

KOOP-, WONINGONTWIKKELINGS- EN REALISATIEOVEREENKOMST

‘Het Veer’ te Avenhorn,

14 Projectmatige koop- en 12 projectmatige sociale huurwoningen

Kenmerk: 14-06-2023

ONDERGETEKENDEN:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE KOGGENLAND**, gezeteld en kantoorhoudende te De Goorn, Middenhof 2, 1648 JG met postadres: Postbus 21, 1633 ZG, De Goorn te dezen krachtens artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, M.M. Bonsen-Lemmers.

en

- II. **Naam Bedrijf** statutair gevestigd en kantoorhoudende te [ADRES], ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer [XXXXX], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **BEDRIJFSNAAM/ADRES**, welke laatste vennootschap ten deze rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door dhr/mevr XXXX, hierna te noemen: “de Ontwikkelaar”,

Tezamen hierna verder aan te duiden als “Partijen”, dan wel afzonderlijk als “Partij”

OVERWEGENDE DAT:

- De Gemeente de locatie, zijnde een perceel grond, gelegen aan Het Veer in Avenhorn, waarvan voor verkoop en realisatie in aanmerking komen de bouwvelden zoals aangegeven in de gronduitgiftetekening d.d. ...-...-... (**bijlage X**) in bouwrijpe staat wenst te verkopen om hier 14 projectmatige koopwoningen in diverse prijssegmenten en 12 sociale huurwoningen te realiseren (welke planactiviteit hierna “Het Veer” wordt genoemd);
- De Gemeente de gronden bestemd voor 14 projectmatige koopwoningen en 12 sociale huurwoningen in bouwrijpe staat wenst uit te geven aan een marktpartij die de desbetreffende woningen binnen de ruimtelijke en planologische kaders voor eigen rekening en risico zal ontwikkelen, verkopen en realiseren, waarna de Gemeente het Plangebied woonrijp zal maken;
- De Gemeente hiertoe een Europese niet-openbare aanbesteding heeft uitgeschreven;
- De door de Ontwikkelaar ingediende Aanbieding d.d. [datum aanbieding] (**bijlage x**) met een grondbod is beoordeeld als de beste invulling van het gevraagde;
- Op grond hiervan is de “Planontwikkeling Het Veer” aan de Ontwikkelaar gegund;
- Partijen op basis van de Aanbieding d.d. ...-...-... van de Ontwikkelaar door middel van een overeenkomst uitvoering willen geven aan de “Planontwikkeling Het Veer” en wensen thans de overeengekomen randvoorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding in de onderhavige Koop-, woningontwikkelings- en realisatieovereenkomst (hierna: Overeenkomst) vast te leggen;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

I Begripsbepalingen

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 1 van 16
-----------------	---------------------	-----------------

Artikel 1 Definities en begrippen

De in deze Overeenkomst met een hoofdletter aangeduide begrippen hebben de betekenis zoals hieronder bepaald:

a. Bestemmingsplan

Bedoeld wordt: Het Bestemmingsplan Avenhorn – Het Veer (ontwerp 7-2-2023) als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1598.BPKomplanHetVeer-on01.gml

b. Omgevingsvergunning

Na gunning zal de ontwikkelaar zelf zorgdragen voor het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning.

c. Bouwplan

Wordt conform de uitvraag door de Ontwikkelaar verzorgd. Hierbij dient voor de sociale huurwoningen vastgehouden te worden aan het bij de uitvraag gevoegde functioneel, technisch en aanvullende eisen PvE. Zie hiervoor bijlage x, x en x.

d. Bouw- en Woonrijp maken

Het aanleggen of doen aanleggen van de voor de uitvoering van het Project noodzakelijke openbare wegen (inclusief bouwwegen) binnen het Plangebied, inclusief aansluitingen op bestaande wegen; het aanleggen of doen aanleggen van de beoogde beschoeiingen en vlonders; het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, water-, elektriciteits-, CAI-, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels tot de kavelgrens, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen en benodigde aansluitingen in geval van beschoeiing; de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, en dergelijke; aanleg van ondergrondse brandkranen en leidingen; het verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven); het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing en het afvoeren van materialen; het kappen en verwijderen van bomen na verleende Omgevingsvergunning, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren; het aanleggen van waterpartijen en het naar de definitieve vorm afwerken van de wegen, trottoirs, groenvoorzieningen, straatmeubilair, verlichting, speelvoorzieningen etc. en alle andere ondergrondse- en bovengrondse werken met een openbare functie.

