



## KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST

Status: Concept verkoopprocedure  
Datum: 2 juli 2025

*Koop- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente Coevorden en <<winnende inschrijver>> met betrekking tot de realisatie van woningen in het projectgebied Ossehaar fase C.*

### Partijen:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE COEVORDEN**, gevestigd te Coevorden (7741 GC) en aldaar kantoorhoudende aan het Kasteel 1, te dezen ingevolge het eerste lid van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door <<naam>> in <<zijn/haar>> hoedanigheid van <<functie>> 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 Coevorden, in het uitbreidingsgebied Ossehaar fase C, 3 percelen bouwrijpe grond beschikbaar zijn, bedoeld voor de realisatie van 7 vrijstaande woningen en 16 twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen worden ontwikkeld ten behoeve van een gevarieerd en evenwichtig woningaanbod, passend binnen het vastgestelde Omgevingsplan en het Beeldkwaliteitsplan;
- 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. de Gemeente op 16 juni 2025 een nationale niet-openbare verkoopprocedure is gestart met als doel een geschikte ontwikkelaar te selecteren die de percelen in eigendom overneemt en de in overweging a. genoemde woningen realiseert, conform het ingediende plan van aanpak en onder de voorwaarden van de aanbestedingsprocedure;
- d. de Ontwikkelaar op <<datum>> een Inschrijving heeft ingediend, bestaande uit een onvoorwaardelijke bieding en een plan van aanpak waarin hij zich heeft verbonden tot realisatie van de woningen en het voldoen aan de gestelde eisen in de selectieleidraad, het Beeldkwaliteitsplan en het Omgevingsplan;
- e. de Ontwikkelaar is geselecteerd als inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding (EMVI), en de Gemeente op <<datum>> het voornemen tot definitieve gunning aan Ontwikkelaar kenbaar heeft gemaakt;
- f. de Gemeente op grond van deze uitkomst op <<datum>> de gronden definitief heeft gegund aan Ontwikkelaar, inclusief de daarbij behorende verplichting tot realisatie van de woningen overeenkomstig de inschrijving;
- 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:

Drie kadastraal gescheiden percelen bouwrijpe grond, bestemd voor de realisatie van drieëntwintig (23) woningen, te weten zeven (7) vrijstaande woningen en zestien (16) twee-onder-een-kapwoningen, gelegen in het uitbreidingsgebied Ossehaar fase C te Coevorden, welke percelen deel uitmaken van:

1. het perceel kadastraal bekend gemeente Coevorden, sectie G, nummer 3868, groot vierduizend zeshonderdveertig vierkante meter (4.640 m<sup>2</sup>);
2. het perceel kadastraal bekend gemeente Coevorden, sectie G, nummer 3869, groot één duizend zeshonderdtien vierkante meter (1.610 m<sup>2</sup>);
3. het perceel kadastraal bekend gemeente Coevorden, sectie G, nummer 3902, groot twee duizend honderdvijfenvijftig vierkante meter (2.155 m<sup>2</sup>);

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

2. Het Verkochte wordt door de Gemeente verkocht en door de Ontwikkelaar gekocht uitsluitend ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van drieëntwintig (23) woningen. Deze ontwikkeling dient te geschieden met inachtneming van de minimumeisen, uitgangspunten en overige bepalingen zoals opgenomen in de Verkoopdocumenten. Daarnaast dient de ontwikkeling plaats te vinden overeenkomstig de door de Ontwikkelaar in het kader van de Verkoopprocedure ingediende Inschrijving.
3. De koopprijs van het Verkochte bedraagt: € <<bedrag>> (zegge: <<bedrag>>), 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:

*Bijlage:* Een in artikel 26 nader omschreven document, dat aan deze Overeenkomst wordt gehecht.

*Bouwrijp:* Een bepaalde feitelijke staat van het Verkochte, geschikt voor de realisatie van de voor het Project te realiseren woningen, waarin wordt voldaan aan de volgende criteria:



# Gemeente Coevorden

1. *ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten,*
2. *waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; alsmede met*
3. *aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van Ontwikkelaar.*

Onverminderd het voorgaande kan sprake zijn van lichte funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke, niet meer in gebruik zijnde kabels- en/of leidingen, stobben van bomen en/of struiken. De aanwezigheid van de hiervoor genoemde zaken is niet van die omvang dat zij een gebruik dan wel bebouwing als genoemd in deze overeenkomst in de weg staan. De aanwezigheid van voorgaande zaken betekent dan ook niet dat er geen sprake is van bouwrijpe staat. De eventuele verwijdering van voorgaande zaken komt voor rekening van de Ontwikkelaar.

