

Overeenkomst toepassing koopgarant betreffende de locatie Weversteeg te Otterlo

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Ede**, zetelend te Ede, in deze zaak o.g.v. artikel 171 lid 2 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. L.J. Verhulst, namens deze de heer P. de Pater, wethouder, aan wie de vertegenwoordiging van de gemeente Ede is opgedragen op grond van het Algemeen mandaatbesluit Ede 2019, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d.; nummer:....., hierna te noemen: 'de Gemeente';

en

2. de besloten vennootschap **NAAM INVULLEN**, statutair gevestigd te **INVULLEN**, kantoorhoudend aan **INVULLEN** te **INVULLEN**, ingeschreven in het Handelsregister onder KvK-nummer **INVULLEN**, in deze zaak vertegenwoordigd door haar directeur, **NAAM INVULLEN**, die alleen en zelfstandig bevoegd is om genoemde vennootschap te vertegenwoordigen, hierna te noemen: 'de Exploitant'.

DEFINITIES:

In deze overeenkomst wordt – tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld – verstaan onder:

Koop-, Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst:	de eveneens vandaag getekende Koop-, Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst tussen de Gemeente en de Exploitant inzake de koop van de Ontwikkellocatie en de ontwikkeling van het Project op de Ontwikkellocatie;
Bouwkavels:	kavels binnen het Project bestemd voor de realisatie van de Sociale koopwoningen laag/Koopgarantwoningen;
Koopgarantkoper:	de door de Exploitant voorgedragen kandidaat die voldoet aan het in artikel 1 bepaalde;
Koopgarant-koopovereenkomst:	koopovereenkomst waarbij de Gemeente het erfpachtrecht verkoopt aan de Koopgarantkoper;
Koopgarantwoningen:	sociale koopwoningen laag, waarop de bepalingen Koopgarant van toepassing zijn waardoor Gemeente erfverpachter is en de Koopgarantkoper erfpachter;
Koopovereenkomst Exploitant/ Gemeente:	koopovereenkomst waarbij de Exploitant de Bouwkavels verkoopt aan de Gemeente;
Ontwikkellocatie:	'het Verkochte' zoals omschreven in artikel 1 van de Koop-, Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst;
Project:	het geheel van werkzaamheden dat wordt uitgevoerd t.b.v. de herontwikkeling van de Ontwikkellocatie en de realisatie van

het programma als bedoeld in de Koop-, Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst;

Sociale koopwoning laag: een koopwoning, inclusief keuken en badkamer, die in erfpacht wordt uitgegeven conform de 'Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, versie 1 juni 2023', ingeschreven in het Register Hypotheken 4 op 19 april 2023, in deel 86396, nummer 41, met een maximale koopprijs van € 275.000 v.o.n. (prijsspeil 1-1-2024).

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

1. De Gemeente en de Exploitant hebben inzake de ontwikkeling van het Project op de Ontwikkellocatie een Koop-, Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst gesloten. Blijkens deze overeenkomst zijn binnen het Project ***[aantal]*** Bouwkavels bestemd om als sociale koopwoningen laag voor een langere periode bereikbaar en beschikbaar te houden. Voor een nadere omschrijving/aanduiding van de bouwkavels wordt verwezen artikel 26 van de betreffende overeenkomst.
2. De Gemeente heeft beleid vastgesteld inhoudende dat zij zelf bereid is om een rol te vervullen om de sociale koopwoningen voor een langere periode bereikbaar en beschikbaar te houden voor de in gemeentelijk beleid vastgelegde doelgroep. In dat verband zal, zoals overeengekomen in genoemde Koop-, Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst, het product Koopgarant als gemeentelijk instrument worden ingezet.
3. In onderhavige overeenkomst wordt vastgelegd op welke wijze de Exploitant en de Gemeente invulling zullen geven aan verkoop en levering van de Koopgarantwoningen. In dat kader zal de Gemeente optreden als verkoper en erfverpachter in de relatie tot de kopers en erfpachters van de Koopgarantwoningen. Voor wat betreft de bouw van de woning sluit iedere koper een afzonderlijke aannemingsovereenkomst met een door de Exploitant geselecteerde en aangewezen aannemer. Voor een uitleg en werking van Koopgarant wordt verwezen naar de door Opmaat opgestelde brochure 'Informatiebrochure KoopGarant 01-02-2023' (bijlage 1 bij deze overeenkomst), die ook bestemd is voor de uiteindelijke koper.
4. In verband met de hiervoor onder 3. bedoelde verkoop door de Gemeente van de Koopgarantwoningen sluiten de Exploitant en de Gemeente een koopovereenkomst op grond waarvan de Exploitant de eigendom van de Bouwkavels verkoopt aan de Gemeente, die de eigendom van deze bouwkavels van de Exploitant koopt en wordt uitvoering gegeven aan artikel 26 van de Koop-, Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst.
5. In onderhavige overeenkomst worden de afspraken met betrekking tot de koop- en leveringsstructuur van de Bouwkavels tussen de Exploitant en de Gemeente vastgelegd alsmede de rolverdeling tussen de Exploitant en de Gemeente met betrekking tot de ontwikkeling, het verkoopproces, de verkoop van de Bouwkavels en de realisatie van de woningen krachtens een aannemingsovereenkomst.