e. Bouwprogramma

De ontwikkeling en realisatie van 14 projectmatige vrijesectorkoopwoningen bestaande uit 10 appartementen, 4 twee onder een kapwoningen en 12 projectmatige sociale huurwoningen bestaande uit 8 rijwoningen en 4 hoekwoningen, één en ander overeenkomstig het Bouwprogramma zoals opgenomen in de aanbesteding en de gronduitgiftetekening (bijlage X).

f. Gemeente

De gemeente Koggenland.

g. Koopprijs

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 2 van 16
-----------------	---------------------	-----------------

De prijs voor de aankoop van het Verkochte.

h. **NOM-woning**

Een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouw gebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul, en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruiker gebonden energie van ten minste:

- 1°. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2°. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft.

i. **Ontwikkelaar**

De marktpartij, zijnde [naam bedrijf] aan wie het Verkochte wordt uitgegeven ter uitontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma, zulks voor eigen rekening en risico.

j. **Overeenkomst**

De onderhavige Koop-, woningontwikkelings- en realisatieovereenkomst.

k. **Plangebied**

Een perceel grond gelegen aan Het Veer te Avenhorn, gedeelte van perceel sectie S nummer 1978, behorend aan Wester-Koggenland. Waarvan voor verkoop in aanmerking komen de bouwvelden zoals aangegeven in de gronduitgiftetekening (**bijlage X**).

l. **Project**

Het geheel van werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het project "Het Veer".

m. **Projectgroep**

De projectverantwoordelijken binnen de Gemeente en van de Ontwikkelaar.

n. **Verkochte**

Het gebied, kadastraal bekend gemeente Koggenland, gedeelte van sectie S, nummer 1978, plaatselijk bekend als project 'Het Veer te Avenhorn' zoals deze percelen als bouwvelden zijn aangegeven op de gronduitgiftetekening (**bijlage X**) bij deze Overeenkomst

II **Algemeen**

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

1. Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen onder welke voorwaarden de verkoop van het Verkochte zal geschieden.

Artikel 3 Algemene verplichtingen van de Ontwikkelaar

1. De Ontwikkelaar zal de ontwikkeling en realisatie van het Project voor wat betreft de ontwikkeling en realisatie van de 26 woningen ter plaatse van het verkochte ter hand nemen hetgeen de volgende werkzaamheden omvat die voor rekening en risico van de Ontwikkelaar zijn:

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 3 van 16
-----------------	---------------------	-----------------

- a. Betaling van de Koopprijs en medewerking verlenen aan de overdracht van het Verkochte;
 - b. Het in verkoop brengen van de 14 koopwoningen van het bouwprogramma en het ontwikkelen van 12 sociale huurwoningen conform gestelde eisen.(zie bijlage x, x en x)
 - c. Het realiseren van het Bouwprogramma;
 - d. Handelen conform alle bepalingen, voorwaarden en uitgangspunten zoals deze in deze Overeenkomst zijn opgenomen.
2. De Ontwikkelaar verklaart ermee bekend te zijn dat de woningbouw in het Plangebied in één fase wordt uitgevoerd. Gedurende deze woningbouwphase kunnen in het omliggende gebied bouwactiviteiten plaatsvinden. Als gevolg hiervan kan de Ontwikkelaar in meer of mindere mate overlast ondervinden.
3. Het Bouwprogramma dient met inachtneming van de bepalingen van deze Overeenkomst, de gemeentelijke publiekrechtelijke kaders, het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan de gronduitgiftetekening, te worden ontwikkeld.
4. Het Verkochte mag niet anders worden aangewend dan voor het ontwikkelen, realiseren, exploiteren van het Bouwprogramma conform het bepaalde in deze Overeenkomst.
5. De ontwikkelaar verleend medewerking aan een nog verder te ontwikkelen aannemingsovereenkomst voor de bouw van 12 sociale huurwoningen. Hier zijn aanvullende eisen voor opgesteld en hier wordt voor verwezen naar de aanvullende eisen sociale huurwoningen (bijlage x).

Artikel 4 Algemene verplichtingen van de Gemeente

1. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de noodzakelijke procedures in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en de Wabo op basis van de stukken van de Ontwikkelaar, voor zover ontvankelijk.
2. De Gemeente zal zich binnen het kader van haar publiekrechtelijke bevoegdheden en mogelijkheden ertoe inspannen de door of namens de Ontwikkelaar aangevraagde vergunning(en) of ontheffing(en) tijdig te verlenen. Daartoe zal de Ontwikkelaar zorgdragen voor het indienen van een ontvankelijke aanvraag eventuele vergunningen of ontheffingen die nodig zijn voor de ontwikkeling van het Project.