- College:** Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden.
- Eindgebruiker:** De natuurlijke persoon die een woning, behorend tot het Project, koopt van de Ontwikkelaar met als doel deze woning zelf te bewonen en zich daarin te vestigen als hoofdbewoner. De Eindgebruiker is geen rechtspersoon, geen belegger en handelt niet in het kader van zijn beroep of bedrijf.
- Gunning:** De door of namens het College aan de Ontwikkelaar op <<datum>> per brief gedane mededeling dat het Verkochte, met inachtneming van de voorwaarden en bepalingen in de Verkoopdocumenten, definitief aan de Ontwikkelaar wordt gegund.
- Inschrijving:** 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.
- Leveringsakte:** De voor de levering van het Verkochte vereiste akte te verlijden ten overstaan van de Notaris.
- Notaris:** De door de Ontwikkelaar aan te wijzen, bij voorkeur in de omgeving van Coevorden gevestigde notaris, ten wiens overstaan de Leveringsakte zal worden verleden, dan wel diens waarnemer of associé.
- Overeenkomst:** De onderhavige Koop- en realisatieovereenkomst.
- Project:** Het tot ontwikkeling brengen van drieëntwintig (23) woningen, bestaande uit zeven vrijstaande woningen en zestien twee-onder-een-kapwoningen op de percelen gelegen in het uitbreidingsgebied Ossehaar fase C te

Coevorden, alsmede het realiseren en uitvoeren van al datgene wat de Ontwikkelaar in het kader van de Verkoopprocedure heeft aangeboden.

*Verkoopprocedure:* De niet-openbare verkoopprocedure 'Ossehaar fase C te Coevorden', zoals op 16 juni 2025 aangekondigd op TenderNed.

*Verkoopdocumenten:* De Selectieleidraad 'Ossehaar fase C te Coevorden' de dato 16 juni 2025, inclusief bijlagen en de Gunningsleidraad 'Ossehaar fase C te Coevorden' de dato <<datum>>.

## **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 door Partijen getekende Overeenkomst;
  - c. De nota's van inlichtingen behorende bij de Verkoopprocedure;
  - d. De gunningsleidraad behorende bij de Verkoopprocedure, inclusief bijlagen;
  - e. De selectieleidraad behorende bij de Verkoopprocedure, inclusief bijlagen;
  - f. 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 1, wanneer de kwaliteit van de Inschrijving naar het oordeel van de Gemeente het beschrevene in eerder genoemde stukken te boven gaat.

#### **Artikel 4. Publiekrechtelijk voorbehoud**

Het bepaalde in deze overeenkomst laat onverlet de 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 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 5. Exclusiviteit en samenwerking**

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst zullen Partijen exclusief en gezamenlijk optrekken met betrekking tot het Project en 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 6. 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 6 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 7. 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 (pacht).
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 Drenthe 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 hoofdstuk 9 en hoofdstuk 16 van de Omgevingswet (voorheen: Wet voorkeursrecht gemeenten).
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 8. 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 7 lid 3 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 9. Verplichtingen Ontwikkelaar**

1. De Ontwikkelaar is verplicht:

- a. om uiterlijk 31 december 2027 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 woningen aan de Eindgebruiker geen hogere V.O.N.-prijs te hanteren dan de door de Ontwikkelaar in zijn Inschrijving opgegeven te hanteren maximale verkoopprijs.
- 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 <<aantal %>> 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 verminderd met 10 procent schadevergoeding. De koopprijs van het terug te leveren deel van het Verkochte wordt in dat geval vastgesteld op basis van een naar rato berekening van de oorspronkelijke totale koopprijs, uitgaande van het aantal m<sup>2</sup> van het terug te leveren perceel ten opzichte van de totale oppervlakte van het oorspronkelijk verkochte. 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 10. Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop**

De Ontwikkelaar verbindt zich ertoe dat de in het Project begrepen woningen uitsluitend zullen worden verkocht aan Eindgebruikers. De Ontwikkelaar verplicht zich in de koop- en aannemingsovereenkomst met de Eindgebruiker de volgende bepaling op te nemen:

