

Koop- en realisatieovereenkomst De Drift fase 1

Gemeente Smallingerland

en

<<naam>>

Versie d.d. ~~20 december 2023~~ 12 februari 2024

Dit concept is bestemd voor discussiedoeleinden en hieraan kan door geen van partijen rechten worden ontleend. Deze koopovereenkomst komt pas tot stand na instemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Smallingerland en na ondertekening door partijen.

Inhoud

I	ALGEMEEN	4
	Artikel 1 Definities.....	4
	Artikel 2 Doel van deze Overeenkomst.....	5
	Artikel 3 Planologische medewerking van de Gemeente	6
II	KOOP.....	6
	Artikel 4 Koop, omschrijving van het Verkochte.....	6
	Artikel 5 Overdracht.....	6
	Artikel 6 Koopsom, betaling en verrekening.....	6
	Artikel 7 Toepasselijkheid Algemene Verkoopvoorwaarden.....	7
	Artikel 8 Kosten, lasten en belastingen.....	7
	Artikel 9 Waarborgsom	7
	Artikel 10 Juridische levering, verklaringen	8
	Artikel 11 Feitelijke staat van het Verkochte.....	9
	Artikel 12 Aflevering, overgang risico en ingebruikname	9
	Artikel 13 Bodem.....	9
III	PLANONTWIKKELING EN REALISATIE PROJECT	9
	Artikel 14 Ruimtelijke en/of publiekrechtelijke kaders en randvoorwaarden.	9
	Artikel 15 Publiekrechtelijke medewerking	10
	Artikel 16 Woningbouwprogramma en programmatische randvoorwaarden.....	10
	Artikel 17 Start bouw en terug levering.....	12
	Artikel 18 Bouw- en Woonrijp maken.....	13 12
	Artikel 19 Gemeenschappelijke buitenruimte bewoners	13
	Artikel 20 Erfafscheiding	14 13
	Artikel 21 Schade	14
	Artikel 22 Mededingingsruimte	14
IV	OVERIGE BEPALINGEN	15 14
	Artikel 23 Boetebepalingen.....	15 14
	Artikel 24 Overleg en geschillen.....	15
	Artikel 25 Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de Overeenkomst.....	15
	Artikel 26 Overdracht contractpositie	15
	Artikel 27 Slotbepalingen	16 15

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Smallingerland, gevestigd aan de Gauke Boelensstraat 2, 9203 RM in Drachten (postbus 10.000, 9200 HA), bij deze op grond van een daartoe strekkende volmacht van de heer J. Rijpstra, burgemeester, vertegenwoordigd doorhandelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 01172164,

hierna te noemen: "**Gemeente**"

en

2. INVULLEN GEGEVENS KOPER

hierna te noemen: "**Koper**"

Gemeente en Koper hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**" en ieder voor zich ook wel "**Partij**";

Overwegende:

- A. De Gemeente is eigenaar van het perceel grond, plaatselijk bekend De Drift (ongenummerd) te Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie C, nummer 11126, gedeeltelijk ter grootte van circa 3885 m², hierna te noemen "**het Verkochte**" en zoals aangegeven op de door Partijen geparafeerde tekening d.d. 07-06-2023 welke als **bijlage 1** is aangehecht aan deze Overeenkomst;
- B. De Gemeente heeft een openbare selectieprocedure geëntameerd, waarmee zij op passende wijze openbaarheid heeft gegeven aan de beschikbaarheid van het Verkochte, de selectieprocedure en de selectiecriteria en het tijdpad;
- C. Onderdeel van de selectieprocedure zoals voormeld is de Bouwenvelophe Drift fase 1 (**bijlage 2**), welke voorziet in de realisatie van maximaal 25 appartementen voor de doelgroep ouderen op het Verkochte, inclusief onder andere bijbehorende parkeerplaatsen, toegangsweg, riolering, mandelige groenruimte en gemeenschappelijke berging, verder te noemen "**het Project**";
- D. Koper heeft deelgenomen aan de selectieprocedure zoals voormeld en heeft ingeschreven met het hoogste grondbod, dat als enige gunningscriterium was vastgesteld. Daarnaast heeft Koper voldaan aan alle selectiecriteria en zijn er op Koper geen uitsluitingsgronden van toepassing;
- E. Gelet op het vorenstaande heeft de Gemeente besloten het Verkochte voorlopig aan Koper te gunnen, waarna een verificatiegesprek heeft plaatsgevonden en Partijen de voorliggende Overeenkomst nader hebben uitgewerkt;
- F. De Gemeente heeft het bestemmingsplan 'Drachten – Drift' vastgesteld, waarmee planologisch de mogelijkheid wordt gecreëerd tot realisatie van het Project. Tegen dit bestemmingsplan loopt nog een beroepsprocedure;

