

KOOP-/ REALISATIEOVEREENKOMST <aanduiding/ omschrijving project>

PARTIJEN

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Súdwest Fryslân**, gevestigd te 8601 CR Sneek, Marktstraat 15, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw mr. Drs. J.A. de Vries, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. ***[invoegen datum collegebesluit]**, voormelde publiekrechtelijke rechtspersoon hierna te noemen: '**de Gemeente**' en/of '**Verkoper**',

en

2. **De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid <naam>**, statutair gevestigd te @, kantoorhoudende aan de **<*invoegen adres>** te **<*invoegen postcode en plaats>**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @, te dezen vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd *****directeur/***bestuurder****** @, en als zodanig bevoegd is om deze vennootschap te vertegenwoordigen, voormelde besloten vennootschap hierna te noemen '**Koper**',

De Gemeente en Koper hierna ieder afzonderlijk te noemen '**Partij**' en gezamenlijk te noemen '**Partijen**',

OVERWEGENDE DAT:

- De Gemeente voor het Plangebied Scharnegoutum-noord een bestemmingsplan (omgevingsplan) heeft vastgesteld dat de realisatie van 17 woningen mogelijk maakt;
- De Gemeente heeft op 10 februari in de lijn met de Didam-jurisprudentie een openbare verkoopprocedure heeft aangekondigd in de vorm van een Tender met als doel een Koper te selecteren voor de realisatie van genoemd vastgoed in het Plangebied;
- Koper op **[*invoegen datum]** een inschrijving heeft ingediend;
- Koper heeft aangegeven voor eigen rekening en risico vastgoed in het Plangebied te willen realiseren, hierna te noemen "het Project";
- Het college het Project definitief heeft gegund aan Koper;
- Het Project van Koper **past binnen het vigerende omgevingsplan**
- De Gemeente te kennen heeft gegeven vanuit haar publiekrechtelijk rol, medewerking aan de realisatie van het Project te willen verlenen;
- De Gemeente volledig eigenaar is van de grond waarop het Project zal worden gerealiseerd en deze grond:
de Aflevering van het Verkochte aan Koper zal geschieden in Bouwrijpe staat;
- Koper genoegzaam bekend is met het perceel waarop het Project zal worden gerealiseerd;
- Partijen de tussen hen geldende afspraken over de verkoop en overdracht en de ontwikkeling van het Projectplan willen vastleggen,

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

De Gemeente verkoopt aan Koper, gelijk Koper koopt van de Gemeente, een perceel grond, met een oppervlakte van circa 2300 m2, kadastraal bekend Gemeente **Scharnegoutum**, sectie **H**, nummer **170 (deels)**, hierna te noemen '**het Verkochte**'. Het Verkochte is schetsmatig weergegeven op een Verkooptekening .d.d. @ met kenmerk @, welke Verkooptekening als **bijlage 1** aan deze Koopovereenkomst is gehecht.

De koop is tot stand gekomen met in achtneming van onderstaande voorwaarden en bepalingen.

