



KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST

Status: Concept verkoopprocedure
Datum: 1 mei 2024

Koop- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente Steenwijkerland en <<winnende inschrijver>> met betrekking tot de realisatie van woningen in het projectgebied Noordermate IV te Blokzijl.

Partijen:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE STEENWIJKERLAND**, gevestigd te Steenwijk en aldaar kantoorhoudende aan de Vendelweg 1, postadres: postbus 162, 8330 AD Steenwijk, te dezen ingevolge het eerste lid van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H. Bats in zijn hoedanigheid van burgemeester en ter uitvoering het besluit van het college van burgemeester en wethouders van <<datum>>,

hierna te noemen '**de Gemeente**'

en

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid <<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 Blokzijl, gelegen op de Gesine Britweg, 22 percelen bouwrijpe grond beschikbaar zijn, bedoeld voor de realisatie van 22 nieuwe woningen. Op deze plek wil de Gemeente zestien rijwoningen en voor twee drie-onder-een-kapwoningen, geschikt voor starters op de woningmarkt en senioren;
- b. de Gemeente eigenaar is van de onder overweging A genoemde percelen. De Gemeente wil deze projectmatig overdragen aan een ontwikkelaar die voor eigen rekening en risico de in overweging a. genoemde woningen realiseert;
- c. naast de onder overweging A genoemde percelen dertien kavels beschikbaar zijn voor particuliere uitgifte. Tot 30 mei 2024 hebben geïnteresseerde particulieren de tijd om hun belangstelling kenbaar te maken. Vindt er voor die tijd geen afname plaats, dan worden deze kavels aangeboden aan Ontwikkelaar;
- d. de gemeente op <<datum>> een openbare verkoopprocedure heeft aangekondigd teneinde een geschikte ontwikkelaar te contracteren die de voornoemde grond in eigendom overneemt en die hierop de onder overweging A genoemde woningen gaat realiseren, al dan niet aangevuld met de onder overweging C genoemde kavels. Die woningen worden gebouwd overeenkomstig de voorwaarden van de verkoopprocedure en overeenkomstig de inschrijving van de winnende inschrijver aan wie de percelen zijn gegund;
- e. 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 biedsom te betalen en op hiervoor aangehaalde percelen al datgene te realiseren wat door hem is aangeboden;
- f. de Ontwikkelaar de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding heeft ingediend. Op grond van deze uitkomst heeft de Gemeente de percelen (met onder overweging D aangehaalde ontwikkelingsopdracht) op <<datum>> definitief gegund aan de Ontwikkelaar;
- g. Partijen de tussen hen geldende afspraken over de overdracht en de ontwikkeling van de Percelen willen vastleggen,
- h. deze overeenkomst niet eerder tot stand komt, dan nadat het college van burgemeester en wethouders besloten heeft overeenkomst aan te gaan.

Komen als volgt overeen:

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

2 percelen bouwrijpe grond, bestemd voor de realisatie van maximaal 22 woningen, te weten zestien rijenwoningen en twee drie-onder-een-kapwoningen met zij- en achterpaden, gelegen aan de Gesine Britweg te Steenwijk, uitmakende:

1. een gedeelte ter grootte van <<nader te bepalen: totaal circa 27 are 45 centiare>> of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, van de registergoederen, kadastraal bekend <<nog niet bekend>>,
2. een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de als Bijlage 1 aan dit contract gehechte uitgiftetekening gedateerd <<datum>>, <<nummer.../ongenummerd>>;

De verschillende percelen tezamen worden hierna aangeduid als: 'het Verkochte'

2. Het Verkochte wordt door de Gemeente verkocht en door de Koper gekocht ten behoeve van de ontwikkeling van maximaal 22 woningen. Een en ander overeenkomstig de minimeisen 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: € 507.825,00 (zegge: vijfhonderdzevenduizend achthonderdvijfentwintig euro en nul eurocent), exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

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:

Verkoopprocedure: De openbare verkoopprocedure 'Woningbouw kavels Noordermaten IV te Blokzijl', zoals op <<datum>> aangekondigd op TenderNed.

Verkoopdocumenten: De Selectieleidraad 'Woningbouw kavels Noordermaten IV' de dato 18 januari 2024, inclusief bijlagen en de Gunningsleidraad 'Woningbouw kavels Noordermaten IV' de dato <<datum>>.

