dit concept is bestemd voor discussiedoeleinden 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

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:	3
I ALGEMEEN	4
Artikel 1 Definities	4
Artikel 2 Doel van deze Overeenkomst	6
II KOOP	6
Artikel 3 Koop, omschrijving van het Verkochte	6
Artikel 4 Overdracht	6
Artikel 5 Koopsom, betaling en verrekening	6
Artikel 6 Toepasselijkheid Algemene Voorwaarden	7
Artikel 7 Kosten, lasten en belastingen	7
Artikel 8 Waarborgsom	7
Artikel 9 Juridische levering, verklaringen	8
Artikel 10 Feitelijke staat van het Verkochte	9
Artikel 11 Aflevering, overgang risico en ingebruikname	9
Artikel 12 Bodem	9
III REALISATIE	9
Artikel 13 Bouwplan, ruimtelijke en/of publiekrechtelijke kaders en randvoorwaarden	9
Artikel 14 Woningbouwprogramma en PvE Bouwplan	10
Artikel 15 Aanvraag omgevingsvergunning, start bouw en terug levering	11
Artikel 16 Realisatiebepalingen	12
Artikel 17 Woonrijp maken	12
Artikel 18 Aansprakelijkheid en schade	13
Artikel 19 Europese en nationale aanbesteding- en staatssteunregelgeving, Didam-arrest	13
IV OVERIGE BEPALINGEN	14
Artikel 20 Boetebepalingen	14
Artikel 21 Overleg en geschillen	14
Artikel 22 Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de Overeenkomst	15
Artikel 23 Overdracht contractpositie	15
Artikel 24 Slotbepalingen	15

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Smallerland**, gevestigd aan de Gauke Boelensstraat 2, 9203 RM in Drachten (postbus 10.000, 9200 HA), op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer. J. Rijpstra, burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van <<datum>>, hierna te noemen: "**Gemeente**",

En

2. _____, statutair gevestigd te _____ en kantoorhoudende aan het adres _____ te _____, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer _____ te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw _____, in zijn/haar functie van _____, hierna te noemen: "**Koper**";

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

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De Gemeente is eigenaar van de percelen onbebouwde grond gelegen in het plangebied 'Vrijburgh' in Drachten;
- B. Het plangebied Vrijburgh wordt in fasen ontwikkeld tot woningbouw; thans is 'Vrijburgh Fase 2' aan snee, waarbinnen de navolgende woongebieden worden onderscheiden: 'Woongebied Noord', 'Woongebied Midden' en 'Woongebied Zuid';
- C. De Gemeente heeft ten aanzien van Woongebied Midden een aanbestedingsprocedure geëntameerd, Koper heeft een inschrijving gedaan en de Gemeente heeft na beoordeling van alle inschrijvingen aan Koper de ontwikkeling van Woongebied Midden gegund. Voornoemde inschrijving alsmede de aanbestedingsdocumenten zijn aan deze overeenkomst gehecht, hierna tezamen te noemen de Aanbestedingsdocumenten (**Bijlage 2**);
- D. Partijen leggen in de voorliggende Overeenkomst hun afspraken vast inzake de verkoop en levering door de Gemeente van de gronden in Vrijburgh Fase 2, Woongebied Midden en de realisatie van het Bouwplan op deze gronden, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie A, nummer(s) nog te bepalen, ter grootte van circa 10.030 m², en verder te noemen "**het Verkochte**" en zoals weergegeven op **Bijlage 1**;
- E. Het vigerende bestemmingsplan Vrijburgh – Fase 2' voorziet in de realisatie van woningbouw;

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

- F. De Gemeente levert het Verkochte bouwrijp aan de Koper en maakt (de omgeving van) het Verkochte na realisatie van het Bouwplan woonrijp;
- G. Partijen willen in de onderhavige overeenkomst de afspraken ten aanzien van de koop en levering van het Verkochte als ook van de realisatie van het Bouwplan vastleggen.

VERKLAREN OVEREEN TE ZIJN GEKOMEN ALS VOLGT:

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 op **DATUM** de gemeenteraad van Smallingerland vastgestelde bestemmingsplan Vrijburgh – Fase 2 dat het Bouwplan planologisch mogelijk maakt.

Bouwplan

Het door Koper op te stellen en in te dienen plan voor bebouwing van het Verkochte. Het Bouwplan zal na gereedkoming en accordering door de Gemeente als bijlage worden gehecht aan deze Overeenkomst.