***“ Verplichting zelfbewoning en verbod op verhuur en vervreemding***

a. *De Eindgebruiker verplicht zich om de woning, direct na gebruiksklare oplevering, gedurende een aaneengesloten periode van drie (3) jaren uitsluitend te gebruiken om deze zelf, met zijn eventuele gezinsleden, te bewonen en ingeschreven te staan in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres. Gedurende deze periode mag de woning niet worden verhuurd, aan derden in gebruik worden gegeven of worden bezwaard met beperkte rechten of anderszins worden vervreemd.*

b. *Bij schending van deze verplichting is de Eindgebruiker, zonder nadere ingebrekestelling, een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) verschuldigd aan de gemeente Coevorden.*

c. *De verplichting vervalt nadat de woning gedurende drie (3) jaren ononderbroken in eigendom en gebruik is geweest van de Eindgebruiker die voldeed aan de zelfbewoningsplicht zoals in dit artikel bedoeld.*

d. *Het College van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing van deze verplichting verlenen op gronden zoals genoemd in de Beleidsregel zelfbewoningsplicht Coevorden 2023, waaronder onder meer begrepen: overlijden, echtscheiding, werkkringverandering, gezondheidsredenen, of langdurig verblijf in het buitenland.*

e. *Bij ontheffing blijft de resterende termijn van drie jaar van kracht en wordt deze als kwalitatieve verplichting en kettingbeding opgelegd aan opvolgende verkrijgers. De termijn wordt geschorst vanaf het moment van uitschrijving uit de BRP en hervat vanaf het moment van inschrijving door de opvolgende verkrijger.”*

#### **Artikel 11. 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 21 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 21 lid 2 of lid 3 verbeurde boete, indien de Ontwikkelaar, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 21 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 21 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 21 lid 2 sub b van deze Overeenkomst aan de Gemeente worden verbeurd.

## **Artikel 12. 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 13. 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 hypotheke 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 erfdiensbaarheden 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 14. 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. Onder woonrijp maken wordt, doch niet uitsluitend, verstaan:
  - a. Het ophogen van het Verkochte naar de door de Ontwikkelaar gewenste grondhoogte;
  - b. Het afvoeren van overtollig grond overeenkomstig de wijze zoals op grond van de wet en/of de bevoegde wettelijke instanties wordt voorgeschreven;



- c. Het aansluiten van de woningen op nutsvoorzieningen;
  - d. Aanpassen, voor zover noodzakelijk, van het rioolstelsel of aanwezige kabels en leidingen;
  - e. De aansluiting van het Verkochte op de openbare ruimte;
  - f. De aanleg van verharding en groenvoorzieningen op het Verkochte.
2. De Gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied. Eventuele kosten voor het wijzigen van de openbare ruimte en die verband houden met het Project worden verhaald op de Ontwikkelaar.

#### **Artikel 15.     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 16.     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 17. 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 18. 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 19. 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 20. 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 9 lid 1 genoemde verplichtingen.

3. De Ontwikkelaar verplicht zich om tijdig de daartoe benodigde ontvankelijke aanvragen met bijbehorende documenten te zullen indienen.

#### **Artikel 21. 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 deurwaardersexploît 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 keuze tussen:
  - a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn 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 9 lid 1.
4. Indien de Ontwikkelaar in strijd handelt met het bepaalde in artikel 10, waaronder mede begrepen het niet opleggen van de zelfbewoningsverplichting als kettingbeding aan opvolgende verkrijgers, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) per overtreding en per woning. Deze boete is verschuldigd naast en onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding en andere rechtsmaatregelen.
5. Indien de Ontwikkelaar bij de verkoop van de gerealiseerde woningen hogere verkoopprijzen hanteert dan de maximale V.O.N.-prijzen zoals opgenomen in zijn Inschrijving, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,-) per woning waarvoor deze overschrijding geldt, te vermeerderen met het bedrag waarmee de daadwerkelijke verkoopprijs de maximaal toegestane V.O.N.-prijs heeft overschreden, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding.
6. 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 22. 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 strekkende buitengerechtelijke verklaring bij deurwaardersexploït of aangetekende brief worden ontbonden.

**Artikel 23. 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 op grond van een tekortkoming van een van de Partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

**Artikel 24. Forum- en rechtskeuze**

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de Rechtbank Noord-Nederland (locatie Assen) 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 25. 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 26. Bijlagen**

Bij deze Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:

- a. Bijlage 1 – Perceeltekening
- b. Bijlage 2 – Inschrijving

Getekend te <<plaats>>, op \_\_\_\_\_

De Gemeente

De Ontwikkelaar

<<naam>>

<<naam>>

CONCEPT