EN ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Ontwikkeling en verkoopproces Koopgarantwoningen

Artikel 1

1. Exploitant ontwikkelt voor eigen rekening en risico de Bouwkavels en de daarop te realiseren Koopgarantwoningen en verzorgt het verkoopproces daarvan, waarbij de woningen onder Erfpacht- en Koopgarantbepalingen worden aangeboden.
2. De Exploitant houdt zich hierbij aan de criteria met betrekking tot de toewijzing op grond van gemeentelijk beleid die gelden bij de toewijzing en verkoop van de woningen.
3. Partijen zijn bekend met het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, het Didam-arrest). Het is Exploitant bekend dat de Gemeente haar voornemen tot het aangaan van de overeenkomst van de Koopgarantwoningen derhalve dient te publiceren. Partijen stellen zich op het standpunt dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat, of redelijkerwijze mag worden aangenomen, dat slechts de geselecteerde Koopgarantkoper als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de Koopgarantovereenkomst. De Gemeente zal daarom een publicatie op basis van uniciteit doen. In de Koopgarantovereenkomst zal door de Gemeente een totstandkomingsvoorbehoud en uitsluiting aansprakelijkheid/vrijwaring worden opgenomen ten aanzien van de te verrichten publicatie. Exploitant zal tevens onder deze voorwaarden het verkoopproces verzorgen. De Gemeente zal dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk zijn indien niet aan de geselecteerde Koopgarantkoper kan worden geleverd.
4. De volgende criteria zullen bij de toewijzing en verkoop in acht worden genomen:
 - de erfpachtrechten, te vestigen op de Bouwkavels, worden door de Exploitant openbaar aangeboden. Dit kan middels een advertentie op www.funda.nl of op een andere wijze welke vooraf wordt afgestemd met de Gemeente. In deze advertentie zal in ieder geval de wijze van selectie van de uiteindelijke koopgarantkopers beschreven moeten zijn.
 - de toewijzing van de uiteindelijke koopgarantkopers vindt plaats middels loting door een door de Exploitant aan te wijzen notaris.
 - de Koopgarantkoper behoort tot de doelgroep, inhoudende dat een koper een huishoudinkomen van maximaal € 60.000,- heeft. Het College kan dit norminkomen aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.
 - Voorafgaand aan definitieve gunning aan de Koopgarantkoper toont Exploitant aan dat de geselecteerde koopgarantkopers behoren tot voornoemde doelgroep.

Koopovereenkomst Gemeente/Exploitant

Artikel 2

1. In verband met de in artikel 3 bedoelde door de Gemeente te sluiten Koopgarant-koopovereenkomsten, verkoopt de Exploitant hierbij aan de Gemeente, die hierbij van de Exploitant koopt, de eigendom van de betreffende Bouwkavels (Koopovereenkomst Exploitant/Gemeente).
2. Op de Koopovereenkomst Exploitant/Gemeente zijn de bepalingen van toepassing die zijn/worden vastgelegd in het in artikel 4 lid 2 bedoelde model van de notariële akte van levering eigendom en vestiging erfpacht, welke akte is gebaseerd op de in artikel 3 bedoelde Koopgarant-koopovereenkomst voor de betreffende Bouwkavels.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Artikel 3

1. De Gemeente sluit een Koopgarant-koopovereenkomst met Koopgarantkoper. Het te hanteren model van de Koopgarant-koopovereenkomst wordt door de Gemeente en de Exploitant gezamenlijk vastgesteld en is gebaseerd op de door Stichting OpMaat vastgestelde modelovereenkomst 'Koopovereenkomst Koopgarant - nieuwbouw eengezinswoning'. In de

Koopgarant-koopovereenkomsten worden de meest recente Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van toepassing verklaard. Daartoe heeft de Gemeente met Stichting OpMaat een licentieovereenkomst gesloten.

Op grond van de Koopgarant-koopovereenkomst verplicht de Gemeente zich tot vestiging van erfpacht ten behoeve van de Koopgarantkoper. Deze erfpacht wordt eeuwigdurend gevestigd, de erfpachtcanon wordt eeuwigdurend afgekocht. Er is dus geen sprake van betaling van een periodieke canon. Eén en ander met voornoemd totstandkomingsvoorbehoud, zoals hiervoor in artikel 1 lid 3 vermeld.