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:

- 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 tot aan de perceelgrens (o.a. elektriciteit, water, kabel en internet) met bijbehorende werken en bouwwerken;
- g. het aanleggen van riolering tot aan de perceelgrens met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

- h. het aanleggen van uit oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

**Bruikbare
omgevingsvergunning**

Een door het College verleende omgevingsvergunning, waartegen nog uitsluitend beroep bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld, tenzij nog niet is beslist op een ingediend verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank, dat is ingediend binnen zes weken na de bekendmaking van de verleende omgevingsvergunning.

College

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Smallingerland.

Fase

Een logisch samenhangend en zelfstandig te ontwikkelen gedeelte van het Bouwplan.

Notaris

De notaris die de akte van levering van het Verkochte verlijdt, zijnde **NTB (keuze koper)**.

Overeenkomst

De voorliggende koop- en realisatieovereenkomst.

PvE Bouwplan

Het door de Gemeente opgestelde document dat een programma van eisen bevat voor bebouwing en inrichting van het Verkochte en dat is aangehecht als **Bijlage 5**.

Project

De ontwikkeling van het Bouwplan op het Verkochte.

Verkavelingstekening

De als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst gehechte verkavelingstekening.

Verkochte

Het bij deze Overeenkomst aan Koper verkochte en geleverde, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie A, nummer(s) nader te bepalen en ter grootte van circa 10.030 m², zoals weergegeven op **Bijlage 1**.

Woningbouwprogramma

Het door Koper uit hoofde van het Bouwplan te realiseren woningbouwprogramma op het Verkochte.

Woonrijp maken

Het door of namens de Gemeente inrichten van het openbaar gebied rondom het Verkochte met voorzieningen van openbaar nut, conform het PvE.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

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 en voor rekening van Koper;

II KOOP

Artikel 3 Koop, omschrijving van het Verkochte

De Gemeente verkoopt aan Koper die van de Gemeente koopt en in eigendom zal aannemen van de Gemeente, het Verkochte, zoals schetsmatig door middel van streeparcering is aangegeven op de Verkooptekening welke als **Bijlage 1**.

Artikel 4 Overdracht

1. De akte van levering zal uiterlijk binnen twee maanden nadat is voldaan aan de navolgende cumulatieve voorwaarden worden gepasseerd ten overstaan van een door Koper aan te wijzen notaris:
 - i. Het Verkochte is Bouwrijp
 - ii. Koper beschikt over een Bruikbare omgevingsvergunning voor het BouwplanDe akte van levering dient voorts te zijn verleden uiterlijk vier (4) weken vóór **DATUM¹**.
2. Koper 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 hypotheken 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 5 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

¹ Hier wordt de datum ingevuld die de Koper in zijn inschrijving heeft aangegeven als datum start bouw, doch uiterlijk 1 april 2024

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

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 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. 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.
4. Over- of ondermaat dan wel verdere omschrijving van het Verkochte zal na de leveringsdatum aan geen van Partijen enig recht verlenen.

Artikel 6 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. De artikelen 7 en 11 van de Algemene verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op deze koop en verkoop.

Artikel 7 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 8 Waarborgsom

1. Koper stort uiterlijk binnen 2 (twee) werkdagen nadat deze Overeenkomst door Partijen is ondertekend tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom gelijk aan 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

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

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 eensluidende betalingsopdracht van beide Partijen.
4. De waarborgsom wordt niet verrekend met de koopsom, maar zal aan de Koper worden gerestitueerd nadat Koper aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst heeft voldaan.
5. In plaats van waarborgsom mag Koper een bankgarantie ten belope van 10% van de koopsom afgeven, van een in Nederland gevestigde bankinstelling, welke bankgarantie op eerste afroep door de Gemeente is te verzilveren en niet eindigt voordat Koper aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst heeft voldaan.

Artikel 9 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 heeft rechtmatige uitgang op de openbare weg.
 - (iii) 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.
 - (iv) 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.
 - (v) 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.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

- (vi) 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.
- (vii) 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 10 Feitelijke staat van het Verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in Bouwrijpe staat.
2. Koper is voldoende bekend met de aard, de ligging - ook ten opzichte van aangrenzende en naburige percelen - en de bestemming van het Verkochte.

