

CONCEPT

KOOPOVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN:

1. **DE GEMEENTE HEERENVEEN**, kantoorhoudende te Heerenveen, Crackstraat 2, (Postbus 15.000 8440 GA) krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw M.A. Fokkens – Kelder, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die Gemeente d.d., in deze overeenkomst genoemd “**de Gemeente**”
en

2. statutair gevestigd en kantoorhoudende te
(.....), ingeschreven in de Kamer van Koophandel
onder nummer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw/de
heer in zijn functie van voornoemde vennootschap,
hierna verder te noemen “.....”

hierna gezamenlijk te noemen “**Partijen**”

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Gemeente d.d. een openbare selectieprocedure heeft uitgeschreven voor te ontwikkeling De Eide fase 1B te Tjalleberd op het perceel zoals aangegeven op **bijlage 1**; zich hierop heeft ingeschreven op basis van de selectiecriteria is geselecteerd voor de ontwikkeling van deze woningen, hierna te noemen ‘Project’
- d.d. de uitvoering van het Project door de Gemeente is gegund aan
- zich heeft ingeschreven met een vrij op naam prijs (hierna: *v.o.n. prijs*) van €per woning voor welke prijs de woningen zullen worden aangeboden;
- Partijen hierbij tot de verkoop van het perceel willen overgaan onder de voorwaarden als genoemd in deze overeenkomst, alsmede onder de genoemde bepalingen uit de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Heerenveen.

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Perceel en koopsom

- a. De Gemeente verkoopt - ten behoeve van de ontwikkeling van 9 woningen – 3 3¹ kapwoningen en een mandelig ontsluitingspad gelegen achter de woningen - welke aangeboden zullen worden conformde v.o.n.-prijs) waarmee zich heeft ingeschreven in de selectieprocedure d.d. zullen worden gerealiseerd en verkocht:

een perceel grond kadastraal bekend gemeente, sectie, nummer.... ter grootte van circa 2.169 m2 zoals aangegeven op bijlage 1;

welke door in de eigendom zal worden aanvaardt.

- b. De koopsom van het onder lid a genoemde gehele perceel bedraagt in totaal € 465.355,- (prijspeil 2025, jaarlijks per 1 januari te indexeren op basis van de CPI index) inclusief omzetbelasting en exclusief kosten koper.

Artikel 2 Levering

a. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten kantore van notaris (.....) te of diens plaatsvervanger binnen twee weken nadat de omgevingsvergunning is verleend of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen doch vóór de start van de bouwwerkzaamheden.

b. Het perceel zal in z'n geheel in één keer door worden afgenomen.

c. De betaling van de koopprijs zoals vermeld in artikel 1 van deze overeenkomst (en van de overige kosten, rechten en belastingen) zal door geschieden uiterlijk op de datum waarop de notariële akte zal worden verleden

Artikel 3 Voorwaarden

De eigendomsoverdracht van het perceel door de Gemeente aan zal voorts geschieden onder de volgende voorwaarden:

a. de hoofdstukken 1, 2 en 3, en de artikelen 5.2, 5.21 en 5.22 van de Algemene uitgiftevoorwaarden van de Gemeente Heerenveen (**bijlage 2**). In geval van strijdigheden tussen de inhoud van bedoelde voorwaarden en het bepaalde in onderhavige overeenkomst, prevaleert het bepaalde in onderhavige overeenkomst;

b. In afwijking van het gestelde in artikel 5.6 van de algemene uitgiftevoorwaarden zal het aantal aan te leggen parkeerplaatsen op basis van de vigerende Nota Parkeernormen van de gemeente Heerenveen worden bepaald.

c.verplicht zich ertoe de onderhavige woningen te verkopen tegen de v.o.n.-prijs waarmee hij/zij zich heeft ingeschreven en op basis waarvan dit Project is gegund.

d. alle kosten voor de overdracht, de levering en de kadastrale inmeting van de percelen vallende, komen voor rekening van

e. het verkochte wordt overgedragen in de staat, waarin het zich ten tijde van het notarieel transport bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, evenwel vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen; het verkochte wordt

overgedragen vrij van huur en/of pacht en/of andere gebruiksrechten; de Gemeente verklaart dat haar, voor zover blijkende uit de haar regarderende aankomsttitel(s), geen op het verkochte rustende kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen, noch lijdende erfdienstbaarheden met betrekking tot het verkochte bekend zijn;

f. de zakelijke lasten (waaronder ruilverkavelingrente) en belastingen van het perceel geheven wordende zijn met ingang van 1 januari volgende op de datum van overdracht van ieder perceel voor rekening van de Ontwikkelaar, onverschillig te wiens name de aanslag geschiedt;

g. over- of ondermaat ten opzichte van de op de door partijen gezamenlijk vast te stellen verkooptekening aangegeven grootte van het betreffende perceel zal geen aanleiding geven tot enigerlei verrekening. Partijen zullen zich inspannen over- en ondermaatsituaties te voorkomen door goede inmeting en vastlegging op een verkooptekening met correcte maatvoering.

h.