Artikel 1. Algemene Verkoopvoorwaarden en begripsbepalingen

- 1.1 Op deze Koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Súdwest-Fryslân, getiteld 'Algemene verkoopvoorwaarden (her)ontwikkeling nieuwbouwlocaties en inbreidingslocaties commerciële partijen/ woningbouwcorporaties Gemeente Súdwest-Fryslân 2021', hierna te noemen 'Algemene Verkoopvoorwaarden' van toepassing (**bijlage 2**), tenzij in deze Koopovereenkomst expliciet van de inhoud van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt afgeweken. Door ondertekening van deze Koopovereenkomst verklaart Koper de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en onvoorwaardelijk met de inhoud in te stemmen.
- 1.2 Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de Algemene Verkoopvoorwaarden en deze Koopovereenkomst, prevaleert het gestelde in deze Koopovereenkomst.
- 1.3 In de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn begrippen aangeduid met een hoofdletter. De begrippen in de Algemene Verkoopvoorwaarden hebben in deze Koopovereenkomst dezelfde betekenis. De betreffende begrippen zijn in deze Koopovereenkomst eveneens met een hoofdletter aangeduid.
- 1.4 Daar waar in de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verwezen naar de begrippen Beeldkwaliteitsplan en Bestemmingsplan, wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 thans bedoelt Omgevingsplan.
- 1.5 De hierna te noemen definities maken integraal onderdeel uit van deze Koopovereenkomst:
 - a. Beeldkwaliteitsplan: het Beeldkwaliteitsplan genaamd '**Beeldkwaliteitsplan Scharnegoutum Noord**' is van toepassing;
 - b. Definitief ontwerp: een door Koper uitgewerkt Definitief ontwerp van de 17 **woningen**, waarbij het Definitief ontwerp voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan en het vigerende Omgevingsplan;
 - c. Openbaar gebied: het gebied, gelegen rondom/ naast het Verkochte en welk gebied op kosten van de Gemeente zal worden ingericht;
 - d. Plangebied: het Plangebied, bestaande uit het Openbaar gebied en het Verkochte;
 - e. Project: het ontwikkelen en realiseren van 17 woningen binnen het Plangebied;
 - f. Verkooptekening: de tekening waarop het Verkochte is weergegeven (zie **bijlage 1**);
 - g. Situatietekening: een **door Koper** opgestelde tekening **d.d. @ met kenmerk @**, waarop de verkaveling van het hele Project en de inrichting en ontsluiting van de Bouwkavel(s) is aangegeven. Een kopie van de Situatietekening is als **bijlage 3** aan de Koopovereenkomst gehecht.

Artikel 2. Aanduiding Verkochte

- 2.1 Aan de genoemde schetsmatige Verkooptekening weergegeven op de tekening (zie bijlage 1), kunnen noch voor de Kadastrale uitmeting/ inmeting, noch anderszins rechten worden

ontleend. Indien na Kadastrale uitmeting door de landmeetkundige dienst van het Kadaster mocht blijken dat het Verkochte een meerdere of mindere grootte heeft dan hiervoor is aangegeven dan wel een grotere of kleinere maat heeft dan op de genoemde Verkooptekening is aangegeven, treden de door de vermelde landmeetkundige dienst vastgelegde grootte en maten in de plaats van de hiervoor aangegeven grootte en de op de genoemde Verkooptekening aangegeven maten.

- 2.2 Voor de datum van Aflevering (van delen) van het Verkochte zal de Gemeente percelen vormen met voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte, **maar met een definitief perceelnummer**, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 van Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 3. Koopsom (grondprijs)

- 3.1 De totale Koopsom (grondprijs) voor het Verkochte, **bedraagt € @ exclusief btw** (zegge: @, te vermeerderen met btw, Kosten Koper (k.k.)).
- 3.2 De Koopsom is gestand tot **[* invoegen datum]. Vanaf [*invoegen datum]** zal de Koopsom tot aan de dag van betaling van de Koopsom worden geïndexeerd. De indexatie van de Koopsom vindt plaats conform de in deze periode (achtereenvolgende) vigerende gemeentelijke Nota('s) grondprijzen. De Nota grondprijzen wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.
- 3.3 De betaling van de Koopsom van het Verkochte, alsmede de overeengekomen indexering als bedoeld in artikel 3.2 van deze Koopovereenkomst en de eventuele indexering en (boete)rente overeenkomstig artikel 4 van de Algemene verkoopvoorwaarden, vindt plaats uiterlijk bij de Juridische levering van het Verkochte aan Koper.
- 3.4 Indien door omstandigheden, welke aan Koper zijn toe te rekenen, de Akte van Levering niet tijdig wordt gepasseerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, is artikel 4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4. Uitgangspunten van het Project

i.g.v. verkoop tbv verhuur sociale huurwoningen door ontwikkelaars (bepaling wordt nader vormgegeven, waaronder een boeteclausule)

- 4.1 Koper dient het Verkochte met de daarop door hem te realiseren Bouwkavels voor sociale huurwoningen voor een aansluitende periode van ten minste vijftien jaar - te rekenen vanaf de datum van oplevering van de sociale huurwoningen - te verhuren tegen een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag.

