

KOOP-/REALISATIEOVEREENKOMST

VIJF GRONDGEBONDEN VRIJE SECTOR WONINGEN TORENMOLEN

DE ONDERGETEKENDEN:

- I. **Gemeente Purmerend**, gevestigd te (1441 DM) Purmerend aan de Purmersteenweg 42, krachtens het machtigingsbesluit portefeuillehouders 2009 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer @. @@@, wethouder Ruimtelijke Ordening, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. kenmerk
hierna te noemen "**de Gemeente**"
- en
- II. **Koper**, gevestigd te (@@@@) @@@@, @@@@@, postadres: Postbus @@@, @@@@ @@ @@@@@, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer @@@@@, te dezen vertegenwoordigd door de @@@@@@ in zijn hoedanigheid van directeur-bestuurder, hierna te noemen "**Koper**"

De Gemeente en Koper hierna gezamenlijk ook aangeduid als: "**Partijen**"

OVERWEGENDE DAT:

- in het kader van het project Binnenwijkse OntwikkelLocaties (BOL) de locatie Torenmolen 9 als een van de deelprojecten is aangewezen waar de nieuwbouw van 21 sociale en 14 middeldure huurwoningen en 5 vrije sector koopwoningen is gedacht, daarvoor door de Gemeente een Kavelpaspoort Torenmolen 9 versie november 2023 (**bijlage 4** en hierna **Kavelpaspoort**) vastgesteld heeft waaraan Bouwplannen in de zin van artikel 1 AV 2021 dienen te voldoen;
- de Gemeente voor de onderhavige locatie ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw het Bestemmingsplan Torenmolen 9, 2022 in procedure heeft gebracht, welke op 30 maart 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk is geworden;
- de Gemeente een koper/ontwikkelaar partij middels een openbare verkoopprocedure dan wel selectieprocedure wenst te selecteren voor het alleen recht om na koop/levering van de 5 kavels (**het Projectgebied**) voor eigen rekening en risico in het Projectgebied 5 vrije sector grondgebonden koopwoningen projectmatig te realiseren, dit met in acht name het Kavelpaspoort en het vigerend Omgevingsplan, hierna **Bouwplan** c.q. het **Project**;
- de Gemeente op basis van de "Selectiedocument openbare verkoopprocedure Torenmolen 9 d.d. 18 februari 2025" inclusief de daarbij behorende bijlagen, hierna **Selectiedocument (bijlage 3)** het Projectgebied middels genoemde procedure te koop heeft aangeboden;
- Koper in het kader van de selectieprocedure op basis van het biedingsformulier als bijlage bij het Selectiedocument een onvoorwaardelijke aanbieding (hierna **aanbieding, bijlage 5**) heeft gedaan d.d. @@ @@@, en verder overeenkomstig het vastgestelde in het Selectiedocument als zodanig geselecteerd is als Koper/Ontwikkelaar partij van het Projectgebied;

- de Gemeente het Projectgebied in bouwrijpe staat aan Koper wenst te verkopen en in eigendom over te dragen, gelijk Koper als Ontwikkellende partij de realisatie van de 5 woningen wenst uit te gaan voeren;
- de Gemeente eventuele nadeelcompensatie voor haar rekening zal nemen en het openbaar gebied overeenkomstig het Kavelpaspoort zal inrichten;
- Partijen middels de onderhavige Koop-/realisatieovereenkomst de nadere voorwaarden betreffende de verkoop over en weer van de kavels en de realisatie van de 5 woningen vast wensen te leggen;

komen Partijen onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente een besluit tot het aangaan van de onderhavige Koop-/realisatieovereenkomst neemt, het navolgende overeen :

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

- A. de Gemeente verkoopt aan Koper het Projectgebied, gelijk deze die zaak in Bouwrijpe staat zoals gedefinieerd in de AV 2021 (**bijlage 2**) in eigendom zal aanvaarden, bestaande uit 5 kavels bedoeld voor de bouw van 5 grondgebonden vrije sector woningen gelegen aan de Torenmolen, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, nummers 8179, 8180, 8181, 8182 en 8183, allen groot circa 120 m², totaal groot circa 600 m², zoals deze kavels in grijs staan aangegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte uitgiftetekening "Torenmolen bij 9" met nummer OWH24UG4252 d.d. 10 december 2024, de kavels gezamenlijk in het Selectiedocument **Projectgebied** genoemd en hierna ook te noemen '**het Perceel**';

onder de volgende voorwaarden:

1. Algemene Voorwaarden

- Op deze Koop-/realisatieovereenkomst zijn van toepassing hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2 titel A en hoofdstuk 4 titels A en B van de "Algemene voorwaarden 2021 voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Purmerend", vastgesteld bij collegebesluit de dato 29 juni 2021, welke onverbrekkelijk deel uitmaken van de overeenkomst, hierna **AV 2021 (bijlage 2)**.
- Het Perceel zal overeenkomstig artikel 1.2 AV 2021 in Bouwrijpe staat worden opgeleverd.