Artikel 11 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 12 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. De Gemeente heeft een verkennend bodemonderzoek terzake het Verkochte laten verrichten, waarvan de resultaten zijn weergegeven in het als **Bijlage 8** aan deze Overeenkomst gehechte rapport. Hieruit blijkt dat er geen aanleiding bestaat voor het verrichten van nader bodem- en/of grondwateronderzoek. Bij afvoer van grond vanaf het Verkochte dient Koper voor zijn rekening en risico opvolging te geven aan de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.
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 REALISATIE

Artikel 13 Bouwplan, ruimtelijke en/of publiekrechtelijke kaders en randvoorwaarden

1. Koper zal voor eigen rekening en risico een Bouwplan (laten) maken, een en ander conform de geldende wet- en regelgeving, waaronder de gemeentelijke (welstand)eisen, het Bestemmingsplan, de Verkavelingstekening en alle eisen zoals deze zijn geformuleerd in het PvE Bouwplan.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

Koper verplicht zich ertoe om minimaal de volgende processtappen te volgen, alvorens een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen:

- positieve beoordeling Bouwplan door Gemeente
 - participatie met omwonenden en andere belanghebbenden, zoals zal dienen te blijken uit een verslag of andere documenten die hierop zien;
2. Het Bouwplan zal na gemeentelijke instemming worden gehecht aan de Overeenkomst en is de basis voor de aanvraag omgevingsvergunning en overige vergunningen.
 3. Koper verplicht zich volledig onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico het Bouwplan te (doen) realiseren. Eventuele wijzigingen op het Bouwplan kunnen alleen plaatsvinden met schriftelijke instemming van de Gemeente.

Artikel 14 Woningbouwprogramma en PvE Bouwplan

Algemeen

1. Koper verplicht zich ertoe om het Verkochte met inachtneming van het goedgekeurde Bouwplan te bebouwen, één en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 13 lid 1 van de Overeenkomst.
2. Het Bouwplan bestaat uit 8 vrijstaande woningen en 20 woningen van het type 2-onder-1-kap, één en ander zoals weergegeven op de Verkavelingstekening.
3. Van de 28 woningen waaruit het Bouwplan bestaat, dienen tenminste 6 woningen een VON-prijs te hebben van ten hoogste € 355.000,- (zegge: *driehonderdvijfenvijftigduizend euro*).
4. Koper is verplicht er voor zijn rekening en risico voor zorg te dragen dat in de koop- en/of aanneemovereenkomsten wordt opgenomen:
 - een verplichting tot eigen gebruik en zelfbewoning van de betreffende woning 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. Ook mag de woning niet worden verkocht. 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. Indien Koper aantoonbaar maakt dat (een) woning(en) gedurende tenminste één jaar na start bouw niet verkocht is, mag Koper de betreffende woning(en) eenmalig verhuren aan een particuliere eindgebruiker. Bij het einde van de huurovereenkomst dient/dienen de woning(en) alsnog verkocht te worden;
 - alle verplichtingen tot het realiseren, instandhouden, onderhouden en vervangen van de voorzieningen en bouwwerken, zoals opgenomen in het PvE Bouwplan;

Boetes en verplichtingen doorleggen aan rechtsopvolgers

5. Indien Koper of zijn rechtsopvolger tekort schiet in de nakoming van lid 3 of 4 van dit artikel, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 50.000,- per overtreding. De boete geldt per overtreding en per woning ten aanzien waarvan de overtreding plaatsvindt. Er kunnen derhalve meerdere boetes gelijktijdig aan de orde zijn.
6. Indien een eindgebruiker van een woning tekort schiet in de nakoming van de op grond van lid 4 van dit artikel aan hem opgelegde zelfbewoningsplicht, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 50.000,-.
7. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de artikelliden 3 en 4 opgenomen verplichtingen, alsmede de aan de niet nakoming van deze

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

verplichtingen gekoppelde boetebedingen zoals neergelegd in de leden 5 en 6 van dit artikel, bij verkoop van het Verkochte of delen ervan aan rechtsopvolgers, niet zijnde de eindgebruikers, aan de nieuwe eigenaar 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 € 500.000,- (zegge: *vijfhonderdduizend 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.

8. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald zal van een nieuwe eigenaar 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

9. 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;
 - de concept tekst van de model-akte van levering aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen, vóórdat de eerste akte gepasseerd wordt;
 - op eerste verzoek van de Gemeente afschriften overleggen van de getekende koop- en/of aanneemovereenkomsten.