i.g.v. verkoop sociale koop/ betaalbare koopwoningen door ontwikkelaars

- 4.2 Bij het bepalen van de Koopsom (grondprijs) als bedoeld in artikel 3, is rekening gehouden met de in dit artikel opgenomen uitgangspunten. De Koopsom is gebaseerd op de volgende door de Koper aan de Verkoper medegedeelde V.O.N.-prijs per Bouwkavel en de hierop te realiseren woning:
- a. Hofjeswoning tussenwoning (in totaal 9): maximaal €250.000,- V.O.N. zegge: tweehonderdvijftigduizend
 - b. Hofjeswoning hoekwoning duur (in totaal 1): maximaal €355.000,- V.O.N. zegge: driehonderdvijfenvijftigduizend
 - c. Hofjeswoning hoekwoning (in totaal 1): maximaal €250.000,- V.O.N. zegge: tweehonderdvijftigduizend

- d. Rijwoningen 3-onder-1 kap tussenwoning (in totaal 2): maximaal €355.000,- V.O.N. zegge: driehonderdvijfenvijftigduizend
- e. Rijwoningen hoekwoning (in totaal 4): maximaal €355.000,- V.O.N. zegge: driehonderdvijfenvijftigduizend

De door Koper te hanteren verkoopprijzen zijn weergegeven op een lijst die als **bijlage 4** aan deze Koopovereenkomst is gehecht.

- 4.3 Koper zal bij de ondertekening van deze Koopovereenkomst aan de Gemeente een overzicht verstrekken van de voor de woningen daadwerkelijk te hanteren kavelprijzen en de te hanteren V.O.N.-prijzen. Toegestane index is 2,0% per jaar.

Indien de V.O.N.-prijzen hoger uitvallen dan omschreven in artikel 4., zal de Gemeente de Koopsom (grondprijs) als bedoeld in artikel 3 herberekenen. Daarbij gaat de Gemeente uit van een grondquote van:

25% voor de hofjeswoningen (tussenwoningen en goedkope hoekwoning);

30% voor de middelste 3^e-kapwoning;

35% voor de 3^e-kapwoningen op de hoek en de enkele dure hofjeswoning op de hoek.

- 4.4 De in artikel 4.3 bedoelde herberekening in geval van hoger gerealiseerde V.O.N. prijzen resulteert in een nabetalingsverplichting voor Koper. De nabetaling van de Koopsom ex. artikel 3 wordt herberekend als volgt: grondquote maal de daadwerkelijk gerealiseerde VON-prijzen minus de reeds betaalde koopsom ex art. 3 van deze overeenkomst. Naast betaling van de Koopsom als bedoeld in artikel 3 is Koper eveneens gehouden aan de Gemeente te betalen het verschil tussen de herberekende Koopsom (grondprijs) en de oorspronkelijke Koopsom (grondprijs) ex artikel 3.

- 4.5 Koper is zich ervan bewust en erkend en aanvaardt dat de Gemeente voor onderhavig project WBI-subsidie(s) (5^e tranche) toegekend heeft gekregen en de Gemeente in verband hiermee aan bepaalde voorwaarden dient te voldoen, waaronder met betrekking tot de uitgifte van de Bouwkavels tegen de maximale V.O.N. prijzen als opgenomen in artikel 4.2. In verband hiermee en in aanvulling op artikel 4.4 behoudt de Gemeente zich het recht voor om (aanvullende) schadevergoeding, vergoeding van kosten, en renten van Koper te vorderen indien Koper hogere V.O.N. prijzen realiseert dan opgenomen in artikel 4.2.