Artikel 5 Onderzoek

1. Na ondertekening van deze Overeenkomst heeft de Ontwikkelaar ook een eigen verantwoordelijkheid zich te informeren ten aanzien van (tenminste):
 - a. De mogelijkheid tot aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering, etc.;
 - b. De mogelijkheid tot het gebruik van bouwstroom/bouwwater;
2. De aanvraag, aanleg en gebruik van de bouwstroom/bouwwater zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

II Verkoop bouwrijpe bouwgronden

Artikel 6 Het Verkochte

1. De Gemeente verkoopt aan de Ontwikkelaar, gelijk de Ontwikkelaar van de Gemeente koopt, de percelen bouwgrond gelegen aan Het Veer te Avenhorn. Een gedeelte van een perceel grond gelegen aan Het Veer te Avenhorn, perceel sectie S nummer 1978, behorend aan Wester-Koggenland. Waarvan voor verkoop in aanmerking komen de bouwvelden zoals aangegeven in de gronduitgiftetekening (bijlage X).

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 4 van 16
-----------------	---------------------	-----------------

2. Het Verkochte wordt door de Gemeente verkocht ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma.

Artikel 7 Koopprijs

1. De Koopprijs voor het Verkochte bedraagt €XXXX, (zegge: tekstteksttekst), exclusief BTW (prijsspeil ...-...-....) en bijkomende kosten.
2. Hierbij geldt dat alle bijkomende kosten, rechten en verschuldigde belastingen met betrekking tot de verkoop alsmede die met betrekking tot de overdracht en de ingebruikneming voor rekening van de Ontwikkelaar zijn.

Artikel 8 Bankgarantie

1. *De Ontwikkelaar zal tot zekerheid van de nakoming van alle verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst met name artikel 7 een onvoorwaardelijke bankgarantie ter grootte van € xxxxxx (zegge: xxxxxxxx) doen stellen door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling. De tekst van de bankgarantie dient voorafgaand door het college van burgemeester en wethouders te worden goedgekeurd.*
2. *De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de Ontwikkelaar niet aan de (betalings-)verplichting voldoet, ongeacht of er sprake is van faillissement en/of surseance van betaling, op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen.*
3. *De bankgarantie dient te gelden tot de Ontwikkelaar aan alle verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst heeft voldaan.*
4. *De voormelde hoofdsom van de bankgarantie kan op verzoek van de Gemeente telkens naar rato verlaagd worden indien de Ontwikkelaar aan een betalingstermijn heeft voldaan.*
5. *De bankgarantie dient uiterlijk bij ondertekening van deze Overeenkomst aan de Gemeente ter hand te worden gesteld en als **bijlage X** aan deze Overeenkomst worden toegevoegd.*

Artikel 9 Juridische levering

De levering van het Verkochte vindt ineens plaats direct na definitieve gunning.

Artikel 10 Notariële akte van levering

1. De voor de overdracht van het eigendom vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, of diens plaatsvervanger.
2. De Gemeente staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht van het Verkochte bij gelegenheid van de notariële akte van levering.

Artikel 11 Feitelijke levering en betaling van de koopsom

1. De feitelijke levering van het Verkochte, aldus de feitelijke levering van de bouwrijpe gronden geschiedt gelijktijdig bij ondertekening van de notariële akte van levering, waarmee het Verkochte vanaf dan voor risico van de Ontwikkelaar komt, tenzij de feitelijke ingebruikneming van het Verkochte door de Ontwikkelaar eerder plaatsvindt, in welk geval het risico vanaf het moment van feitelijke ingebruikneming volledig op de Ontwikkelaar over gaat. De concept akte van levering is als bijlage x bijgevoegd.

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 5 van 16
-----------------	---------------------	-----------------

2. De Ontwikkelaar dient de Koopprijs voorafgaand aan het moment van feitelijke levering te voldoen door overmaking naar de daartoe bestemde rekening van de notaris, zodanig dat het bedrag dan daarop is bijgeschreven en dit door de bank van de notaris is bevestigd.
3. Doorbetaling aan of ten behoeve van de Gemeente vindt plaats zodra de feitelijke levering is voltooid door de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is gesteld.
4. De Gemeente is ermee bekend dat, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken, doch niet meer dan drie opeenvolgende werkdagen.