Algemene verkoopvoorwaarden: de Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Steenwijkerland. De voorwaarden maken als Bijlage 3 deel uit van deze Overeenkomst.



<i>Bijlage:</i>	Een in artikel 26 nader omschreven document, dat aan deze Overeenkomst wordt gehecht.
<i>Bouwrijp:</i>	Een bepaalde feitelijke staat van het Verkochte, fysiek om te bebouwen als bedoeld in artikel 1.4 sub e van de Algemene verkoopvoorwaarden, met dien verstande dat de mogelijkheid tot aansluiting op gas en de daarvoor verschuldigde aansluitkosten, zoals aangegeven in de artikelen 1.4 lid e onder 3 en 2.5, niet meer van toepassing is bij deze zogenaamde kleinverbruikers.
<i>College:</i>	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland.
<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, bij voorkeur in de omgeving van de gemeente Steenwijkerland gevestigde notaris, ten wiens overstaan de Leveringsakte zal worden verleden, dan wel diens waarnemer of associé.
<i>Overeenkomst:</i>	De onderhavige Koop- en realisatieovereenkomst.
<i>Project:</i>	Het tot ontwikkeling brengen van 22 woningen, of zoveel meer als dat Partijen nadien zijn overeengekomen, ten minste bestaande uit zestien rijwoningen en voor twee drie-onder-een-kapwoningen aan de Gesina Britweg te Blokzijl, en het ten uitvoer brengen van al datgene wat de Ontwikkelaar in het kader van de Verkoopprocedure heeft aangeboden.
<i>Woonrijp maken:</i>	Het naar de definitieve vorm (doen) afwerken van het Verkochte, waaronder het aanleggen van zij- en achterpaden en het met inachtneming van het beeldkwaliteitsplan realiseren van erfafscheidingen langs het openbaar gebied.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

1. 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.

2. 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.
3. De Ontwikkelaar realiseert het Project voor eigen rekening en risico. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Overeenkomst bepaald, draagt de Gemeente geen verantwoordelijkheid of kosten voor de realisatie van het Project.

Artikel 3. Verkoopprocedure en overeenkomst

1. 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. Omgevingsplan en andere wettelijke voorschriften;
 - b. De tekst van de Overeenkomst;
 - c. De nota's van inlichtingen behorende bij de Verkoopprocedure;
 - d. De Algemene verkoopvoorwaarden;
 - e. Bijlagen;
 - f. De gunningsleidraad behorende bij de Verkoopprocedure, inclusief bijlagen;
 - g. De selectieleidraad behorende bij de Verkoopprocedure, inclusief bijlagen;
 - h. Inschrijving.

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

2. Voor zover de in lid 1 genoemde documenten niet als Bijlage deel uitmaken van deze Overeenkomst, verklaren Partijen bekend te zijn met deze documenten.
3. 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. Algemene verkoopvoorwaarden

1. Op de Overeenkomst zijn hoofdstuk 1 en artikelen 2.1, 2.2 (m.u.v. sub b en e t/m h), 2.4 t/m 2.7, 2.9 en 2.11 van de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing met dien verstande dat:
 - a. in het algemeen voor “koper” dient te worden gelezen: “Ontwikkelaar”;
 - b. in het algemeen voor “bruikbare bouwvergunning” dient te worden gelezen: “bruikbare Omgevingsvergunning”;

- c. in het algemeen voor “notariële akte” dient te worden gelezen: “Leveringsakte”.
 - d. Het bepaalde in artikel 1.4 lid e onder 3 en artikel 2.5 over de mogelijkheid tot aansluiting op gas en de daarvoor verschuldigde aansluitkosten niet meer van toepassing is.
 - e. Bij onderlinge tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden, het bepaalde in de Overeenkomst prevaleert.
2. De artikelen 1.2, 1.15, 1.18, 1.19, 1.20 en 1.25 moeten als kwalitatieve verplichting en subsidiair als kettingbeding zoals bedoeld in artikel 1.17 opgelegd worden.

Artikel 5. 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 de ongewenste gevolgen van die niet-toerekenbare tekortkoming weg te nemen of zo veel mogelijk te beperken.