Artikel 5. Notariële Akte van Levering

- 5.1 Het Verkochte wordt aan Koper in eigendom overgedragen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 5.2 De datum waarop de overdracht plaats dient te vinden, is opgenomen in artikel 5.1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, en geldt als finale termijn mits de aansluitmogelijkheden op de nutsvoorzieningen door de betreffende nutsbedrijven zijn gerealiseerd en in bedrijf zijn gesteld. In geval van een vertraging van de Bouwrijpe oplevering, die moet leiden tot Aflevering in Bouwrijpe staat (artikel 7.1 van deze overeenkomst), welke vertraging is te wijten aan het uitlopen van de uitvoeringstermijnen van de betreffende nutsbedrijven waardoor het betreffende netwerk nog niet is opgeleverd en in bedrijf is gesteld, schuift de datum van overdracht op naar een door Verkoper vast te stellen datum die overeenkomt met de vigerende uitvoeringsplanning van de betreffende nutsbedrijven.

Artikel 6. Kosten en belastingen

- 6.1 Alle kosten van de Juridische levering (overdracht) van het Verkochte, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de verschuldigde omzetbelasting (btw) dan wel overdrachtsbelasting, notariskosten, het kadastraal recht, kosten van kadastrale opmeting, zijn voor rekening van

Koper, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 van de Algemene Verkoopvoorwaarden. Het voorstaande geldt eveneens voor alle lasten en belastingen.

Artikel 7. Feitelijke levering

- 7.1 De feitelijke levering (Aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in Bouwrijpe staat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 en 6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 7.2 De Gemeente verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de Aflevering van het Verkochte aan Koper.

Artikel 8. Omschrijving Juridische Levering van het Verkochte

- 8.1 Het Verkochte zal aan Koper worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke (beperkte) rechten, kettingenbedingen en kwalitatieve verplichtingen, vrij van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan. Het gestelde in artikel 6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.
- 8.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande Akte(n) van Levering en/of de vestiging van een Beperkt recht op het Verkochte, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit afzonderlijke akte(n). Het gestelde in artikel 6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9. Overmaat / ondermaat

- 9.1 Over- en ondermaat van het Verkochte zal aan geen van de Partijen enig recht verlenen, omdat de verkoop plaats vindt tegen een vaste kavelsprijs.

Artikel 10. Verklaringen van de Gemeente

- 10.1 De Gemeente verklaart, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 7 en 8 van deze Koopovereenkomst, het navolgende:
- de Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
 - het Verkochte wordt overgedragen vrij van huur, pacht, erfpacht en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het Verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
 - aan de Gemeente zijn van overheidswege of door de nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
 - Het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- en/of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - aan Gemeente is niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet voorkeursrecht Gemeenten;
 - ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 11. Staat van het Verkochte / door Koper uit te voeren werkzaamheden

- 11.1 Koper is er mee bekend dat Koper ten behoeve van de realisatie van het Project aan/ in het Verkochte nog werkzaamheden dient uit te voeren. Deze werkzaamheden zijn omschreven in artikel 20 t/m 22 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