2. De Koopgarantkoper sluit een afzonderlijke aannemingsovereenkomst met de door de Exploitant geselecteerde aannemer. Op deze aannemingsovereenkomst zullen de voorwaarden van Woningborg of SWK van toepassing zijn en zal een waarborgcertificaat worden verstrekt. Dit betreft zowel de productgaranties als een verzekering voor de gevolgen van eventuele insolventie van de aannemer tijdens de bouw- en de garantieperiode. Eventuele afspraken met betrekking tot het meerwerk en dergelijke worden rechtstreeks tussen de Koopgarantkoper en de aannemer gemaakt. De Gemeente is op geen enkele wijze verantwoordelijk en aansprakelijk voor de inhoud en de gevolgen van de aannemingsovereenkomst en voor de daarbij betrokken partijen en door deze partijen ingeschakelde derden.

Levering Bouwkavel en vestiging erfpacht Koopgarant

Artikel 4

1. In één notariële akte van levering van eigendom en vestiging van erfpacht zal:
 - a. de eigendom van de Bouwkavel -op grond van de Koopovereenkomst Exploitant/Gemeente- door de Exploitant worden geleverd aan de Gemeente;
 - b. en aansluitend de erfpacht op de Bouwkavel -op grond van de in artikel 3 lid 1 bedoelde Koopgarant-koopovereenkomst- door de Gemeente ten behoeve van de Koopgarantkoper worden gevestigd met toepassing van de meest recente Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.
2. De in het vorige lid bedoelde akte zal worden verleden door de notaris die volgens de Koopgarant-koopovereenkomst daartoe is aangewezen en op de datum die in de Koopgarant-koopovereenkomst is bepaald. Het model van de in het vorige lid bedoelde notariële akte zal door de Exploitant en de Gemeente gezamenlijk worden vastgesteld en zijn gebaseerd op de door Stichting OpMaat vastgestelde modelakte.
3. De door de Gemeente aan de Exploitant verschuldigde koopprijs wegens de verkrijging van de Eigendom van de Bouwkavel zal gelijk zijn aan de door de Koopgarantkoper aan de Gemeente verschuldigde koopprijs, zijnde de afkoopsom voor de erfpachtcanon. Deze koopprijzen zijn inclusief omzetbelasting en betreffen vrij op naam koopprijzen. De kosten voor de akte van levering/vestiging erfpacht komen voor rekening van de Exploitant.
4. De levering van de eigendom van de Bouwkavels door de Exploitant aan de Gemeente en de betaling van de koopprijzen van de Bouwkavels vinden per Bouwkavel derhalve gefaseerd plaats.
5. In het geval de Exploitant en de Gemeente vaststellen dat (ondanks inspanningen daartoe door Exploitant) één of meerdere Bouwkavels niet in de vorm van een Koopgarantwoning kunnen worden verkocht, zullen de Exploitant en de Gemeente met elkaar in overleg treden over de wijze waarop deze Bouwkavel(s) zal/zullen worden verkocht. In het geval de Exploitant en de Gemeente overeenkomen dat deze Bouwkavel(s) niet meer in de vorm van een Koopgarantwoning zal/zullen worden te koop aangeboden, zal de Koopovereenkomst Exploitant/Gemeente met betrekking tot die betreffende Bouwkavel(s) zijn vervallen zonder dat Exploitant en de Gemeente tot enigerlei vergoeding jegens elkaar zijn gehouden.

Toepassing Koopgarantprijsvorming

Artikel 5

Aan deze overeenkomst is een lijst gehecht (bijlage 2), waarop per Bouwkavel staat aangegeven:

- de koopprijs van de Bouwkavel als bedoeld in artikel 4 lid 3;
- de aanneemsom per Bouwkavel voor de op de betreffende kavel te realiseren woning, waarin het bedrag van eventueel meerwerk niet is inbegrepen;
- de marktwaarde van de Bouwkavel inclusief de waarde van de daarop te realiseren/gerealiseerde woning met toebehoren;
- het bedrag van de koperskorting, zijnde het verschil tussen de marktwaarde en de totale som van de koopprijs en aanneemsom (tezamen de 'uitgifteprijs').

Slotbepaling

Artikel 6

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen worden beslecht door de Nederlandse rechter.
2. De considerans vormt een integraal onderdeel van deze overeenkomst. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd of aangevuld door middel van door de Gemeente en de Exploitant gezamenlijk ondertekende stukken.
3. Het bepaalde in de Koop-, Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst blijft onverminderd van kracht voor zover hiervan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken.

Bijlagen

Artikel 7

De bijlagen van de Overeenkomst toepassing Koopgarant maken deel uit van deze overeenkomst:

1. Informatiebrochure KoopGarant d.d. 1-2-2023
2. Lijst Toepassing Koopgarantprijsvorming

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, geparafeerd en ondertekend,

Ede,
..... <datum>

..... <plaatsnaam>,
..... <datum>

de Gemeente Ede,

Exploitant

P. de Pater
Wethouder

INVULLEN