Artikel 6. 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 7. Kosten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en aflevering van het Verkochte, waaronder begrepen de notariële kosten wegens de levering en overdracht en de kosten van de kadastrale inmeting zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
2. De Gemeente verklaart voor wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat de levering van het Verkochte van rechtswege belast zal zijn met omzetbelasting, op grond van het bepaalde in het in artikel 11 lid 1 onderdeel a, onder 1° juncto lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. 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.



4. 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 8. 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 het Verkochte niet is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet, of door de Gemeente of de provincie Overijssel als beschermd monument;
 - b. dat 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 kettingbedingen 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;
 - f. dat er geen voorkeursrecht is gevestigd in de zin van de Wvg en Omgevingswet.
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 9. Verklaringen Ontwikkelaar

De Ontwikkelaar verklaart:

- a. tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van de Overeenkomst en van de Bijlagen;
- b. uitdrukkelijk de in deze Overeenkomst (met inbegrip van de overwegingen en de Bijlagen)

vermelde lasten en beperkingen te aanvaarden, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 8 voor hem uit de feitelijke situatie, in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;

- c. alle in het Project begrepen woningen voor eigen rekening en risico op het Verkochte te zullen realiseren, met inachtneming van het bepaalde bij de Overeenkomst;

Artikel 10. Verplichtingen Ontwikkelaar

1. De Ontwikkelaar is verplicht:

- a. om uiterlijk <<planning volgens winnende inschrijving>> de realisatie van het Project te hebben voltooid naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Indien daartoe aanleiding bestaat kan de Gemeente de genoemde termijn op schriftelijk verzoek van de Ontwikkelaar verlengen.
- b. om bij de verkoop van de gerealiseerde starterswoningen aan de eindgebruiker geen hogere V.O.N.-prijs te hanteren dan de door de Ontwikkelaar in zijn Inschrijving opgegeven te hanteren maximale verkoopprijs. Bij de beoordeling van dit bedrag wordt uitgegaan van een V.O.N.-prijs, gebaseerd op de gemiddelde V.O.N.-verkoopprijs van alle starterswoningen.
- c. 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 aannemingskomst waarbij die derden aan de Ontwikkelaar opdracht geven - en de Ontwikkelaar zulks aanneemt - om één van de in het Project begrepen woningen te bouwen.
- d. De Gemeente zal een verzoek tot termijnverlenging, als bedoeld in sub a, 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 en met inachtneming van het bepaalde in lid 1 sub b;
 - iii. minder dan 60% van de te realiseren woningen onvoorwaardelijk zijn verkocht; en
 - iv. de verzochte termijn voor verlenging maximaal 12 maanden bedraagt.
- e. Indien na verloop van de in lid a genoemde termijn - of de bij verlenging door burgemeester en wethouders vastgestelde termijn – het Project niet is voltooid en er geen aanleiding bestaat om de termijn (verder) te verlengen, is de Ontwikkelaar verplicht om, indien de Gemeente dat vordert, de niet met inachtneming van deze Overeenkomst bebouwde grond terug te leveren aan de Gemeente tegen betaling van de oorspronkelijk betaalde koopprijs (exclusief BTW) verminderd met 10 procent schadevergoeding. De kosten van overdracht zijn voor rekening van de Ontwikkelaar, zodat de Gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd. Deze verplichting laat het bepaalde in artikel 21 onverlet.

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 en ondeelbaar verbonden voor de voor de Ontwikkelaar uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 11. Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop

De Ontwikkelaar verbindt zich ertoe dat de in het Project begrepen woningen uitsluitend zullen worden verkocht aan natuurlijke personen die de woningen na de aankoop zelf zullen bewonen. De Ontwikkelaar verplicht zich in de koop- en aannemingsovereenkomst met de afnemers de volgende bepaling op te nemen:

“ Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. *De koper verplicht zich de om de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet te zullen vervreemden of anderszins (huur, bruikleen of hoegenaamd ook) aan derden in gebruik te geven. Dit op straffe van betaling van een boete van € 50.000,- te betalen aan de gemeente Steenwijkerland, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen. Onder vervreemding wordt tevens begrepen de vestiging van beperkte rechten, met uitzondering van het recht van hypotheek.*
- b. *Het bepaalde in lid a van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek, verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek of schriftelijke toestemming door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid d.*
- c. *Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat koper de desbetreffende woning gedurende twee achtereenvolgende jaren zelf heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
- d. *Burgemeester en wethouders kunnen voorafgaand schriftelijke toestemming verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze toestemming wordt echter steeds verleend in geval van:*
 - 1. *verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - 2. *overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
 - 3. *ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;*
 - 4. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.*
- e. *Het bepaalde in dit artikel wordt aangemerkt als een kwalitatieve verplichting en kettingbeding zoals bedoeld in artikel ... van de verkoopovereenkomst. “*