- 11.2 De Gemeente verklaart dat de nutsbedrijven de hoofdleidingen en/of hoofdkabels in of langs de rijweg hebben aangelegd tijdens het Bouwrijp maken. Voor de huisaansluitingen dient de Koper een verzoek in te dienen bij het desbetreffende nutsbedrijf. Kosten voor de huisaansluitingen komen voor rekening van Koper.
- 11.3 De Gemeente heeft tijdens het Bouwrijp maken hoofdriolen in de vorm van een (gescheiden) rioolstelsel op eigen openbaar grond aangelegd. Voor het maken van de aansluiting van de woning op het (gescheiden) rioolstelsel van de Gemeente moet Koper de gegevens met betrekking tot het aansluitpunt aanvragen bij de Gemeente. Koper legt voor eigen rekening en op het Verkochte de (gescheiden) riolering aan tot de perceelgrens, overeenkomstig het bepaalde in het Bouwbesluit 2012 en artikel 21 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 11.4 Het is Koper niet toegestaan een aansluiting te maken op het Gemeentelijk riool. Koper is er mee bekend dat de aansluiting vanaf de perceelsgrens op de Gemeentelijke riolering wordt uitgevoerd door een door de Gemeente in te schakelen aannemer, overeenkomstig het bepaalde in artikel 21 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 11.5 Indien Bouwkavels niet aan een bouwstraat grenzen, zal de Gemeente, als de woning is bewoond maar de straten nog niet zijn afgewerkt, minimale (tijdelijke) inritten aanleggen op openbaar terrein. Het Woonrijp maken gebeurt na het Bouwrijp maken. Met het Woonrijp maken zal worden gestart nadat de bouwactiviteiten van alle Opstallen in de nieuwe woonwijk of het uitleggebied zijn voltooid c.q. gebruiksklaar zijn gemaakt.
- 11.6 Koper dient de grond die vrijkomt bij realisatie van de Opstallen, waarvoor een onherroepelijke Omgevingsvergunning voor activiteit bouwen is verleend, voor eigen rekening en risico te ontgraven, te vervoeren en te storten.
- 11.7 Indien de Gemeente de grond die vrijkomt bij realisatie van de Opstallen niet kan en wil ontvangen en de grond aan derden wordt vergeven, dan dient men over de benodigde vergunningen te beschikken. Het gestelde in artikel 12.4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.
- 11.8 Als de grond wordt afgegeven aan derden die hiervoor beschikken over de benodigde vergunningen, of indien de grond buiten het Verkochte in een werk wordt toegepast, dient de grond in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit voor rekening en risico van de Koper te worden onderzocht, teneinde te kunnen beoordelen of hergebruik van de grond op de geplande locatie mogelijk is. Het gestelde in artikel 12.4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.
- 11.9 Koper dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor:
- het interpreteren van bodemkundige gegevens, verrichten van (nader) onderzoek naar de bodemkundige situatie en het nemen van bouwfysische maatregelen. Voor zover aanwezig kunnen de bodemkundige gegevens bij de Gemeente worden ingezien;
 - het bepalen van de wijze waarop en de mate waarin, in verband met de toestand van de Bouwkavels, funderingswerkzaamheden noodzakelijk zijn en het uitvoeren van deze funderingswerkzaamheden;
 - de aanvraag van de eventueel vereiste vergunningen;
 - het aansluiten van de te bouwen woningen op de aansluitpunten voor nutsvoorzieningen;
 - het treffen van maatregelen om wateroverlast tijdens de bouw te voorkomen.

- 11.10 Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken ten behoeve van de realisering van woningen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ten aanzien van dit gebruik deelt de Gemeente mee dat het haar niet bekend is dat het gebruik op privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Artikel 12. Bodemverontreiniging

- 12.1 Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen is in opdracht van de Gemeente een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport van d.d. 21 september 2023 met kenmerk 23-M10887. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik. Een kopie van dit onderzoek is per e-mail aan Koper overhandigd voor het sluiten van deze Koopovereenkomst.
- 12.2 Vanaf het moment dat de Juridische Levering van het Verkochte heeft plaatsgevonden of Koper het Verkochte in gebruik heeft genomen, vrijwaart de Koper de Gemeente voor iedere aansprakelijkheid ter zake tegen thans aanwezige of te eniger tijd aan te treffen bodem- c.q. grondwaterverontreiniging en heeft Koper evenzeer geen enkele actie jegens de Gemeente in verband met onvoldoende bodemkwaliteit.
- 12.3 Het gestelde in artikel 11 en 12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13. Aanvraag Omgevingsvergunning

- 13.1 Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het tijdig indienen van één of meerdere ontvankelijke aanvragen tot het verkrijgen van een Omgevingsvergunning voor het bouwen van de Opstallen behorende tot het Project. De termijn waarbinnen de ontvankelijke aanvraag ter verkrijging van een Omgevingsvergunning door Koper bij het bevoegde gezag dient te zijn ontvangen, is aangegeven in artikel 13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 13.2 Partijen komen overeen dat Koper eerst een concept-aanvraag indient welke door de Gemeente zal worden beoordeeld, waarna een formele aanvraag zal worden ingediend door Koper.
- 13.3 Koper richt de aanvragen Omgevingsvergunning voor het bouwen zodanig in dat deze in overeenstemming zijn met het Definitief Ontwerp, Omgevingsplan, Verkavelingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.