Artikel 15 Aanvraag omgevingsvergunning, start bouw en terug levering

1. Koper verplicht zich ertoe om tijdig na de ondertekening van deze Overeenkomst een volledige, ontvankelijke en voor beoordeling vatbare aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, aldus dat daarmee bereikt wordt dat Koper uiterlijk op de in artikel 4 lid 1 van de Overeenkomst bedoelde datum beschikt over Bruikbare omgevingsvergunning.
2. De ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te voldoen aan de in deze Overeenkomst opgenomen bestemming/gebruik, aan het Bestemmingsplan, het Beeldkwaliteitsplan (**Bijlage 9**), aan het gestelde in de Woningwet, het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening.
3. Koper verplicht zich er toe uiterlijk **DATUM²** te starten met de bouw om de uitvoering van het Bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten. In geval van niet of niet tijdige nakoming van het vorenstaande, verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 100.000,- (zegge: *honderdduizend euro*) per maand dat vorenstaande datum start bouw niet behaald wordt, waarbij een gedeelte van een maand gerekend wordt als een gehele maand **en met een maximum van € 600.000,- (zegge: *zes*honderdduizend euro).**
4. Koper zal de bouw binnen 2 jaar na start bouw volledig afronden. In geval van niet, niet tijdige of niet volledige nakoming van het vorenstaande, verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 100.000,- (zegge: *honderdduizend euro*) per maand dat de bouw niet tijdig en/of volledig is afgerond, waarbij een gedeelte van een maand gerekend wordt als een

² Hier wordt de datum ingevuld die de Koper in zijn inschrijving heeft aangegeven als datum start bouw, doch uiterlijk 1 april 2024

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

gehele maand en met een maximum van € 600.000,- (zegge: zeshonderdduizend euro). Indien voormeld maximum is bereikt is de Gemeente gerechtigd deze Overeenkomst ontbinden, met inachtneming van het bepaalde in lid 5 van dit artikel en artikel 21 lid 2.-

5. Indien Koper de in lid 3 genoemde termijn overschrijdt of indien voor het verstrijken daarvan reeds vast komt te staan dat deze termijn niet meer haalbaar is, kan de Gemeente vorderen dat Koper het Verkochte teruglevert 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 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.
6. 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.
7. 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.
8. Alle kosten die verband houden met de terug levering van het Verkochte komen geheel voor rekening van Koper.

Artikel 16 Realisatiebepalingen

1. De kosten voor afvoer en/of storten van eventueel uit het Verkochte vrijkomende grond of als gevolg van werkzaamheden, zijn voor rekening van Koper.
- 3.2. Koper is er voor verantwoordelijk dat hij en/of diens (onder)aannemer(s), ter zake van, doch niet uitsluitend beperkt tot, de opslag van (bouw)materialen, het plaatsen van keten en loodsen, het inrichten en gebruikmaken van parkeerplaatsen en het bergen van afval, enkel van de daartoe door of vanwege de Gemeente aangewezen delen van het openbaar gebied gebruik maken.
- 3.2. Koper is er voor verantwoordelijk dat hij en/of diens (onder)aannemer(s), ter zake van, doch niet uitsluitend beperkt tot, de opslag van (bouw)materialen, het plaatsen van keten en loodsen, het inrichten en gebruikmaken van parkeerplaatsen en het bergen van afval, enkel van de daartoe door of vanwege de Gemeente aangewezen delen van het openbaar gebied gebruik maken.
- 4.3. Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voor te schrijven route te volgen.

Artikel 17 Woonrijp maken en erfafscheiding

1. De Gemeente maakt het Woongebied Midden Woonrijp.
2. De Gemeente zal het Woonrijp maken zoveel mogelijk gelijke tred doen houden met de realisatie van alle bouwplannen in Vrijburgh – Fase 2, doch met uitdrukkelijke inachtneming van het hierna in lid 3 bepaalde.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

3. Koper is ermee bekend dat de overige binnen het plangebied Vrijburgh 2, waarin het Verkochte zich bevindt, gelegen Deelgebieden / Woongebieden aan derden zijn verkocht, c.q. in de toekomst zullen worden verkocht. Op deze Deelgebieden / Woongebieden zullen zo veel mogelijk gelijktijdig met de realisatie van het Bouwplan van Koper, woningen worden gerealiseerd. In het geval dit niet gelijktijdig verloopt kan het er toe leiden dat het woonrijp maken door de Gemeente geen gelijke tred houdt met de oplevering van de woningen. Het uitgangspunt van Gemeente is dat de wegen inclusief parkeren voor de op te leveren woningen gereed zijn bij oplevering. Het gevolg hiervan kan zijn dat deze (definitieve) weg voor de nog te bouwen woningen niet meer beschikbaar is voor bouwverkeer. De eventuele investering voor een alternatieve bouwweg, bijvoorbeeld op eigen terrein, komt voor rekening van de vertragende partij.
4. Het realiseren van huisaansluitingen op de aangelegde voorzieningen van openbaar nut, komt volledig voor rekening en risico van Koper. De Gemeente neemt daarbij geen coördinerende rol op zich.
5. Indien Koper een erfscheiding wenst tussen de gronden en (eventueel) daaraan grenzend gemeentelijk eigendom, dient Koper deze op zijn eigendom en geheel voor eigen rekening aan te brengen en te onderhouden. Hiervoor gelden de beleidsregels Erf en perceelafscheidings van de Gemeente Smallingerland. De gerealiseerde erfafscheiding dient na gereedkoming in stand te worden gehouden. In geval van strijdigheid tussen de voormelde beleidsregels en het Beeldkwaliteitsplan / welstandscriteria (**Bijlage 9**), prevaleren de beleidsregels.