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 het tijdstip van inwerkingtreding van de Overeenkomst een waarborgsom van tien (10) procent van de koopprijs 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 22 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 22 lid 2 of lid 3 verbeurde boete, indien de Ontwikkelaar, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 22 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 22 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 22 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 twee maanden na ondertekening van de Overeenkomst worden verleden ten overstaan van de Notaris. De genoemde termijn kan in overleg met de Gemeente worden verlengd.
2. De Gemeente levert rechtstreeks aan de Ontwikkelaar en werkt niet mee aan een zgn. ABC-levering.
3. De keuze voor de Notaris is voorbehouden voor de Ontwikkelaar.



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 hypotheken 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 blijkens 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 blijkens 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 ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave blijkens 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, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 7 lid 3.

Artikel 15. Woonrijp maken en inrichten de Openbare ruimte

1. Behoudens de kosten en werkzaamheden die voortvloeien uit het Bouwrijp maken van het Verkochte, is de Ontwikkelaar verantwoordelijk voor alle werkzaamheden en kosten die verband houden met het Woonrijp maken van het Verkochte.
2. De achter- en zijpaden die op het Verkochte door Ontwikkelaar worden aangelegd, worden niet aangemerkt als openbare ruimte en zullen niet aan de Gemeente teruggesteerd worden. Het onderhoud/beheer van deze paden is niet voor rekening en risico van de Gemeente. Dit komt voor rekening en risico van de kopers van de woningen. Dit moet Ontwikkelaar regelen.
3. Voor zover, al dan niet in overeenstemming met de Ontwikkelaar, de Gemeente verantwoordelijk is of verantwoordelijk gehouden wordt voor het Woonrijp maken van het Verkochte, worden eventuele kosten verhaald op de Ontwikkelaar.

Artikel 16. 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 bedrijfsaansprakelijkheid voor een bedrag dat wordt gedekt voor deze verzekering van minimaal € 2.500.000.
3. De Ontwikkelaar dient een Construction All-Risk (CAR) verzekering af te sluiten, waarop alle bij het Project betrokken partijen zijn meeverzekerd, met uitzondering van leveranciers van bouwmaterialen.

Artikel 17. 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 omzetbelasting 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.

3. De Gemeente draagt er zorg voor dat aan de Ontwikkelaar tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Deze verplichting vervalt indien de Leveringsakte aan de vereisten voldoet om als een zodanige factuur te fungeren, dan wel indien de Notaris middels de afrekening namens Gemeente een zodanige factuur met diens gegevens heeft verstrekt.

Artikel 18. Inwerkingtreden Overeenkomst

1. De Overeenkomst treedt in werking nadat deze namens de Gemeente en de Ontwikkelaar is ondertekend.
2. De Overeenkomst wordt verondersteld in werking te zijn getreden indien na een periode van drie maanden na Gunning de Overeenkomst nog niet is ondertekend.

Artikel 19. 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 20. 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. Aan de toestemming kunnen door de Gemeente voorwaarden worden verbonden.

Artikel 21. 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 10 lid 1 genoemde verplichtingen.
3. De Ontwikkelaar verplicht zich om tijdig de daartoe benodigde ontvankelijke aanvragen met bijbehorende documenten te zullen indienen.

Artikel 22. 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 deurwaardersexploot 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 een verplichting gesteld in artikel 10 lid 1 en artikel 11.
4. 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 23. 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



streckende buitengerechtelijke verklaring bij deurwaardersexploot of aangetekende brief worden ontbonden.

Artikel 24. Kosten bij opzegging

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 of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.
3. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van een tekortkoming van een van de Partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 25. Forum- en rechtskeuze

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de Rechtbank Oost-Nederland (locatie Zwolle) 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 26. 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 27. Bijlagen

Bij deze Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:

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

Getekend te <<plaats>>, op _____

De Gemeente

De Ontwikkelaar

J.H. Bats

<<naam>>