Artikel 12 Aanvaarding rechten en lasten

1. Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en andere zakelijke rechten met alle daarbij behorende rechten en aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend en dienend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. De Gemeente heeft kennis gegeven van alle haar bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte(n) tot levering of andere relevante akten. De Ontwikkelaar aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk.
3. Daarnaast aanvaardt de Ontwikkelaar uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die niet kenbaar zijn uit de openbare registers als hiervoor omschreven, voor zover die uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
4. Op het Verkochte rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 13 Staat van het Verkochte

1. Het Verkochte wordt door de Gemeente bouwrijp geleverd conform het bepaalde in artikel 1 lid d, hetgeen onder meer inhoudt dat de grond van het Verkochte is geëgaliseerd en dat de grond van het Verkochte door middel van een voor motorvoertuigen berijdbare (bouw)weg ontsloten is. De werkzaamheden voor het Bouwrijp maken worden zodanig verricht dat het Verkochte geschikt is voor het bestemde gebruik, te weten wonen (met tuin).
2. Ten aanzien van het aanleggen van energievoorzieningen is de gemeente afhankelijk van de levering van derden. De gemeente is niet aansprakelijk voor vertraging dan wel uitstel voor de aanleg van deze energievoorzieningen.
3. Het Verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van de datum van het notariële transport, of indien dit eerder is, de datum van de feitelijke ingebruikneming, bevindt en de Ontwikkelaar aanvaardt uitdrukkelijk ieder gebrek aan het Verkochte, zowel zichtbaar als onzichtbaar. In geval er sprake is van een gebrek aan het Verkochte, zullen Partijen in overleg treden om de alsdan ontstane situatie te bespreken.

Artikel 14 Overmaat of ondermaat

1. De grenzen van het Verkochte worden door de Gemeente aangegeven, alvorens de aanwys aan het Kadaster geschiedt.

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 6 van 16
-----------------	---------------------	-----------------

2. Verschil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte zoals vastgesteld na kadastrale uitmeting en de grootte zoals die door de Gemeente is aangegeven in vierkante meters, zal geen aanleiding geven tot verrekening dan wel enig andere vorm van schadevergoeding.
3. Over- of ondermaat biedt geen grond voor ontbinding van de Overeenkomst.

Artikel 15 Informatieplicht, onderzoeksplicht

1. De Gemeente stelt informatie met betrekking tot het Verkochte, die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van Ontwikkelaar behoort te worden gebracht, voor zover in haar bezit en voor zover niet reeds ter beschikking gesteld, beschikbaar aan de Ontwikkelaar.
2. De Ontwikkelaar heeft een eigen onderzoeksplicht en is dientengevolge verantwoordelijk voor eventuele kosten van nog uit te voeren onderzoeken en kosten die voortvloeien uit de reeds beschikbare onderzoeken gedurende de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma, voor zover dit niet het Bouw- en Woonrijp maken en daarmee samenhangende werkzaamheden betreft.

Artikel 16 Kosten en belastingen

1. Alle kosten van de eigendomsoverdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de kadastrale kosten en de verschuldigde BTW zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
2. De onroerende zaakbelasting en alle verdere zakelijke lasten die van het ver-/gekohte worden geheven, komen met ingang van de datum van de notariële akte van levering voor rekening van de Ontwikkelaar ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.

Artikel 17 Milieubepaling

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond van het Verkochte, is voor het gehele plan Het Veer onderzoek verricht. In deze onderzoeken wordt de toestand van de grond omschreven en hieruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de op het moment van onderzoek geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu en/of volksgezondheid.
2. Evenmin heeft de Gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de Gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
3. De Gemeente levert bouwrijpe grond, geschikt voor het bestemde gebruik, te weten wonen met tuin. Indien na overdracht van de grond blijkt dat zich hierin dusdanige verontreinigingen bevinden, die het bestemde gebruik niet mogelijk maken, zullen deze verontreinigingen voor rekening van de Gemeente verwijderd dienen te worden en is de Ontwikkelaar niet aansprakelijk voor de vertragingen dientengevolge.

Artikel 18 Gedoogverplichtingen openbare voorzieningen

1. De Ontwikkelaar is verplicht om al hetgeen dat ten behoeve van openbare voorzieningen (zoals straatnaamborden, schakelkasten, armaturen, kabels, leidingen en dergelijke) op, in of boven het Verkochte zijn of worden aangebracht, in stand te laten en te gedogen dat vorenbedoelde zaken worden aangebracht en onderhouden door de Gemeente en/of nutsbedrijven indien en voor zover het niet mogelijk is deze openbare voorzieningen in het openbare gebied aan te brengen.

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 7 van 16
-----------------	---------------------	-----------------

2. Deze voorzieningen en hun werking mogen niet worden belemmerd door handelen of nalaten van de Ontwikkelaar. Voor zover nodig zullen voor zulke voorzieningen een recht van opstal worden gevestigd. Voordat tot plaatsing daarvan wordt overgegaan, zal overleg worden gevoerd met de Ontwikkelaar over de voorwaarden waaronder de plaatsing geschiedt en het recht van opstal worden gevestigd. Bij aanleg van nutsvoorzieningen zal dat geschieden op de voor de Ontwikkelaar minst bezwaarlijke wijze.
3. Artikel 28 is van toepassing op hetgeen bepaald is in dit artikel, zodat dit artikel als kwalitatieve verplichting zal gelden in iedere opvolgende levering.

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 8 van 16
-----------------	---------------------	-----------------

III Planontwikkeling en Bouwprogramma

Artikel 19 Ruimtelijke kaders en randvoorwaarden

De Ontwikkelaar zal zich bij de uitwerking van het Bouwprogramma houden aan de (gemeentelijke) randvoorwaarden/uitgangspunten bestaande uit:

- a. Bestemmingsplan;
- b. Stedenbouwkundigplan incl beeldkwaliteitsplan;
- c. Gronduitgiftetekening;
- d. Functioneel PvE t.b.v. de sociale huurwoningen;
- e. Technisch PvE t.b.v. de sociale huurwoningen;
- f. Aanvullende eisen tbv sociale huurwoningen;
- g. Palenplan van verwijderde scholen.

Bij onderlinge strijdigheid tussen een van de genoemde documenten prevaleert het eerst vermelde document.

Artikel 20 Duurzaamheid

- 1- De Ontwikkelaar zal, conform de ingediende Aanbieding d.d.[datum],(Bijlage x) het Bouwprogramma te realiseren conform de in de uitvraag opgenomen uitgangspunten.
- 2- Bij oplevering van de woningen moet worden aangetoond dat is voldaan aan de bepaling 20.1 .

Artikel 21 Bouwprogramma

1. Het bouwprogramma omvat het volgende programma met maximale VON prijzen:
 - a. 10 appartementen
 - b. 4 2/1 kapwoningen in de vrije sector
 - c. 12 door het gemeentelijk Woningbedrijf af te nemen sociale huurwoningen.
8 rijwoningen (VON-prijs €204.000 incl btw en excl grond)
4 hoekwoningen (VON-prijs €242.000 incl btw en excl)
de grond wordt door de gemeente rechtstreeks aan het Woningbedrijf geleverd.
2. De in lid 1 genoemde VON-prijs wordt niet geïndexeerd.
3. De Ontwikkelaar realiseert de 14 woningen als koopwoningen en 12 woningen als sociale huurwoningen af te nemen door het gemeentelijk Woningbedrijf.
4. Bij niet nakoming van de bepalingen onder lid 1 is Ontwikkelaar na ingebrekestelling met een begunstigingstermijn van 8 weken om het gebrek te herstellen een boete van het verschil per woning tussen de in deze overeenkomst vastgelegde VON prijs en de door ontwikkelaar gehanteerde werkelijke VON prijs, vermeerderd met 20% verschuldigd.
5. Bij niet nakoming van de bepaling onder 1, voor wat betreft het per woning niet hanteren van de maximale VON-prijs en de bepaling onder 3, tevens per woning, is Ontwikkelaar na ingebrekestelling met begunstigingstermijn van 8 weken een boete van €100.000,-- per geconstateerde niet-nakoming per woning verschuldigd.

Artikel 22 Parkeerplaatsen

1. De parkeerplaatsen in het Plangebied ten gunste van het Bouwplan worden tijdens het Woonrijp maken door de Gemeente aangelegd in openbaar gebied.

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 9 van 16
-----------------	---------------------	-----------------

2. Het aantal parkeerplaatsen in het plangebied is conform het gemeentelijk parkeerbeleid voor het Bouwplan, dit op basis van de parkeernorm van XX-parkeerplaatsen per woning.

Artikel 23 Overige voorwaarden

1. De erfafscheidingen aan de zij- en achterkant, en grenzend aan de openbare ruimte dienen eenduidig en projectmatig te worden aangelegd conform het functioneel en technisch PvE, bestemmingsplan en stedenbouwkundigplan incl. beeldkwaliteitsplan.
2. Op lid 1 en 2 is het bepaalde in artikel 28 (vestiging kwalitatieve verplichting) en artikel 29 (kettingbeding/derdenbeding) van toepassing, zodat deze verplichtingen als kwalitatieve verplichting respectievelijk kettingbeding/derdenbeding moeten worden aangemerkt.

Artikel 24 Bouwplan en planning

1. Als onderdeel van het Bouwplan wordt door de Ontwikkelaar een projectplanning per bouwblok van het betreffende gebied opgesteld waarop de planning staat voor start en einde bouw. Een planning is als (bijlage x) bijgevoegd.
2. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit lid 1 is de Ontwikkelaar na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, aan de Gemeente een boete van € 50.000,- verschuldigd. Bij onvoorziene wijzigingen van de planning treden partijen met elkaar in overleg.