Artikel 14. Uitvoering van het Project / inrichting Bouwkavels

- 14.1 Koper garandeert op het Verkochte Opstallen te (doen) realiseren, allen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en erfafscheidingen overeenkomstig het Definitief ontwerp en de verleende Omgevingsvergunning.
- 14.2 Met de bouw mag niet eerder een aanvang worden gemaakt dan nadat hiervoor een Omgevingsvergunning is verleend.
- 14.3 Koper zal de Bouwkavels inrichten overeenkomstig de goedgekeurde Situatietekening (zie bijlage 3).
- 14.4 Koper dient de op de Situatietekening aangegeven parkeerplaatsen op de Bouwkavel aan te leggen en deze parkeerplaatsen in stand te houden. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 en 24 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zal Koper bij een Eindgebruiker middels een kwalitatieve verplichting bedingen dat de Eindgebruiker deze parkeerplaatsen in stand dient te houden op een wijze dat deze parkeerplaatsen geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

- 14.5 Koper zal de Bouwkavels afscheiden van het openbaar gebied, door het plaatsen van een erfafscheiding. Deze erfafscheiding is weergegeven op bijlage 3. Koper zal bij de Eindgebruiker bedingen dat deze erfafscheiding door de Eindgebruiker in stand dient te worden gehouden en door de Eindgebruiker zorgvuldig dient te worden beheerd en onderhouden zodat de erfafscheiding doelmatig en functioneel is en geschikt voor het beoogde doel.
- 14.6 Indien Koper dan wel de Eindgebruiker in gebreke blijft met het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de erfafscheiding, verbeurt Koper dan wel de Eindgebruiker of diens rechtsoptvolger(s) een boete van € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per overtreding, ten behoeve van de Gemeente.
- 14.7 Het bepaalde in artikel 14.5 en 14.6 zal door Koper als een kettingbeding worden doorgelegd aan een Eindgebruiker en de rechtsoptvolger(s), op straffe van de boete opgenomen in artikel 24 lid 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
- ACHTER EN ZIJPADEN FACULTATIEF:**
- 14.8 Koper is verplicht achter- / zijpaden aan te leggen en in stand te houden, die dienen ter ontsluiting van de **naastgelegen Bouwkavels/ bouwnummers <invoegen: bouwnummers>**. De achterpaden zullen een breedte hebben van minimaal 150 cm en zijn weergegeven op **bijlage 3**.
- 14.9 Koper zal bij Eigendomsoverdracht van een Bouwkavel aan een Eindgebruiker in de notariële Akte van Levering een regeling opnemen, inhoudende dat ten behoeve en ten laste van de in artikel 14.8 opgenomen Bouwkavels/ bouwnummers er een recht van overpad wordt gevestigd (erfdienstbaarheid), inhoudende de bevoegdheid van de eigenaren en gebruikers om over dit achter- / zijpad, te voet, met een fiets, wandelwagen, kruiwagen en dergelijke, te komen en te gaan van en naar de openbare weg, op een wijze die het minst bezwarend is voor de eigenaren en gebruikers, dit op straffe van de in artikel 24 lid 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden opgenomen boete.
- 14.10 De kosten van beheer en onderhoud van het achter- / zijpad, komen ten laste van de eigenaren of gebruikers die gerechtigd zijn tot het gebruik van het achter-/ zijpad. Het beheer en onderhoud van het achterpad dient zodanig te worden uitgevoerd dat het pad geschikt is voor het beoogde gebruik.

Artikel 15. Inrichting Openbaar gebied/ bouwplaatsinrichting

- 15.1 De Gemeente zal op haar kosten het bijbehorende Openbaar gebied inrichten.
- 15.2 Koper zal in overleg en samenspraak met de Gemeente de bouwplaats inrichten. Het is Koper niet toegestaan bouwactiviteiten te ondernemen, voordat de bouwplaatsinrichting door de Gemeente is goedgekeurd. Het gestelde in artikel 16 van de Algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing.
- 15.3 Nadat de bouwactiviteiten zijn afgerond, doch uiterlijk één (1) maand nadat de Opstallen door een Eindgebruiker in gebruik zijn genomen, zullen de bouwmaterialen worden verwijderd en de bouwplaats worden ontruimd door Koper, dit met in achtneming van het bepaalde in artikel 18 van de Algemene verkoopvoorwaarden.
- 15.4 Voor zover de bouwplaats zicht bevindt op grond in eigendom van de Gemeente, zal deze grond hierbij weer leeg en ontruimd aan de Gemeente ter hand worden gesteld en voorts in de staat waarin de grond zich bevond bij ingebruikname daarvan.