- 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 Project 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 onroerende zaken niet zijnde gebouwen en bedrijventerreinen (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 maart 2023) die de Gemeente hanteert bij de verkoop van bouwterreinen en welke voorwaarden als bijlage 3 aan de Overeenkomst zijn gehecht.
Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan 'Drachten – De Drift', dat de realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt (NL.IMRO.0090.BP2019SB013-0401)
Betaalbaar	Appartementen met een verkoopprijs van maximaal € 355.000 VON.
Bouwenveloppe:	Het door de Gemeente opgestelde document dat onder andere eisen bevat voor bebouwing en inrichting van het Verkochte en dat is aangehecht als bijlage 2 .
Bouwplan	Het door Koper in te dienen plan voor bebouwing en inrichting van het Verkochte.
Bouwrijp (maken)	- Het geschikt maken van het Verkochte voor de realisatie van het Project door de Gemeente, waaronder, voor zover aan de orde, wordt verstaan: - het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, bomen, funderingen, kabels en leidingen; het saneren van de bodem en grondwater; het dempen van oppervlaktewateren; het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven; het aanleggen van (tijdelijke) bouwstraten; - het aanleggen van nutsvoorzieningen in het openbare gebied (o.a. elektriciteit, water, kabel en internet) met bijbehorende werken en bouwwerken; - het aanleggen van riolering tot aan de kavelgrens met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;

- i. het aanleggen van uit oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.
- j. ~~Het op hoogte brengen van de locatie naar het juiste peil.~~

College

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Smallingerland.

**Levensloopgeschied
woning/appartement**

Een drempelvrije woning/appartement die extern en intern toegankelijk is. Een woning/appartement is extern toegankelijk als de woonkamer van de woning bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen. Een woning/appartement is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad of douchegelegenheid en ten minste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk. Hierbij is een 2e toilet op de verdieping verplicht. Bij een appartement zijn de slaapkamer en badkamer met elkaar verbonden (bijvoorbeeld via een schuifdeur). Tevens beschikt de woningen/appartement over een ruime hal met ruimte voor rollator of rolstoel (of kinderwagen voor de kleinkinderen).

Ouderen (doelgroep)

De doelgroep ouderen met een leeftijd van 55+. Het huishouden bestaat ten minste uit één persoon met een leeftijd van 55 jaar of ouder.

Overeenkomst

Onderhavige Overeenkomst met bijlagen.

Project

De ontwikkeling en bouw van maximaal 25 appartementen voor de doelgroep Ouderen, met de bijbehorende mandelige buitenruimte en parkeerplaatsen (parkeernorm 1,4 per appartement), zoals beschreven in de Bouwenveloppe.

Woonrijp (maken)

Het inrichten van de openbare ruimte rondom het Verkochte met de openbare voorzieningen door de Gemeente en het inrichten van de gemeenschappelijke buitenruimte binnen het Verkochte door de 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;
- b. ontwikkeling en realisatie van het Project door Koper;
- c. publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente;

- d. Bouwrijp en Woonrijp maken door de Gemeente en de Koper

Artikel 3 Planologische medewerking van de Gemeente

1. Het Bestemmingsplan is op 21 februari 2023 vastgesteld. Er is geen voorlopige voorziening aangevraagd, dus het bestemmingsplan is in werking getreden. Wel is er een naar het oordeel van de Gemeente kansarm beroep tegen het Bestemmingsplan ingesteld.
2. Koper dient ervoor zorg te dragen dat het Project past binnen het Bestemmingsplan.

II **KOOP**

Artikel 4 Koop, omschrijving van het Verkochte

De Gemeente verkoopt aan Koper die van de Gemeente koopt 'het Verkochte', zijnde een perceel onbebouwde grond, gelegen De Drift (ongenummerd) te Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie C, nummer 11126, gedeeltelijk ter grootte van circa 3885 m², zoals schetsmatig door middel van streeparcering is aangegeven op de verkooptekening welke als **bijlage 1** is gehecht aan deze Overeenkomst.

Artikel 5 Overdracht

1. De akte van levering zal uiterlijk 2 maanden na de ondertekening van deze Overeenkomst worden gepasseerd ten overstaan van een door Koper aan te wijzen notaris.
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 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 € <<bedrag>> (zegge: <<bedrag in letters>> euro) exclusief BTW en kosten koper. 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;
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 hypotheken 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 Verkoopvoorwaarden

1. Op deze koop en verkoop zijn van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden (**Bijlage 3**), een en ander voor zover daarvan in deze Overeenkomst niet wordt afgeweken.

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 vijf (5) 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 eensluidende 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 de gemeentelijke riolering tot aan de grens van het Verkochte.
 - (iii) Het Verkochte heeft rechtmatige uitgang op de openbare weg.
 - (iv) 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.
 - (v) 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.
 - (vi) 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.
 - (vii) 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.
 - (viii) 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

1. Het Verkochte wordt aan Koper geleverd in Bouwrijpe staat en voorts in de staat waarin het zich bevindt bij ondertekening van deze Overeenkomst, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten en het Verkochte zal niet zonder recht of titel bij derden in gebruik zijn.
2. Koper is voldoende bekend met de aard, de ligging - ook ten opzichte van aangrenzende en naburige percelen - en de bestemming van het Verkochte.
3. De feitelijke staat van het Verkochte zal aldus zijn dat er sprake is van en bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

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. De Gemeente heeft de bodem van het Verkochte gesaneerd en laten onderzoeken. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in de rapporten d.d. 20 februari 2018 en 15 november 2019, uitgevoerd door Envisio Ingenieursbureau te Drachten (**Bijlage 5**). Uit deze rapportages blijkt dat er uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen meer bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen op het Verkochte.
3. Voor zover aan de Gemeente bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

III PLANONTWIKKELING EN REALISATIE PROJECT

Artikel 14 Ruimtelijke en/of publiekrechtelijke kaders en randvoorwaarden.

1. Koper zal uiterlijk binnen ~~acht~~twalf (812) weken 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. Indien tussen gunning en het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning blijkt dat het beroep tegen het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 gegrond wordt verklaard, zullen aan de koper de voor de omgevingsvergunning betaalde leges worden gerestitueerd, alsmede de tot dan toe, in redelijkheid onderling overeen te komen, door Koper aantoonbaar gemaakte kosten ten behoeve van het bouwplan, dan wel de kosten die nodig zijn om te komen tot aanpassing van het bouwplan. De eventuele AK & Winst derving wordt niet vergoed.
2. Daarnaast heeft de Gemeente voorafgaand aan en tijdens het werk het recht om het werk te inspecteren.

3. Koper zal zich in ieder geval houden aan de volgende documenten:
 - a. Bestemmingsplan
 - b. Selectiedocument
 - c. Alle bepalingen in de onderhavige Overeenkomst inclusief bijlagen
4. Koper is verantwoordelijk voor het benodigde participatietraject en zal voor zijn rekening de voor het toepasselijke participatieniveau vereiste activiteiten verrichten, één en ander vóórdat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. Waar nodig zal de Gemeente daarbij faciliteren. De reacties van belanghebbenden zullen door Koper worden verwerkt in een participatieverslag en zo mogelijk c.q. nodig in de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning.

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.

Artikel 16 Woningbouwprogramma en programmatische randvoorwaarden

Algemeen

1. Koper verplicht zich ertoe om het Verkochte met inachtneming van de voorschriften van het voor het Verkochte geldende Bestemmingsplan, het selectiedocument en de in deze Overeenkomst vermelde eisen te bebouwen. Het is niet toegestaan een ander bouwplan te realiseren dan als vermeld in deze Overeenkomst, ongeacht of dat binnen het Bestemmingsplan past.
2. Het programma bestaat uit maximaal 25 Levensloopgeschikte koopappartementen voor de doelgroep Ouderen, met een oppervlakte tussen ~~90-85~~ – ~~105-110~~ m² GBO. Van de (maximaal) 25 appartementen zijn minimaal 20 appartementen Betaalbaar en maximaal 5 appartementen ten behoeve van het hogere segment.

Toewijzing en zelfbewoningsplicht

3. Koper is verplicht er voor zijn rekening en risico voor zorg te dragen dat de woningen worden toegewezen aan doelgroep Ouderen. Hieronder wordt verstaan een huishouden met tenminste één persoon van 55 jaar of ouder. Indien Koper aantoonbaar de woningen gedurende

tenminste ~~52 weken~~ 9 maanden vruchteloos heeft aangeboden aan Ouderen, zonder dat dit heeft geleid tot onherroepelijke verkoop van de woning(en), is Koper gerechtigd na overleg met de Gemeente de betreffende woning(en) aan andere doelgroepen aan te bieden.

4. Koper is verplicht er voor zijn rekening en risico voor zorg te dragen dat de zelfbewoningsplicht als bedoeld in artikel 2.15 van de Algemene Voorwaarden in de koop- en/of aanneemovereenkomsten wordt opgenomen. 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 in de doelgroep Ouderen. Bij het einde van de huurovereenkomst dient/dienen de woning(en) alsnog verkocht te worden.

Boetes en verplichtingen doorleggen aan rechtsopvolgers

5. Indien Koper of zijn rechtsopvolger, niet zijnde een eindgebruiker, 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 artikellid 3 en 4~~ opgenomen verplichtingen, alsmede ~~de het~~ aan de niet nakoming van deze verplichting~~en~~ gekoppelde boetebeding~~en~~ zoals neergelegd in ~~de leden 5 en lid 6~~ van dit artikel, 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 € 75.000,- (zegge: vijfenzeventigduizend 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. Ten aanzien van de verplichting als bedoeld in lid 3 van dit artikel, alsmede het daaraan gekoppelde boetebeding van lid 5, geldt dat de Koper verplicht is en zich verbindt zich jegens de Gemeente, deze verplichtingen bij verkoop van het Verkochte of delen ervan aan rechtsopvolgers niet zijnde 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 € 75.000,- (zegge: vijfenzeventigduizend 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 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

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 17 Start bouw en terug levering

1. Koper verplicht zich ertoe om uiterlijk zes (6) maanden nadat Koper een omgevingsvergunning voor het Bouwplan heeft verkregen en er tenminste 70% van de woningen in het Bouwplan zijn verkocht een aanvang te maken met de bouw en om de uitvoering van het Project vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen achttien (18) maanden na onherroepelijk worden van het omgevingsvergunning voor het Bouwplan volledig af te ronden. Koper dient ten genoegte van de Gemeente aannemelijk te maken zich maximaal in te spannen voormelde 70% te behalen. Indien er binnen 6 maanden nadat Koper een omgevingsvergunning voor het Bouwplan heeft verkregen niet tenminste 70% van de woningen in het Bouwplan is verkocht, treden Partijen in overleg. Indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is, maar er alsdan nog geen onherroepelijk vonnis is inzake het beroep, dient koper aan te vangen met de bouw binnen de hiervoor genoemde termijn. Voor zover het beroep na start bouw alsnog gegrond wordt verklaard, zal de omgevingsvergunning gelet op de huidige jurisprudentie niet worden vernietigd en kan het bouwplan worden afgerond en de woningen worden verkocht.
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.
6. Indien vóór het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het Bouwplan blijkt dat het Bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt en niet dusdanig kan worden aangepast

dat het Bouwplan alsnog kan worden gerealiseerd, zullen Partijen eveneens medewerking verlenen aan teruglevering van het Verkochte, tegen de oorspronkelijke koopsom. De kosten van de levering zoals hiervoor bedoeld in de leden 3 en 5 komen in dat geval voor rekening voor de Gemeente. Het bepaalde in artikel 14.1, tweede deel, is in dat geval van toepassing.

Artikel 18 Bouw- en Woonrijp maken

1. De Gemeente maakt het Verkochte vóór de juridische levering Bouwrijp. De bomen en bosschages op de zuidzijde van het Verkochte, blijven daarbij gehandhaafd. Indien nodig dient Koper dit te verwijderen. De hekwerken aan de noord- en oostzijde worden niet verwijderd. Deze kan de Koper gebruiken voor afzetting van zijn terrein tijdens de bouwphase. Na afronding van de bouw dient koper deze hekwerken voor zijn rekening en risico te verwijderen en af te voeren.
2. De Gemeente maakt het openbaar gebied rondom het Verkochte Woonrijp. De Gemeente zal in dat verband onder meer de volgende werkzaamheden verrichten:
 - Kappen huidige bomen aan De Drift
 - Aanleggen groen, nieuwe bomen, riool uitleggers, brandweerpas, sloten, en voetpaden
 - Aanleg parkeerplaatsen aan de weg De Drift
3. De werkzaamheden zoals bedoeld in lid 2 zullen in beginsel plaatsvinden nadat de bouw van de woningen is afgerond, maar Partijen streven er naar dat de bouw van de woningen en het Woonrijp maken dusdanig gelijke tred houden, dat het openbaar gebied zoveel mogelijk Woonrijp zal zijn bij oplevering van de woningen.

Artikel 19 Gemeenschappelijke buitenruimte bewoners

Ten aanzien van het Woonrijp maken binnen het Verkochte geldt het navolgende: de voorzieningen rondom de woningen, waaronder de gezamenlijke tuin c.q. ontmoetingsplek, de entreepad onder het gebouw door, een bijgebouw, fietsenstalling en de diverse parkeerplaatsen, één en ander zoals weergegeven in de Bouwomgeving (**bijlage 2**) en het Inrichtingsplan (**bijlage 4**) worden niet door de Gemeente in eigendom overgenomen, maar blijven eigendom van de rechtsopvolgers van Koper, al dan niet door het onderbrengen als gemeenschappelijke voorzieningen in de VvE. Koper zal voor zijn rekening notariële (splitsings)akte een regeling doen vaststellen waarin tenminste de navolgende bepalingen dienen te worden opgenomen:

- i. De VvE zal de gemeenschappelijke voorzieningen voor eigen rekening en risico (blijven) onderhouden op een door haar vast te stellen wijze;
- ii. De VvE is zelf verantwoordelijk voor gladheidbestrijding;
- iii. De VvE is verplicht door middel van zichtbare aanduiding kenbaar te maken dat de gemeenschappelijke buitenruimte particulier eigendom betreft (en geen openbare ruimte) en dient deze aanduiding in stand te houden. De VvE vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden in welke vorm of onder welke naam dan ook, verband houdend met de gemeenschappelijke buitenruimte.
- iv. De VvE zal het brandweerpas op eigen terrein bereikbaar houden.
- v. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop, dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht, al het bepaalde in dit artikel alsmede in onderstaand boetebeding, in hun geheel aan elke verkrijger van (een deel van) het Verkochte of rechthebbende op het zakelijk

gebruiks- of genotsrecht, als kettingbeding te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen.

- vi. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt een boete worden opgelegd van ten hoogste € 10.000,-, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

Artikel 20 Erfafscheiding

1. Indien Koper een erfscheiding wenst tussen het Verkochte 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 perceelafscheidingen van de Gemeente Smallingerland.
2. Voor zover zij voldoen aan de vereisten van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden de verplichtingen van lid 1 van dit artikel bedongen als kwalitatieve verplichtingen, die van rechtswege overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zijn die van de rechthebbende een recht van gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers, met de Gemeente als begunstigde.

Artikel 21 Schade

1. Koper zal de werkzaamheden ten behoeve van de fundering van het gebouw op trillingsarme wijze realiseren, bijvoorbeeld door het gebruik van boorpalen, of een gelijkwaardig alternatief.
2. 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 Koper stelt een inspectierapport van de nul-situatie van het omliggende openbare gebied op vóór aanvang van de werkzaamheden. Het rapport bestaat minimaal uit foto's van het omliggend openbare gebied en bevat expliciet foto's met omschrijving van bestaande schades. De rapportage wordt één week voor start werkzaamheden ter acceptatie aangeboden aan de gemeente. Het rapport wordt na gereed komen als **bijlage 6** gevoegd bij deze Overeenkomst.

Artikel 22 Mededingingsruimte

Door het doorlopen van de selectieprocedure, 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 2021, 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 23 Boetebepalingen

Bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting 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.

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 23.

Artikel 24 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, locatie Leeuwarden.

Artikel 25 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 26 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 26 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 27 Slotbepalingen

1. Deze Overeenkomst, waaronder mede begrepen de bijlagen, omvat alle afspraken tussen Partijen met betrekking tot de verkoop van het Verkochte.
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 Verkochte d.d. 07-06-2023 (voorlopig)

Bijlage 2: Bouwenvelophe Drift fase 1 d.d. 12 december 2022

- Bijlage 3: Algemene Verkoopvoorwaarden d.d. 7 maart 2023
Bijlage 4: Inrichtingsplan De Drift fase 1 d.d. 28-06-2023
Bijlage 5: Bodemonderzoek BUS sanering van Enviso Ingenieursbureau te Drachten, d.d. 20 februari 2018 (kenmerk 180127)
Verkennend bodemonderzoek van Enviso Ingenieursbureau te Drachten, d.d. 15 november 2019 (kenmerk 190907)
Bijlage 6: Rapport nulsituatie als bedoeld in artikel 21 (later aan te hechten)
Bijlage 7: [Nota van Inlichtingen De Drift fase 1 dd 12-2-2024](#)

Plaats:
Datum:

Plaats
Datum:

Gemeente Smallingerland

<<naam>>

dhr. J. Rijpstra

<<ondertekenaar>>