Artikel 25 Inrichting, locatie-eisen, uitvoering

1. De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het (laten) treffen van (nuts)voorzieningen ten behoeve van het Bouwprogramma, zoals leidingen en/of kabels voor water, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, dataverkeer, alsmede het (laten) aansluiten hiervan op de openbare (nuts)voorzieningen. De Ontwikkelaar dient daartoe zelf overleg te voeren met de desbetreffende organisaties.
2. De Ontwikkelaar is verplicht het Bouwprogramma te voorzien van een goed functionerende installatie voor de afvoer van hemelwater, gootwater en huishoudwater, spoelwater, een en ander binnen een gescheiden rioolsysteem
3. De gemeentelijke riolering (gescheiden rioolsysteem), inclusief ontstoppingsstuk, wordt door de Gemeente tot aan de perceelsgrens van het Verkochte, dat wil zeggen ca. een halve meter op het Verkochte, aangebracht. De Ontwikkelaar zorgt voor de aansluiting van het Bouwprogramma op de gemeentelijke riolering vanaf de perceelsgrens. De werkzaamheden gemoeid met de aanleg van de gemeentelijke riolering tot de perceelsgrens van het Verkochte en eventueel de aanpassing van de hoofdriolering geschieden door de Gemeente, in overleg met de Ontwikkelaar.
4. Het bouw- en werkterrein van de Ontwikkelaar dient te worden ingericht op de locatie zoals bepaald op de Gronduitgiftetekening (Bijlage 1). Mocht dat op enig moment niet mogelijk blijken, dan treden Partijen in overleg om gezamenlijk naar een geschikte locatie te zoeken.
5. De ontsluiting van het bouw- en werkterrein van de Ontwikkelaar dient tijdig met de verkeerskundige van de gemeente te worden afgestemd.
6. De Ontwikkelaar dient op een nader tussen Partijen overeen te komen tijdstip een plan voor de bouwlogistiek ter goedkeuring bij de Gemeente in te dienen. De Gemeente zal haar instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Indien de voorgestelde bouwroute voor de Gemeente niet mogelijk is, dan wel niet wenselijk is, dan zal de Gemeente actief meedenken over een alternatieve route.

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 10 van 16
-----------------	---------------------	------------------

7. De Ontwikkelaar is aansprakelijk voor de schade, die door hem en/of door in opdracht van de Ontwikkelaar werkzame derden tijdens de realisatie van het Bouwprogramma is veroorzaakt aan de bouwroutes en overige eigendommen van de Gemeente en derden.
8. De Ontwikkelaar en de in zijn opdracht werkzame derden zullen alles in het werk stellen om hinder als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden voor omwonenden of omliggende bedrijven tot een minimum te beperken. Het geheel afsluiten van de doorgang van het verkeer op de openbare weg is niet toegestaan. Bij het niet nakomen van het bepaalde in dit lid 8 volgt een boete van €5000,-- per overtreding.
9. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor schadeclaims die direct en/of indirect een gevolg zijn van de werkzaamheden die worden uitgevoerd ter realisatie van de 32 koop- en 12 sociale huurwoningen van het Bouwprogramma zoals in deze overeenkomst bedoeld.
10. De Ontwikkelaar en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat de buizen, palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduiding borden en pijpleidingen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het Verkochte en de daarop aanwezige of op te richten opstallen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop het college van burgemeester en wethouders dit nodig achten of nuttig oordelen en dat de hiertoe eventueel noodzakelijke rechten worden gevestigd.
11. De Ontwikkelaar is er mee bekend dat bij de bouw van de woningen met een gesloten grondbalans wordt gewerkt, uitgaande van de peilhoogten zoals aangegeven op het gronduitgiftetekening (**bijlage x**). De Ontwikkelaar dient zorg te dragen dat de vrijgekomen gronden op de bouwvelden worden verwerkt, en wanneer vrijgekomen gronden afgevoerd moeten worden, is dit voor rekening en risico van Ontwikkelaar.

Artikel 26 Start bouwwerkzaamheden, voltooiing Bouwplan

1. De Ontwikkelaar zal uiterlijk in het in de aanbesteding genoemde termijn aanvangen met de bouwwerkzaamheden voor het gehele bouwplan. Met start bouw wordt verstaan het ontgraven van de bouwputten, waarna de bouwwerkzaamheden aaneengesloten en gestaag worden uitgevoerd.
2. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit lid 1, is de Ontwikkelaar na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn aan de Gemeente een boete ter hoogte van € 50.000 verschuldigd.
3. Uiterlijk binnen 15 maanden na start van de bouw dient de op de grond te stichten bebouwing overeenkomstig het Bouwplan voltooid en gebruiksklaar te zijn. Deze termijn kan alleen op grond van bijzondere redenen en op basis van een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente worden verlengd.

Artikel 27.1 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

De Ontwikkelaar verbindt zich tegenover de Gemeente om bij uitgifte van de woningen de uiteindelijke gebruiker/koper de verplichting op te leggen dat;

- a. Koper is verplicht de Woning direct na gebruiksklare oplevering gedurende drie (3) jaren zelf (samen met eventuele gezinsleden) als hoofdbewoner te gebruiken, zulks behoudens ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
- b. Indien Koper het bepaalde in lid 1 van dit artikel niet nakomt, is Koper op eerste aanzegging door de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 11 van 16
-----------------	---------------------	------------------

- c. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet-nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd, indien de Woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek (BW) of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv).
- d. De onder a van dit artikel bedoelde ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente wordt steeds verleend in geval van:
- e. verandering van de werkring van Koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- f. overlijden van Koper of diens partner;
- g. ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap van Koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van Koper en diens partner.
- h. In andere gevallen zal de ontheffing niet op onredelijke gronden worden geweigerd.
- i. Indien Koper de Woning bouwt of laat bouwen ten behoeve van de verkoop aan derden, verbindt Koper zich het bepaalde in dit artikel op te nemen in de koopovereenkomsten die de Koper met deze derden sluit.

27.2 Anti-speculatiebeding

- a. Het is Koper - zolang de bebouwing van de Woning overeenkomstig het in de koopovereenkomst aangegeven bouwplan niet is voltooid - niet toegestaan de Woning te vervreemden, zulks behoudens ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
- b. Indien Koper het bepaalde onder a van dit artikel niet nakomt, is Koper op eerste aanzegging door de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente een boete verschuldigd die gelijk is aan het verschil tussen de koopsom en de koopprijs die Koper bij vervreemding van de Woning ontvangt.
- c. Het is Koper gedurende drie (3) jaren na gebruiksklare oplevering van de Woning niet toegestaan de Woning te vervreemden, zulks behoudens ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
- d. Indien Koper het bepaalde onder c van dit artikel niet nakomt, is Koper op eerste aanzegging door de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).
- e. Onder vervreemding als bedoeld onder a en c van dit artikel wordt tevens verstaan de verlening van enig beperkt recht anders dan hypotheek op de Woning daarvan.
- f. Het anti-speculatiebeding is niet van toepassing en de boete in verband met het niet-nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd, indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek (BW) of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv).
- g. De in lid 'a' van dit artikel bedoelde ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente wordt steeds verleend in geval van:
 - 1. verandering van de werkring van Koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 12 van 16
-----------------	---------------------	------------------

2. overlijden van Koper of diens partner;
3. ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding, ontbinding van het geregistreerd partnerschap van Koper of ontbinding van het samenlevingscontract van Koper en diens partner.
- h. In andere gevallen zal de ontheffing niet op onredelijke gronden worden geweigerd.
- i. Indien Koper de Woning bouwt of laat bouwen ten behoeve van de verkoop aan derden, verbindt Koper zich het bepaalde in dit artikel op te nemen in de koopovereenkomsten die de Koper met deze derden sluit.
- j. Op dit artikel is het bepaalde in artikel 28 (vestiging kwalitatieve verplichting) en artikel 29 (kettingbeding/derdenbeding) van toepassing, zodat deze verplichtingen als kwalitatieve verplichting respectievelijk kettingbeding/derdenbeding moeten worden aangemerkt.

Artikel 27.3 Verkoop en loting

De verkoop van de woningen geschiedt door middel van een loting.

1. De loting en de toewijzing van de woningen en de kavels geschieden overeenkomstig het reglement, dat als bijlage X bij dit contract is gevoegd.
2. De inschrijving van de gegadigden geschiedt overeenkomstig de voorwaarden die zijn opgenomen in bijlage X.
3. De gegadigden dienen zich in te schrijven voor de loting door middel van het inschrijfformulier, dat als bijlage X bij dit contract is gevoegd.
4. De gemeente maakt het voorbehoud om de lotingsvoorwaarden aan te passen op de bij het moment van verkoop geldende mogelijkheden in de Huisvestingswet en eventueel aangepast beleid.

Artikel 28 Vestiging kwalitatieve verplichtingen

1. Partijen komen overeen dat de Ontwikkelaar de verplichtingen zoals genoemd in de artikelen 18, 22, 23 en 27 voor zover deze verplichtingen bestaan in een dulden en/of niet doen, bij verkoop van de gerealiseerde, dan wel nog te realiseren woningen aan de rechtsopvolger als kwalitatieve verplichtingen oplegt en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de gerealiseerde, dan wel nog te realiseren woningen onder bijzondere titel zullen verkrijgen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van € 50.000,- per woning, ten gunste van de Gemeente.
2. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 29 Kettingbeding/derdenbeding

1. De Ontwikkelaar is verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit aanvaardt, om alle verplichtingen als bedoeld in de artikelen 22, 23 en 27 die niet bestaan uit een dulden of niet-doen, bij overdracht van de te realiseren woningen alsmede bij de vestiging daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht aan de rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van € 50.000,- per woning, ten gunste van de Gemeente.
2. Op gelijke wijze als in dit artikel onder lid 1 bepaald, verbindt Ontwikkelaar zich tegenover de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel de in lid 1 bedoelde verplichtingen, als de in dit lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 13 van 16
-----------------	---------------------	------------------

opleggen aan diens rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

IV Slotbepalingen

Artikel 30 Overdracht van rechten

Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst in welke vorm dan ook - daaronder mede begrepen de situatie dat een substantieel deel van de zeggenschap/aandelen over/in de Ontwikkelaar wordt overgedragen - over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 31 Niet nakoming

1. In geval de Ontwikkelaar tekort komt in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst door het niet voldoen aan de betalingsverplichting ter zake van de Koopsom en/of niet meewerken aan de levering, en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de Gemeente in gebreke is gesteld in verzuim geraakt en derhalve wanprestatie pleegt, verbeurt de Ontwikkelaar ten behoeve van de Gemeente een boete gelijk aan tien procent (10 %) van de Koopprijs van het Verkochte, zulks onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente tot het vorderen van eventueel meer geleden schade.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de Gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 32 Onvoorziene omstandigheden

1. Indien de Overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet van een Partij mag worden verwacht, treden Partijen op verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, om te bezien of de Overeenkomst op voor beide Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor iedere Partij aanvaardbare aanpassing van de Overeenkomst leidt, is de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept gerechtigd zich op de voet van het bepaalde in artikel 38 te wenden tot de rechtbank te Haarlem, met het verzoek de Overeenkomst te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op de voet van artikel 6:258 Burgerlijk Wetboek.
2. Onder onvoorziene omstandigheden in de zin van dit artikel wordt mede verstaan de onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van (wezenlijke delen) van het Bouwplan benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen.
3. De wijziging van prijzen voor gronden en woningen in de markt vormt geen aanleiding voor een beroep op onvoorziene omstandigheden. Dit risico ligt geheel bij de Ontwikkelaar.

Artikel 34 Ontbinding bij faillissement of beslag

De Gemeente is bevoegd de Overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist:

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 14 van 16
-----------------	---------------------	------------------

- a. indien de Ontwikkelaar vóór de ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard;
- b. indien de Ontwikkelaar vóór de ondertekening van de akte van levering al of niet voorlopig surseance van betaling aanvraagt dan wel een wettelijke schuldsaneringsregeling van de Ontwikkelaar is aangevraagd dan wel van toepassing wordt verklaard;
- c. in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap.

Artikel 35 Algemene Termijnenwet

Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen zijn de bepalingen van de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 36 Einde van de Overeenkomst

1. De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om de Planontwikkeling 'Het Veer te Avenhorn' te realiseren.
2. De Overeenkomst eindigt doordat de Planontwikkeling 'Het Veer te Avenhorn' overeenkomstig de daartoe goedgekeurde Bouwplannen en bepalingen van deze Overeenkomst is gereedgekomen, en alle overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst of naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.

Artikel 37 Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de rechtbank van Noord- Holland.

Artikel 38 Bijlagen

De navolgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst.

Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen echter voor het geval er strijdigheid bestaat tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

- A. Gronduitgiftetekening d.d. (datum nnb)
- B. Uitvraag marktpartijen d.d. ...(datum nnb)
- C. Aanbieding bouwer/ontwikkelaar (datum nnb)
- D. Bankgarantie bouwer/ontwikkelaar (datum nnb)
- E. Concept akte van levering (datum nnb)
- F. Prognose planning bouw (datum nnb)
- G. PvE sociale huurwoningen d.d. (datum nnb)
- H. Palenplan verwijderde scholen
- I. Stedenbouwkundig plan incl Beeld kwaliteitsplan
- J. Bestemmingsplan

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 15 van 16
-----------------	---------------------	------------------

Koop- en realisatieovereenkomst project Het Veer te Avenhorn,
Plangebied 14 projectmatige koopwoningen en 12 projectmatige sociale huurwoningen
Kenmerk: CONCEPT

ALDUS IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND:

De Goorn, datum

Gemeente Koggenland

[naam bedrijf]

Namens dezen,

Namens dezen,

BIJLAGEN

Paraaf Gemeente	Paraaf Ontwikkelaar	Pagina 16 van 16
-----------------	---------------------	------------------