Artikel 16. Start en voltooiing van de bouwwerkzaamheden / recht op teruglevering

- 16.1 Indien Koper de bouwactiviteiten van de Opstallen niet heeft voltooid en niet gebruiksklaar heeft binnen de uiterlijke termijn(en) overeenkomstig het bepaalde in artikel 14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, heeft de Gemeente het recht deze Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden.
- 16.2 Indien het Verkochte reeds aan Koper in eigendom is overgedragen, heeft de Gemeente recht op teruglevering van het Verkochte aan de Gemeente. Het gestelde in artikel 14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.
- 16.3 Indien het gestelde in dit artikel zich voordoet, heeft de Gemeente tevens het recht de kosten en/of schade van de Gemeente te verhalen op Koper. De kosten en/of schaden worden tussen Partijen vastgesteld op een bedrag van tien procent (10%) van de Koopsom als bedoeld in artikel 3.1 van deze Koopovereenkomst.
- 16.4 Nadat de bouw is aangevangen dient het Project in een continu bouwproces te worden afgerond, overeenkomstig de verleende Omgevingsvergunning en overeenkomstig artikel 14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 17. Afscheiding van het Verkochte tijdens de bouw / bouwverkeer

- 17.1 De verplichtingen van Koper omtrent de afscheiding van het Verkochte tijdens de bouw en de regulering van het Bouwverkeer, zijn weergegeven in artikel 17 van de Algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 18. Schade door Koper veroorzaakt

- 18.1 De Koper is aansprakelijk voor alle schade die wordt aangebracht aan de rond het Verkochte gelegen gronden en alles wat zich op en in de gronden bevindt zoals bouwwerken, werken, kabels en/of leidingen en groenvoorzieningen, onder meer vanwege bouwverkeer en door handelingen die verband houden met (de realisering van) Opstallen en (bouw)werken op het Verkochte.
- 18.2 Indien door Koper, of in opdracht van Koper handelende derden, schade veroorzaken aan eigendommen van de Gemeente, zal dit binnen zeer bekwame tijd aan de Gemeente worden gemeld.
- 18.3 Op het eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente dient de schade als bedoeld in dit artikel, door Koper te worden hersteld.
- 18.4 Indien Koper nalatig blijft met het herstellen van de schade, is de Gemeente gerechtigd de schade te herstellen en kosten hiervan te verhalen op Koper.
- 18.5 De Gemeente kan in de daarvoor in aanmerking komende gevallen eisen dat, alvorens met het doen van ontgraving of andere werkzaamheden in of op het Verkochte wordt begonnen, door of vanwege Koper op zijn kosten voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van schade aan de aangrenzende gebouwen, terreinen, werken of wegen.

Artikel 19. Informatieplicht Gemeente / onderzoeksplicht Koper

- 19.1 Afgezien van het hiervoor bepaalde staat Gemeente er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van de feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan de Gemeente thans niet bekend zijn).