Artikel 18 Aansprakelijkheid en schade

1. Koper is aansprakelijk, uit welke hoofde dan ook, voor alle schade jegens derden wegens of verband houdende met het tot stand brengen van het Bouwplan als bedoeld in de Overeenkomst, indien en voor zover dit is toe te rekenen aan Koper.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is Koper aansprakelijk voor alle schade die hij dan wel voor hem werkzame personen gedurende de realisatie toebrengen aan de openbare ruimte en gemeentelijke eigendommen.
3. Koper vrijwaart de Gemeente voor de in de vorige leden bedoelde schade.
4. 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.
5. De Gemeente stelt voor rekening van Koper een inspectierapport van de nul-situatie op voor aanvang van de bouwwerkzaamheden. Het rapport wordt na gereed komen als **Bijlage 6** gehecht aan deze Overeenkomst.

Artikel 19 Europese en nationale aanbesteding- en staatssteunregelgeving, Didam-arrest

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

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

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.
7. Door het doorlopen van de aanbestedingsprocedure, welke heeft geresulteerd in het sluiten van de onderhavige Overeenkomst tussen de Gemeente en Koper, heeft de Gemeente invulling gegeven aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2022, het zgn. 'Didam-arrest'. De Gemeente is evenwel niet aansprakelijk voor schade die Koper lijdt indien als gevolg van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak komt vast te staan dat de Gemeente, ondanks het doorlopen van de selectieprocedure de voorliggende Overeenkomst met de Koper niet had mogen sluiten. Koper vrijwaart de Gemeente, zowel in als buiten rechte, tegen alle aansprakelijkheid van de Gemeente voor schade indien als gevolg van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak komt vast te staan dat de Gemeente, ondanks het correct doorlopen van de selectieprocedure, ten onrechte de voorliggende Overeenkomst heeft gesloten met Koper. Het bepaalde in dit artikel geldt te allen tijde en geldt als een Partijen bindende afspraak, voor het geval deze Overeenkomst door nietigheid of vernietiging getroffen blijkt.

IV OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 20 Boetebepalingen

Bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting uit de Overeenkomst, verbeurt de **Koper** 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.

Indien in de Overeenkomst een separate boete is gesteld op niet nakoming van de in het betreffende artikel vermelde verplichting, treedt de aldaar vermelde boete in de plaats van de boete zoals bedoeld in dit artikel 20.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

Artikel 21 Overleg, onvoorziene omstandigheden 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. Indien sprake is van onvoorziene omstandigheden overeenkomstig artikel 6:258 BW welke van dien aard zijn dat van Partijen of van een der Partijen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet mag worden verwacht, treden Partijen in overleg om te onderzoeken of de Overeenkomst kan worden aangepast.
- 2.3. 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.
- 2.3. 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 22 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 23 overdraagt of inbrengt aan/in een andere persoon of rechtspersoon;Een en ander onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding, rente en kostenvergoeding.

Artikel 23 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 24 Slotbepalingen

1. Deze Overeenkomst, waaronder mede begrepen de bijlagen, omvat alle afspraken tussen Partijen met betrekking tot de verkoop van het Verkochte.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

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:	Verkooptekening (d.d. 30-9-2022)
Bijlage 2:	Aanbestedingsdocumenten, inclusief inschrijving Koper (versie xx, d.d. xx-xx-20xx)
Bijlage 3:	Algemene voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen door de gemeente Smallingerland (d.d. 3-6-2010)
Bijlage 4:	Verkavelingstekening (documentnummer 232.00.00.12.00/002 d.d. 28-9-2022)
Bijlage 5:	PvE Bouwplan (d.d. 19 oktober 2022)
Bijlage 6:	Rapport nulsituatie als bedoeld in artikel 18 (na gereedkoming)
Bijlage 7:	Bouwplan (na gereedkoming)
Bijlage 8:	Verkennd bodemonderzoek Vrijburgh fase 2 + 3 Drachten
Bijlage 9:	A. Beeldkwaliteitsplan

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

B. Beleidsregels erfafscheiding

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,
te Drachten, d.d. [datum]
Namens de Gemeente,

te [plaats] d.d. [datum]
Namens Koper,

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper: