

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Status: Concept aanbesteding
Datum: 9 februari 2024

Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Súdwest-Fryslân en <<winnende inschrijver>> met betrekking tot de integrale gebiedsontwikkeling Veenkracht te Heeg.

Partijen:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE SÚDWEST-FRYSLÂN**, gevestigd te Sneek en aldaar kantoorhoudende aan de Marktstraat 15, postadres: 10000 8600 HA Sneek, te dezen ingevolge het eerste lid van artikel 171 van de 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>>,

hierna te noemen '**de Gemeente**'

en

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

hierna te noemen '**de Ontwikkelaar**',

de ondergetekenden tezamen ook te noemen: '**Partijen**',

Overwegende dat:

- a. in Heeg, gelegen op de locatie Veenkracht, een perceel grond is gelegen met een oppervlakte van circa 2,7 hectare, inclusief oppervlaktewater. Op dit perceel wil de Gemeente aan de slag om de woningbouwopgave te versnellen. Op de locatie Veenkracht in Heeg moet een experimentele nieuwe woonwijk komen, waarbij de beste oplossing wordt gezocht voor het duurzaam en toekomst bestendig wonen in Veenweidegebied, met maximale aandacht voor CO₂-uitstoot (waaronder veenoxidatie), klimaatadaptatie (bodem en water sturend), energie, circulariteit en biobased bouwen.
- b. de Gemeente eigenaar is van het voornoemde perceel. De Gemeente wil deze projectmatig overdragen aan een samenwerkingspartner die voor eigen rekening en risico, maar in goede samenwerking met de Gemeente de in overweging a. beschreven ambitie realiseert en die tevens, namens de Gemeente en overeenkomstig de daarvoor gestelde eisen, het gebied bouw- en woonrijp maakt;
- c. de Gemeente op <<datum>> een verkoopprocedure heeft aangekondigd, in de vorm van een niet-openbare aanbestedingsprocedure, teneinde een risicodragende ontwikkelingspartner te contracteren die de voornoemde grond in eigendom overneemt, deze grond bouw- en woonrijp gaat maken, hierop woningen gaat realiseren en exploiteren, de openbare ruimte aanlegt en die de openbare ruimte na oplevering van het project in eigendom teruglevert aan de Gemeente. De woningen en de openbare ruimte worden gerealiseerd c.q. aangelegd overeenkomstig de voorwaarden van de aanbestedingsprocedure en overeenkomstig de inschrijving van de winnende inschrijver aan wie de gronden zijn gegund;
- d. de Ontwikkelaar op <<datum>> een Inschrijving heeft ingediend. Met de Inschrijving – deze bestond uit een bieding en een plan van aanpak – heeft de Ontwikkelaar zich onvoorwaardelijk bereid verklaard de door hem geboden bidsom te betalen en op de grond van de locatie Veenkracht al datgene te realiseren wat door hem is aangeboden;
- e. de Ontwikkelaar de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding heeft ingediend. Op grond van deze uitkomst heeft het College het perceel (met onder overweging d. aangehaalde ontwikkelingsopdracht) op <<datum>> definitief gegund aan de Ontwikkelaar;
- f. Partijen de tussen hen geldende afspraken over de overdracht en de ontwikkeling van het Verkochte willen vastleggen,

Komen als volgt overeen:

1. De Gemeente verkoopt aan de Ontwikkelaar die van de Gemeente koopt:

Een perceel grond in het projectgebied Veenkracht, gelegen tussen De Skatting en het Tsjerkesleat te Heeg, bestemd voor de realisatie van woningbouw, uitmakende:

1. een gedeelte ter grootte van circa 2 hectare 69 are 20 centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, van het registergoed met kadastrale duiding HEE04-H-319,
2. een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de als Bijlage 1 aan dit contract gehechte uitgiftetekening gedateerd <<datum>>, <<nummer.../ongenummerd>>;

Het perceel wordt hierna aangeduid als: 'het Verkochte'

2. Het Verkochte wordt door de Gemeente verkocht en door de Koper gekocht ten behoeve van de realisatie van woningen en de verdere inrichting van het plangebied. Een en ander overeenkomstig de minimumeisen zoals die zijn opgenomen in de Verkoopdocumenten behorende bij de Verkoopprocedure en overeenkomstig de uitgangspunten van de inschrijving van de Ontwikkelaar op deze procedure (Bijlage 2).
3. De koopprijs van het Verkochte bedraagt: € <<biedsom in cijfers: minimaal € 900.000 (zegge: <<biedsom in letters>>)>>, exclusief de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting.

Onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1. Definities

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

<i>Algemene verkoopvoorwaarden:</i>	De als Bijlage 3 aan de Overeenkomst gehechte Algemene Verkoopvoorwaarden (her)ontwikkeling nieuwbouwlocaties en inbreidingslocaties commerciële partijen/ woningbouwcorporaties Gemeente Súdwest-Fryslân 2021. De voorwaarden maakten als Bijlage A7 deel uit van de Selectieleidraad die onderdeel was van de Verkoopdocumenten.
<i>Ambitiedocument:</i>	Ambitiedocument Gebiedsontwikkeling Veenkracht. Het Ambitiedocument maakte als Bijlage A8 deel uit van de Selectieleidraad die onderdeel was van de Verkoopdocumenten.
<i>Bijlage:</i>	Een in artikel 26 nader omschreven document, dat aan deze Overeenkomst wordt gehecht.

<i>Bouwrijp:</i>	Door de Ontwikkelaar te verrichten werkzaamheden en leveringen op het Verkochte die nodig en dienstig zijn om met het Project een aanvang te kunnen nemen. Hieronder wordt onder meer verstaan: ▪ Het slopen en verwijderen van opstallen, obstakels kabels en leidingen, inclusief het verwijderen en afvoer van het aangetroffen asbest; ▪ Het ontsluiten en ontwateren van het perceel; ▪ Het zo nodig op hoogte brengen van de grond; ▪ Het doen van onderzoek naar (bodem) verontreiniging en het uitvoeren van noodzakelijke bodemsaneringen; ▪ Het aanleggen/verleggen en aansluiten van nutsvoorzieningen; ▪ De aanleg van een bouwplaatsinrichting en bouwwegen.
<i>College:</i>	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân.
<i>Gunning:</i>	De door of namens het College aan de Ontwikkelaar op <<datum>> per brief gedane mededeling dat het Verkochte en bijbehorende exercitie definitief aan de Ontwikkelaar wordt gegund.
<i>Inschrijving:</i>	De op <<datum>> door de Ontwikkelaar ingediende inschrijving, bestaande uit een bieding voor het Verkochte en een plan van aanpak. Een afschrift van de Inschrijving maakt als Bijlage 2 deel uit van deze overeenkomst.
<i>Leveringsakte:</i>	De voor de levering van het Verkochte vereiste akte te verlijden ten overstaan van de Notaris.
<i>Notaris:</i>	De door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, ten wiens overstaan de Leveringsakte zal worden verleden, dan wel diens waarnemer of associé.
<i>Omgevingsplan:</i>	Het omgevingsplan van de Gemeente Súdwest Fryslân, dat ten behoeve van het Project gewijzigd moet worden en waarvoor de voorbereidende werkzaamheden, alsmede de te verrichten onderzoeken, het doorlopen van de volledige planologische procedure en participatie door de Ontwikkelaar dienen te worden uitgevoerd.
<i>Openbare ruimte:</i>	De in het kader van het Project te realiseren straten, parkeer-, groen- en watervoorzieningen en andere voorzieningen met een openbaar karakter, met inbegrip van de ondergrondse infrastructuur.
<i>Opleverdossier:</i>	Een compleet dossier dat de voltooiing van de aanleg van de Openbare ruimte en bijbehorende ondergrondse en bovengrondse infrastructuur documenteert. Dit dossier omvat as-built tekeningen, opleverrapporten, garantiebewijzen, technische documentatie, keuringscertificaten, test- en inbedrijfstellingrapporten, revisiedocumentatie, overdrachtsdocumenten, juridische en contractuele stukken en financiële documentatie. Het dient als bewijs van conformiteit met contractuele vereisten en als naslagwerk voor toekomstig beheer en onderhoud.

<i>Overeenkomst:</i>	De onderhavige Samenwerkingsovereenkomst.
<i>Project:</i>	Het met inachtneming van het Ambitiedocument tot ontwikkeling brengen van de locatie Veenkracht, het voorbereiden van het Omgevingsplan, het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Verkochte, het ten uitvoer brengen van al datgene wat de Ontwikkelaar in het kader van de Verkoopprocedure heeft aangeboden en de teruglevering van de Openbare ruimte aan de Gemeente.
<i>Verkoopprocedure:</i>	De Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure 'Integrale gebiedsontwikkeling Veenkracht te Heeg', zoals op <<datum>> 2024 op de website van TenderNed is aangekondigd.
<i>Verkoopdocumenten:</i>	De documenten die in het kader van de Verkoopprocedure aan de Ontwikkelaar, als ook aan andere gegadigden, ter beschikking zijn gesteld.
<i>Woonrijp:</i>	De door de Ontwikkelaar te realiseren definitieve inrichting van de Openbare ruimte van het Verkochte, waarin wordt voldaan aan de eisen en uitgangspunten die onder meer voortvloeien uit de onderhavige Overeenkomst, de Verkoopprocedure en de relevante publicaties van het CROW, omvattende onder meer: de aanleg van wegen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, eventuele waterpartijen en waterbouwkundige constructies, straatmeubilair, straatverlichting, alsmede het doen aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief huisaansluiting), alles voor zover niet begrepen in het Bouwrijp maken.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

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

Artikel 3. Verkoopprocedure en overeenkomst

1. Op deze Koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing, tenzij in deze Koopovereenkomst expliciet van de inhoud van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt afgeweken. Door ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Koper de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en onvoorwaardelijk met de inhoud in te stemmen.
2. Partijen stellen vast dat de – wederzijds en over en weer bestaande – verplichtingen voortvloeien uit de Verkoopprocedure. De volgende documenten zijn in het kader van de Verkoopprocedure met de Ontwikkelaar gedeeld en maken deel uit van deze Overeenkomst:
 - a. De tekst van de Overeenkomst;
 - b. De Algemene verkoopvoorwaarden;
 - c. Bijlagen;
 - d. De nota's van inlichtingen behorende bij de Verkoopprocedure;
 - e. De gunningsleidraad behorende bij de Verkoopprocedure, inclusief bijlagen;
 - f. De selectieleidraad behorende bij de Verkoopprocedure, inclusief bijlagen;
 - g. Inschrijving.

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

3. Voor zover de in lid 1 genoemde documenten niet als Bijlage deel uitmaken van deze Overeenkomst, verklaren Partijen bekend te zijn met deze documenten.
4. De Inschrijving van de Ontwikkelaar prevaleert boven eerder genoemde documenten, als bedoeld in lid 2, wanneer de kwaliteit van de inschrijving naar het oordeel van de Gemeente het beschrevene in eerder genoemde stukken te boven gaat.

Artikel 4. Samenwerkingsafspraken

1. De Ontwikkelaar stemt ermee in om de Gemeente nauw te betrekken bij de verdere uitwerking van de Inschrijving en bij de vertaling ervan naar een stedenbouwkundig plan en een gewijzigd Omgevingsplan, waarbij de Gemeente het recht heeft om input te leveren en waarbij de Ontwikkelaar zich verplicht deze input in overweging te nemen.
2. De Gemeente verplicht zich om medewerking te verlenen aan de planologische procedure die nodig is voor de uitvoering van het Project, inclusief maar niet beperkt tot vergunningen en goedkeuringen die binnen haar bevoegdheid vallen. Die medewerking doet geen afbreuk aan het bepaalde in artikel 6.
3. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het opstellen van een participatieplan en zal dit plan vervolgens uitvoeren. De Gemeente zal nauw betrokken worden bij de totstandkoming en uitvoering van dit plan.

4. Partijen verplichten zich ertoe gedurende het gehele proces tot de overdracht van openbare ruimte, nauw met elkaar in overleg te blijven en elkaar op de hoogte te houden van de voortgang en belangrijke beslissingen.
5. Alle externe communicatie over het Project vindt plaats met instemming van zowel de Gemeente als de Ontwikkelaar. Hierbij dient de overeenstemming vooraf te worden verkregen voordat informatie wordt gedeeld of verstrekt aan derden.
6. <<Nadere afspraken die, mede op basis van de winnende inschrijving, tussen Partijen worden vastgelegd>>

Artikel 5. Overlegstructuur

1. Gedurende het gehele proces zal maandelijks overleg plaatsvinden tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar om de voortgang van het Project te bespreken. De Ontwikkelaar neemt het initiatief voor en leidt dit overleg, waarbij zij verantwoordelijk zijn voor de agendering en organisatie van de bijeenkomsten.
2. Na afloop van elk overleg is de Ontwikkelaar verantwoordelijk voor het opstellen van een beknopt verslag. Dit verslag documenteert de besproken onderwerpen, genomen besluiten en eventuele actiepunten die uit het overleg voortkomen.
3. <<Nadere afspraken die tussen Partijen worden vastgelegd>>

Artikel 6. Publiekrechtelijk voorbehoud

Het bepaalde in deze overeenkomst laat onverlet de gebonden publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente. Indien de Gemeente op grond van vigerende wet- en regelgeving, dan wel op grond van besluiten van hogere overheden en/of rechterlijke uitspraken gehouden is om op een bepaalde wijze gebruik te maken van haar gebonden publiekrechtelijke bevoegdheden of om op een bepaalde wijze gehoor te geven aan publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, en de Gemeente daardoor tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, dan wel in daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten, dan zal een zodanige tekortkoming niet aan de Gemeente kunnen worden toegerekend. In een zodanig geval treden Partijen in overleg om te trachten de ongewenste gevolgen van die niet-toerekenbare tekortkoming weg te nemen of zo veel mogelijk te beperken.

Artikel 7. Exclusiviteit en samenwerking

Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen met betrekking tot het Project uitsluitend in onderling overleg initiatieven ontplooiën. Partijen zullen elkaar met betrekking tot het Project over en weer voortdurend informeren met betrekking tot feiten en omstandigheden waarvan zij weten, althans redelijkerwijze kunnen vermoeden, dat deze van belang zijn voor het Project.

Artikel 8. Kosten en belastingen, rentevergoeding

1. De notariële kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
2. De overdrachtsbelasting, berekend over de als heffingsgrondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van de Ontwikkelaar.
3. Er bestaat geen mogelijkheid tot vermindering van de heffingsgrondslag op grond van het bepaalde in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
4. Het risico dat vóór het ondertekenen van de Leveringsakte door of in opdracht van de Ontwikkelaar handelingen op, aan of in het Verkochte zijn of worden verricht en zulks wordt aangemerkt als de verkrijging van de economische eigendom en/of als levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, komt geheel voor rekening van de Ontwikkelaar.
5. 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 9. Verklaringen Gemeente

1. De Gemeente garandeert, onverminderd het overige in deze overeenkomst bepaalde, het volgende:
 - a. dat zij ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd is tot de overdracht van het Verkochte;
 - b. dat het Verkochte bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zal zijn, en vrij van huur dan wel andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming zoals voortvloeiend uit afdeling 7.5.4 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De Gemeente verklaart voorts:
 - a. dat zij verantwoordelijkheid draagt voor het, met inachtneming van de Verkoopdocumenten, vervaardigen en in procedure brengen van het omgevingsplan;
 - b. dat, tenzij in de Overeenkomst of in de Verkoopprocedure anders is aangegeven, met betrekking tot het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee aan de Ontwikkelaar verplichtingen moeten worden opgelegd dan wel in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
 - c. dat met betrekking tot het Verkochte geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten bestaan;
 - d. dat er aan de Ontwikkelaar geen verplichtingen op grond van bestaande kettingsbedingen dan wel op grond van het bepaalde in de Belemmeringenwet Privaatrecht behoeven te worden opgelegd;
 - e. dat met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is.

3. De Gemeente staat er voor in dat zij aan de Ontwikkelaar al die inlichtingen heeft verschaft die ter kennis van de Ontwikkelaar behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan de Ontwikkelaar uit eigen onderzoek naar de feitelijke situatie, in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister bekend zijn of bekend hadden kunnen zijn, door de Gemeente niet behoeven te worden verstrekt.

Artikel 10. Verklaringen Ontwikkelaar

De Ontwikkelaar verklaart:

- a. het Project voor eigen rekening en risico op c.q. in het Verkochte te zullen realiseren;
- b. tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van de Overeenkomst en van de Bijlagen;
- c. uitdrukkelijk de in deze Overeenkomst (met inbegrip van de overwegingen en de Bijlagen) vermelde lasten en beperkingen te aanvaarden, alsmede die welke voor hem uit de feitelijke situatie, in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;
- d. dat de in artikel 2:94c van het Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure te zijnen aanzien niet van toepassing is dan wel zo spoedig mogelijk zal worden gevolgd, doch uiterlijk voor het ondertekenen van de Leveringsakte.

Artikel 11. Verplichtingen Ontwikkelaar

1. De Ontwikkelaar is verplicht:

- a. Om het Project overeenkomstig diens Inschrijving en met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst te realiseren.
- b. Om ten minste 10 sociale huurwoningen, gedurende minimaal 30 jaar na ingebruikname als zodanig in stand te verhuren of verhuurd te laten. De instandhouding ervan wordt vastgelegd in de vorm van een kwalitatieve verplichting of middels een kettingbeding.
- c. Om het Project binnen een termijn van drie jaar na overdracht of zoveel eerder als de Ontwikkelaar in zijn Inschrijving te kennen heeft gegeven te hebben gerealiseerd. Indien daartoe aanleiding bestaat kan het College de genoemde termijn op schriftelijk verzoek van de Ontwikkelaar verlengen. De oplevering van het Project gaat gepaard met een Opleverdossier dat de Ontwikkelaar binnen de voornoemde termijn van drie jaar aan de Gemeente dient te overleggen.
- d. Om na voltooiing van de Openbare ruimte en na goedkeuring door de Gemeente, de Openbare ruimte binnen een termijn van zes (6) maanden terug te leveren aan de Gemeente. Deze teruglevering vindt plaats tegen een symbolisch bedrag van € 1,00 (één euro en nul eurocent). Alle kosten in verband met de overdracht van de Openbare ruimte aan de Gemeente komen voor rekening van de Gemeente.
- e. Om - zolang de realisatie van het Project nog niet is voltooid - het Verkochte (of gedeelten daarvan) niet zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente te verkopen en te leveren aan derden, anders dan op grond van een met die derden gesloten koop- en realisatieovereenkomst waarbij die derden aan de Ontwikkelaar opdracht geven - en de Ontwikkelaar zulks aanneemt - om één of meer van de in het Project begrepen woningen te

- bouwen.
- f. De Ontwikkelaar is verplicht om gedurende drie maanden na het starten van de verkoop de inwoners van Heeg exclusief de gelegenheid te geven om een woning te kopen. De Ontwikkelaar zal de start van de verkoop schriftelijk aan de Gemeente meedelen.
 - g. De aangegeven VON-prijzen uit het Ambitiedocument zijn vastgesteld op prijspeil 1 januari 2024. Deze VON-prijzen mogen, maximaal tot 3 jaar na aankoop van percelen, geïndexeerd worden met indexatie van CBS (Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex), maar niet met meer dan 3% per jaar.
 - h. Het College zal een verzoek tot termijnverlenging, als bedoeld in sub c, niet weigeren, indien en voor zover dat verzoek ervan blijkt geeft dat:
 - i. de Ontwikkelaar voldoende inspanningen heeft geleverd om de te realiseren woningen aan een potentiële afnemer te verkopen;
 - ii. de te realiseren woningen zijn aangeboden tegen marktconforme voorwaarden;
 - iii. minder dan 70% van de te realiseren woningen onvoorwaardelijk zijn verkocht; en
 - iv. de verzochte termijn voor verlenging maximaal 12 maanden bedraagt.
2. Ingeval twee of meer natuurlijke personen dan wel rechtspersonen in combinatie de Ontwikkelaar zijn, geldt het volgende:
- a. de combinanten kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat zij elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
 - b. de combinanten zijn hoofdelijk verbonden voor de voor de Ontwikkelaar uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 12. Verplichting tot het stellen van zekerheid

- 1. De Ontwikkelaar is verplicht tot het stellen van zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst. Ter uitvoering van die verplichting zal de Ontwikkelaar binnen 4 weken na Gunning een waarborgsom ter grootte van 10 procent van de koopsom van het Verkochte voldoen op een door de Gemeente aan te geven bank- of girorekening of een bankgarantie verstrekken ter grootte van eenzelfde bedrag.
- 2. Over de waarborgsom wordt door de Gemeente aan de Ontwikkelaar geen rente vergoed. Een negatieve rente wordt door de Gemeente doorberekend aan de Ontwikkelaar. Rente, die eventueel door een derde wordt vergoed of in rekening wordt gebracht, komt toe aan of is voor rekening van de Ontwikkelaar. In het geval van ontbinding als bedoeld in artikel 21 lid 2 van deze Overeenkomst, die zijn grondslag vindt in een toerekenbare tekortkoming die de Gemeente kan worden toegerekend, zal het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald.
- 3. De waarborgsom zal door de Gemeente kunnen worden aangewend ter betaling van de eventueel op grond van artikel 21 lid 2 of lid 3 verbeurde boete, indien de Ontwikkelaar, na in gebreke te

zijn gesteld op de in artikel 21 omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet. Ingeval de Gemeente uitvoering verlangt van de Overeenkomst zal het in de vorige alinea bepaalde (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom gelijk aan het bedrag dat de Ontwikkelaar aan de onder artikel 20 lid 2 bedoelde dagboete is verschuldigd.

4. Indien de Ontwikkelaar in staat van faillissement wordt verklaard en de curator deze Overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de in lid 1 genoemde waarborgsom van rechtswege als boete als bedoeld in artikel 21 lid 2 sub b van deze Overeenkomst aan de Gemeente worden verbeurd.

Artikel 13. Levering

1. De Leveringsakte zal op een door Partijen vast te stellen datum, doch uiterlijk binnen drie maanden na Gunning worden verleden ten overstaan van de Notaris. De genoemde termijn kan in overleg met de Gemeente worden verlengd.
2. De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door één van de notarissen verbonden aan <<door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris>>.

Artikel 14. Leveringsverplichting

1. De Gemeente is verplicht de Ontwikkelaar eigendom te leveren, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan.
2. De in het vorige lid bedoelde verplichting van de Gemeente houdt niet in dat Gemeente in het algemeen verplicht is de Ontwikkelaar eigendom te leveren die vrij is van bestaande erfdienstbaarheden ten behoeve dan wel ten laste van het Verkochte of ten aanzien waarvan geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn.
3. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke blijken of ingevolge deze overeenkomst door Ontwikkelaar uitdrukkelijk zijn aanvaard.
4. Indien op de Gemeente verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke zij op haar beurt van de Ontwikkelaar dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is de Ontwikkelaar - mits hij deze blijken of ingevolge deze Overeenkomst heeft aanvaard - gehouden die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de Leveringsakte nader te omschrijven.
5. De Gemeente en de Ontwikkelaar verlenen de Notaris hierbij volmacht om:
 - a. al datgene te doen dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van

- hypotheken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen;
- b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Overeenkomst van belang acht.
6. Indien de door de Gemeente opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave blijktens deze Overeenkomst is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft die vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister, doch daarin op heden niet is ingeschreven.
7. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich dan bevindt. Tot de aflevering dient de Gemeente als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte te zorgen.
8. De Gemeente zal de Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen het Verkochte kort vóór het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.
9. Het risico van het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte.

Artikel 15. Schade en verzekering

1. De Ontwikkelaar is verplicht om alle schade die in verband met de uitvoering van het Project door of namens de Ontwikkelaar wordt veroorzaakt aan de openbare weg c.q. de openbare ruimte of aan eigendommen van derden te vergoeden aan de Gemeente indien de Gemeente voor die schade wordt aangesproken.
2. De Ontwikkelaar dient voldoende verzekerd zijn tegen schade als gevolg van een fout middels het hebben afgesloten van een verzekering tegen aansprakelijkheid voor een bedrag dat wordt gedekt voor deze verzekering van minimaal € 5.000.000.

Artikel 16. Betaling en verrekening

1. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Ontwikkelaar, met dien verstande dat van voor het lopende heffingsjaar geen verrekening zal plaatsvinden van de periodieke lasten die door publiekrechtelijke lichamen over de eigendom en/of het gebruik van het Verkochte worden geheven.
2. De betaling van de koopprijs en de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting geschiedt via de Notaris. Ontwikkelaar is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de kwaliteitsrekening van de Notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte per valuta van die dag.

Artikel 17. Inwerkingtreden Overeenkomst

De Overeenkomst treedt in werking nadat deze namens de Gemeente en de Ontwikkelaar is ondertekend.

Artikel 18. Wijzigingen of aanvullingen

1. De Overeenkomst kan uitsluitend worden gewijzigd of aangevuld door schriftelijke overeenstemming tussen beide Partijen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van artikel 153 Rv en artikel 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de vorige alinea; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.

Artikel 19. Overdracht van rechten

Het is geen van Partijen toegestaan zijn rechten uit hoofde van de Overeenkomst casu quo zijn rechtsverhouding tot de wederpartij uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan een ander over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij.

Artikel 20. Bevoegdheid tot opzeggen

1. De Gemeente is bevoegd de Overeenkomst door middel van een daartoe strekkende buitengerechtelijke verklaring aan de Ontwikkelaar op te zeggen, indien en zodra:
 - a. de Ontwikkelaar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard;
 - b. de Ontwikkelaar surséance van betaling aanvraagt, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend;
 - c. de Ontwikkelaar zijn schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd, of zijn onderneming staakt.
2. De Gemeente en de Ontwikkelaar zijn bevoegd de Overeenkomst door middel van een daartoe strekkende buitengerechtelijke verklaring aan de wederpartij op te zeggen, indien en zodra is komen vast te staan dat de Ontwikkelaar, ondanks voldoende inspanning, niet tijdig zal kunnen beschikken over een bruikbare omgevingsvergunning om te voldoen aan de in artikel 11 lid 1 genoemde verplichtingen.
3. De Ontwikkelaar verplicht zich om tijdig de daartoe benodigde ontvankelijke aanvragen met bijbehorende documenten te zullen indienen.

Artikel 21. Toerekenbare tekortkoming en boeteclausule

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Overeenkomst, anders dan door niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht), is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende twee weken tekortschiet in de nakoming van één of meer van zijn of haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keuze tussen:
 - a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3‰) van de koopprijs; of
 - b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs.
3. In afwijking van het voorgaande lid is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een boete verschuldigd ter grootte van vijfentwintig (25%) procent van de koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van deze Overeenkomst te vorderen, indien de Ontwikkelaar niet voldoet aan de verplichting gesteld in artikel 11 lid 1.
4. Indien de Ontwikkelaar minder dan de vereiste 10 sociale huurwoningen realiseert, zoals vastgelegd in het Ambitiedocument, zal hij aan de Gemeente een boete van € 50.000 betalen voor elke niet gerealiseerde sociale huurwoning onder dit minimumaantal van 10.
5. Een betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 22. Overmacht

Indien een van de Partijen ten gevolge van een aan hem niet-toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, kan de Overeenkomst middels een daartoe strekkende buitengerechtelijke verklaring bij deurwaardersexploit of aangetekende brief worden ontbonden.

Artikel 23. Kosten bij opzegging en ontbinding

1. Ingeval van opzegging of ontbinding van de Overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris terzake de uitvoering van de Overeenkomst voor rekening van Gemeente en Ontwikkelaar, ieder voor de helft.

2. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet.
3. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van een tekortkoming van een van de Partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 24. Forum- en rechtskeuze

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de Rechtbank Noord-Nederland (locatie Leeuwarden) bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze Overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.
4. Partijen kiezen terzake de Overeenkomst en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar één exemplaar van deze Overeenkomst blijft berusten.

Artikel 25. Overige bepalingen

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

Artikel 26. Bijlagen

Bij deze Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:

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

Getekend te Sneek op _____

De Gemeente

De Ontwikkelaar

J.A. de Vries

<<Naam>>