Artikel 20. Overdracht rechten en plichten / zelfbewoningsplicht

- 20.1 Zolang de Opstellen omschreven in het Project, niet zijn voltooid en/of gereed zijn voor gebruik overeenkomstig het beoogde doel, is het Koper niet toegestaan het Verkochte zonder schriftelijke toestemming van of namens Burgemeester en wethouders in eigendom te Vervreemden of goederenrechtelijk genotsrecht scheiden, verpachten of aan derden in gebruik geven, dit op straffe van een direct opeisbare boete van twintig procent (20%) van de Koopsom. Aan deze vereiste toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor het vestigen van een hypotheek is geen toestemming vereist. Het gestelde in artikel 27 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.
- 20.2 Het bepaalde in artikel 20.1 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- 20.3 Het gestelde in artikel 20.1 is niet van toepassing indien het Verkochte wordt verkocht aan de boogde Eindgebruiker. Koper is er mee bekend dat voor een Eindgebruiker een zelfbewoningsplicht geldt en een verbod tot doorverkoop van toepassing is. Het gestelde in artikel 15 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 21. Nadeelcompensatie (planschade)

- 21.1 Het project van Koper past binnen het vigerende Omgevingsplan. Indien een verzoek tot vergoeding van nadeelcompensatie wordt ingediend ex afdeling 15.1 van de Omgevingswet, zal de Gemeente eventuele nadeelcompensatie voor haar rekening nemen.

Artikel 22. Beëindiging / Ontbinding overeenkomst

- 22.1 Het gestelde in artikel 25 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.
- 22.2 Als de Koopovereenkomst tussentijds wordt beëindigd, al dan niet door ontbinding, is de Gemeente vrij het Verkochte aan derde(n) te verkopen en is de Gemeente vrij om vrijelijk gebruik te maken van de door Koper geleverde producten.
- 22.3 Koper kan in geval van beëindiging van deze Koopovereenkomst geen aanspraak maken op schadeloosstelling of een bouwclaim elders binnen de Gemeente Súdwest-Fryslân.
- 22.4 Het is Koper niet toegestaan de Koopovereenkomst te beëindigen door opzegging.

Artikel 23. Afstand van het recht tot ontbinding

- 23.1 Partijen verbinden zich in de notariële Akte van Levering afstand te doen van hun rechten om ontbinding van deze Koopovereenkomst te vragen op grond van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 24. Zakelijke rechten / kwalitatieve verplichtingen / kettingsbedingen

- 24.1 Het bepaalde in artikel 24 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is tussen Partijen onverkort van toepassing.
- 24.2 In aanvulling op artikel 24 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit voor zich aanvaard, om het bepaalde in artikel 1.4 i.g.v. toepassing bepaling 2 verkoop tbv verhuur sociale huurwoningen door ontwikkelaars artikel 4 uit deze Koopovereenkomst, bij iedere Vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dan wel de Koper van een Bouwkavel c.q. Eindgebruiker, op te leggen. **De bepaling in artikel 4 wordt nader vormgegeven.**

waaronder een boeteclausule.

24.3 Op gelijke wijze als in artikel 24.2 van deze Koopovereenkomst bepaald, verbindt Koper zich tegenover de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde zowel het bepaalde in artikel 24.2 van deze Koopovereenkomst en de in artikel 24.2 genoemde c.q. bedoelde artikelen en de opgenomen verplichting(en), zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder Bijzondere titel. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan, op straffe van de verbeurte van de directe opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente, opgenomen in artikel 24.2 van deze Koopovereenkomst.

Artikel 25. Bevoegd orgaan

25.1 Indien ter uitvoering van deze Koopovereenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen bij of krachtens deze Koopovereenkomst zelf.

Artikel 26. Termijnen

26.1 Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 27. Nederlands recht

27.1 Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 28. Bijlagen

28.1 De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. De Koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Koopovereenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Koopovereenkomst, tenzij in de bijlage expliciet van de tekst van deze Koopovereenkomst wordt afgeweken.

1. Verkooptekening d.d. @ met kenmerk @;
2. Algemene Verkoopvoorwaarden (her)ontwikkeling nieuwbouwlocaties en inbreidingslocaties commerciële partijen/ woningbouwcorporaties Gemeente Súdwest-Fryslân 2021;'
3. Situatietekening met kenmerk @;
4. VON-prijslijst vastgoed.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud;

Plaats: _____
Datum: _____

Plaats: _____
Datum: _____

Koper

Verkoper,

de heer @/ mevrouw @,
handelende als gemeld

mevrouw mr. drs. J.A. de Vries,
handelende als gemeld