2. Koopsom, kosten & bijdrage verhuiskosten, woonrijp

- De koopsom van het Perceel bedraagt overeenkomstig het ingediende bod € @.@.@,-- ex btw (zegge @.@.@@honderd a@@@@@g duizend @.@.@@ honderd euro ex btw) in bouwrijpe staat met prijspeil 1 januari 2025, jaarlijks per 1 januari te indexeren met CPI, voor het eerst per 1 januari 2026, voor zo ver alsdan geen levering heeft plaatsgevonden.
- Koper is een aanbetaling in de zin van artikel 2.3.1 AV 2021 verschuldigd. De Gemeente zal Koper hiertoe na ondertekening van onderhavige overeenkomst een factuur toezenden. Betaling door Koper vindt uiterlijk plaats binnen 30 dagen na de factuurdatum .

- c. Alle kosten van overdracht, daaronder begrepen de kosten van kadastraal recht, de notaris en voor zo ver van toepassing (overdrachts- dan wel omzet-) belastingen, zijn voor rekening van Koper. Voor zover deze kosten door de Gemeente zijn voorgesloten, moeten deze bij het verlijden van de notariële akte van levering aan haar worden terugbetaald.
- d. De Gemeente zal het toekomstig openbaar gebied nabij het Perceel binnen een in overleg met Koper vast te stellen termijn na de eigendomsoverdracht woonrijp maken, waaronder in ieder geval begrepen de aanleg van parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm.

3. Gebruiksbestemming en staat van het Perceel

- a. Het Perceel zal door de Gemeente in Bouwrijpe staat worden geleverd en zal daarna door Koper bebouwd worden met het Project.
- b. Het Perceel zal bij levering geschikt zijn voor het beoogd gebruik.
- c. Het Perceel zal bebouwd worden met een Project bestaande uit 5 (projectmatige) grondgebonden vrije sector woningen, dit met in acht name van het Selectiedocument, het Kavelpaspoort en het vigerend Omgevingsplan.
- d. De termijn als bedoeld in art 4.4. AV 2021 bedraagt 24 maanden na levering van het Perceel aan Koper.

4. Nutsvoorzieningen

Art. 2.12 en 2.13 AV 2021 is van toepassing op (voor zo ver aanwezig) nutsvoorzieningen onder het Perceel . In art. 2.13 lid 1 AV 2021 dient in plaats van "Bouwbesluit" te worden gelezen "het Besluit bouwwerken leefomgeving".

5. Schade als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden

- a. Voor zover aan haar kan worden toegerekend, is Koper aansprakelijk voor alle aan (eigendommen van) de Gemeente of aan (eigendommen van) derden toegebrachte schade die is veroorzaakt door of in opdracht van Koper uitgevoerde werken en werkzaamheden op het Perceel, waaronder door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen.
- b. Teneinde - de omvang van - eventuele schade aan de omliggende openbare wegen, zoals in voorgaand lid is vermeld, te kunnen vaststellen zal voor aanvang van de werkzaamheden door Koper een bouwexploot worden opgesteld. Koper en de Gemeente leggen voorafgaand aan het op te stellen bouwexploot in gezamenlijk overleg schriftelijk vast om welke van het Perceel omringende openbare wegen het gaat.
- c. Koper dient ter dekking van genoemd risico een dekkende CAR-verzekering af te (laten) sluiten en op verzoek van de Gemeente een kopie van de betreffende polis aan de Gemeente te verstrekken.
- d. Koper vrijwaart de Gemeente tegenover derden voor alle aanspraken op vergoeding van kosten als gevolg van schade zoals bedoeld onder lid 1 van onderhavig artikel. De vrijwaring geldt niet voor zover de schade is ontstaan door een handelen of nalaten welke kan worden toegerekend aan de Gemeente.

6. Publicatie voornemen tot verkoop Perceel

Koper is op basis van een openbare selectieprocedure geselecteerd als koper/ontwikkelaar partij van het Perceel. Gelet op het voorgaande veronderstellen Partijen dat de Gemeente bij het aangaan van deze Koop-/realisatieovereenkomst niet in strijd handelt met de Didam-arresten van de Hoge Raad van 26 november 2021 en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2021:1778 respectievelijk ECLI:NL:HR:2024:1661).

7. Ontbindende Voorwaarden

Deze Koop-/realisatieovereenkomst is gesloten onder de ontbindende voorwaarde voor de Gemeente dat Koper binnen zes maanden na de ondertekening van deze Koop-/realisatieovereenkomst een voor verlening vatbare aanvraag omgevingsvergunning voor het Project bij de Gemeente heeft ingediend.

8. Eigendomsoverdracht & Notaris

Tenzij Partijen nader overeenkomen zal de leveringsakte voor de eigendomsoverdracht van het Perceel uiterlijk drie maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het Project worden verleden, een en ander bij een notaris ter keuze van de Gemeente.

Aldus in drievoud opgemaakt en te @@@@, respectievelijk Purmerend ondertekend,

Koper,
namens deze,

De Gemeente,
namens deze,

@@@@@

d.d. 2025

@@@@@

d.d. 2025

Bijlagen

1. Uitgiftetekening "Torenmolen bij 9" met nummer OWH24UG4252 d.d. 10 december 2025;
2. Algemene voorwaarden 2021 voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Purmerend", vastgesteld bij collegebesluit de dato 29 juni 2021;
3. Selectiedocument openbare verkoopprocedure Torenmolen 9 d.d. 18 februari 2025 inclusief de daarbij behorende bijlagen
4. Kavelpaspoort Torenmolen 9 versie november 2023;
5. Biedingsformulier van Koper in het kader van selectieprocedure