Artikel 4 Realisatie van het Project

- a.verplicht zich ertoe het Project te realiseren in overeenstemming met de volgende stukken:
 - Het kavelpaspoort (**bijlage 3**);
 - de Leidraad Selectieprocedure (**bijlage 4**);
 - het tijdelijk deel omgevingsplan; en
 - het beeldkwaliteitsplan Tjalleberd de Eide.
- b. Op de verkooptekening zijn de bij ons bekende gedempt sloten aangegeven (zie kavel 3). Of er in het verleden meer sloten zijn gedempt is bij de gemeente niet bekend. Een gedempte sloot in het bouwvlak kan tot gevolg hebben dat er extra kosten gemaakt moeten worden voor de fundering van de woning. Deze kosten zijn voor rekening van
- c. Het eigendom/beheer en onderhoud van het 'achterom' pad komt te liggen bij de kopers van de aangrenzende woningen. In de koopakte van de afzonderlijke woningen moet dit geregeld worden. De aanleg, tegelpad ter breedte van ca 1.60 m, inclusief regenwater afvoer met minimaal 2 kolken, komt voor rekening van
- a. Om de dorpse en landschappelijke sfeer te versterken krijgen de voortuinen een behoorlijke maat. Ten behoeve van de landelijke uitstraling is het aan te bevelen om bij de erfscheiding vooral te denken aan een heg of een constructie te begroeien met een groenblijvende klimplant

Artikel 5 Bodemonderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen op/in het verkochte, is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een bij deze overeenkomst als **bijlage 5** behorende rapport, in welke rapport de milieu-hygiënische toestand van het verkochte en het direct omringende gebied wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen in zodanige concentraties bevinden welke naar

de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de binnen het verkochte beoogde bestemmingen. Evenmin heeft de Gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de Gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden. De Ontwikkelaar verklaart kennis te hebben genomen van het bovengenoemde onderzoeksrapport.

- b. Onder voor het milieugevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere bouwkundige restanten, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- c. Het verkochte zal vrij van funderingsresten, puin en andere bouwkundige restanten worden opgeleverd.

Artikel 6 Overdraagbaarheid

- a. Het is verboden om rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan een derde.
- b. Indien het verbod als genoemd in lid a overtreedt, verbeurt zij een boete van €

Artikel 7 Bouwrijp maken

Het terrein is bouwrijp gemaakt en wordt in de huidige staat overgedragen. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de eventuele afvoer voor overtollige grond en dient een eventueel tekort aan grond zelf aan te vullen. is bij aan en afvoer verantwoordelijk voor mogelijk extra keuring op basis van het vigerende “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat welk voorschrijft dat na 1 oktober 2019 elke partij grond aanvullend op PFAS onderzocht dient te worden.

Artikel 8 Kosten

- a. De kosten voor aansluiting op het gemeentelijk riool zullen door de Gemeente middels een separate factuur bij in rekening worden gebracht op basis van de werkelijke kosten.
- b. Kosten voor de aanvraag van de omgevingsvergunning zijn conform de vigerende legesverordening Heerenveen voor rekening

Artikel 9 Bouwweg en schade

- a. Het op **bijlage 1** aangegeven perceel zal door voor eigen rekening worden ingericht c.q. voorzien van een tijdelijke bouwweg ten behoeve van het bouwverkeer voor de realisatie van de onderhavige 9 woningen.
- b. Na realisatie van de 9 woningen zal het op **bijlage 1** aangegeven perceel waarop de tijdelijk bouwweg is gelegen door en voor rekening van in de oude situatie worden teruggebracht. De oude situatie zal middels een nulmeting door partijen gezamenlijk worden vastgelegd.

c. De Gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor schade aan personen en/of zaken, die direct of indirect wordt veroorzaakt door, of het gevolg zijn van het gebruik en aanwezigheid van de bouwweg. vrijwaart de Gemeente, indien de Gemeente door een derde wordt aangesproken voor vergoeding van alle schade die door het gebruik en de aanwezigheid van de bouwweg is veroorzaakt.

Artikel 10 Overleg en geschillen

- a. Partijen verplichten zich, om indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of van de bepalingen van deze overeenkomst dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- b. Alle geschillen die naar aanleiding of in verband met de uitleg of de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van de onderhavige overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden, van welke aard die ook mogen zijn, en ook al worden zij slechts door een van partijen als zodanig aangemerkt, zullen - voor zover daarvoor ondanks de nodige inspanning van partijen tot behoorlijk overleg geen oplossing tussen partijen is gevonden – met behulp van Mediation getracht te worden opgelost, conform het reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de Mediation.
- c. Wanneer de onder a bedoelde Mediation niet tot overeenstemming en of een nadere overeenkomst leidt zal het geschil - met uitsluiting van de gewone rechter - worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI). Het scheidsgerecht zal bestaan uit drie arbiters, tenzij partijen ten aanzien van een geschil overeenkomen slechts één arbiter te benoemen.
- d. In afwijking van het gestelde in lid 2 blijven partijen bevoegd om zich in spoedeisende gevallen te wenden tot de president van de rechtbank in kort geding, voor welk geval partijen de President van de Arrondissementsrechtbank te Leeuwarden bevoegd verklaren. Partijen blijven ook bevoegd de gewone rechter te verzoeken om een maatregel tot bewaring van recht.

Artikel 11 Slotbepalingen

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die redelijkerwijs nodig is om het Project te realiseren, en duurt voort totdat alle verbintenissen voortvloeiend uit deze overeenkomst volledig zijn uitgevoerd.
- b. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College van Burgemeester en Wethouders tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- c. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- d. Partijen kiezen domicilie ten kantore van genoemde notaris.
- e. De overwegingen en de bij deze overeenkomst gevoegde, door parafen van beide partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze

overeenkomst, maken deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:

- Bijlage 1: Verkooptekening (versie);
- Bijlage 2: Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Heerenveen;
- Bijlage 3: Kavelpaspoort (versie);
- Bijlage 4: Leidraad selectieprocedure 9 3^1 kapwoningen in De Eide (versie);
- Bijlage 5: Bodemonderzoek

Aldus op de laatste van de twee hierna genoemde data overeengekomen en opge-maakt in tweevoud,

te,
d.d.

te,
d.d.