



Zaaknummer: Z.HHL.XXXXX

Opgesteld door: Martin Stel en Willemijn Panman

KOOP-REALISATIEOVEREENKOMST PROJECT SNS-LOCATIE UITHUIZEN

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Het Hogeland**, zetelende en gevestigd te Winsum, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer J.C.F. Broekhuizen, burgemeester, daartoe handelend ter uitvoering van het besluit ex artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet van het college van burgemeester en wethouders van die Gemeente: Karlien de Groot, hierna verder te noemen: "**de verkoper**" of "**de Gemeente**"

en

2., gevestigd te aan, (postcode), ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw, in de hoedanigheid van hierna te noemen: "**de koper**" of "....."

De gemeente en gezamenlijk te noemen: "**partijen**".

Overwegende dat:

Onderdeel van de uitvoering van het Centrumplan Uithuizen, genoegzaam aan ondergetekenden bekend (zie ook op www.hethogeland.nl), is de nieuwe invulling van het aan de gemeente toebehorende percelen grond Uithuizen sectie E - 3705, 4044 en 4100 (alle ged.), zie ook bijgevoegde tekening met nummer V- 1572, lokaal bekend als Blink 5.

Dit perceel ligt momenteel braak en aan de achterkant wordt de nieuwe Jumbo supermarkt vestiging gerealiseerd.

Teneinde op de begane grond van deze locatie een levensvatbare commerciële functie mogelijk te maken, in combinatie met een woonfunctie (uitsluitend) op de bovenliggende verdieping(en), heeft de gemeente Het Hogeland de locatie begin 2026 door middel van een uitvraag openbaar te koop aangeboden, met als resultaat de gunning aan, op grond waarvan de gemeente Het Hogeland het perceel aan zal verkopen en laatst genoemde van de gemeente Het Hogeland zal kopen, een en ander zoals vastgelegd in deze koop-realisatieovereenkomst.

De inschrijving was feitelijk een projectvoorstel met het doel om het project te realiseren. De koper dient een invulling te bieden die in overeenstemming is met het vastgestelde Omgevingsplan 'Molenerf Uithuizen' en het projectvoorstel dat is aangeleverd bij de inschrijving. Alle relevante eisen uit dit plan, naast de bouwregels, gebruiksvoorschriften en de richtlijnen uit het Beeldkwaliteitsplan, zijn van toepassing op de ontwikkeling. In het Omgevingsplan en de bijbehorende onderzoeksrapporten (o.a. bodem, geluid, AERIUS, archeologie) staan voorwaarden waaraan de ontwikkeling moet voldoen.

De Gemeente heeft voorzien van informatie ten aanzien van het Centrumplan Uithuizen en heeft een onderzoek uitgevoerd naar het geheel van de daaruit voor de locatie voortvloeiende aspecten, met inbegrip van de technische, commerciële, constructieve, milieutechnische en juridische aspecten.

Met inachtneming van het vorenstaande komen de Gemeente en het volgende overeen:

DEFINITIES

In deze koop- en realisatieovereenkomst wordt verstaan onder:

1. **Bedrijfsruimte:**
de door koper nieuw te realiseren bedrijfsruimte in de plint op de begane grond van de Bink 5 te Uithuizen;
2. **Koop:**
de in deze overeenkomst neergelegde overeenkomst van verkoop en koop;
3. **Kwaliteitsrekening:**
de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 6 te noemen notaris;
4. **Leveringsakte:**
de voor de levering en overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte, te verlijden ten overstaan van de hierna onder 6. te noemen notaris;
5. **Leveringsdatum:**
de datum als hierna bedoeld onder het kopje "Levering";
6. **Notaris:**
De door de koper gekozen notaris, zijnde
7. **Omzetbelasting:**
de omzetbelasting berekend met inachtneming van het bepaalde in de Wet OB tegen het wettelijke tarief dat geldt op het moment van verschuldigdheid;
8. **Planning:**
door koper aan te leveren de ter zake van de uitvoering van deze koop-realisatieovereenkomst geldende planning welke als Bijlage 1 bij deze overeenkomst behoort;
9. **Projectvoorstel:**
door koper aan te leveren omschrijving van de uit te voeren werkzaamheden inclusief alle informatie met betrekking tot de realisatie van de nieuwbouw met commerciële en woonfunctie dat als Bijlage 2 bij deze overeenkomst behoort;
10. **Sluitingsdatum:**
de datum van ondertekening van de Koop door de Gemeente en
11. **Bouwrijp:**
bouwrijpe grond is klaar om te bebouwen; alle benodigde voorbereidende werkzaamheden zijn uitgevoerd, zoals het verwijderen van obstakels, het slopen van oude structuren, het egaliseren van het terrein en het aanleggen van nutsvoorzieningen tot aan de kavelgrens. Een bouwrijp terrein is dus direct geschikt voor de aannemer om te starten met de bouw van woningen, gebouwen of infrastructuur, of met de voorbereidende werkzaamheden daarvoor.

KOOP

De Gemeente verklaart hierbij te verkopen aan, die verklaart te kopen van de Gemeente:

een perceel bouwrijpe grond, plaatselijk bekend Blink 5 te 9981 AJ Uithuizen, kadastraal bekend gemeente Uithuizen sectie E - 3705, 4044 en 4100 (alle ged.) met een geschatte oppervlakte van vierkante meter (440 m²), zie ook bijgevoegde tekening met nummer V-1572, hierna te noemen het "Verkochte".

KOOPPRIJS

De koop is aangegaan voor een koopprijs groot euro (€ ...), kosten Koper, door Koper te betalen bij de eigendomsoverdracht.

OMZETBELASTING

De levering van het Verkochte is belast met omzetbelasting aangezien het verkochte kwalificeert als een bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a onder 1° juncto lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

LEVERING

De levering zal plaatsvinden op, of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen, door het verlijden van de Leveringsakte ten overstaan van de Notaris..... te

Voorts gelden tussen de Gemeente en Koper de volgende Bepalingen en Bedingen (Koop) en Bepalingen en Bedingen (Realisatie):

BEPALINGEN EN BEDINGEN (KOOP)

De koop is aangegaan onder de volgende bepalingen en bedingen.

Artikel 1

1. Tot het Verkochte behoort al hetgeen daarvan volgens verkeersopvatting bestanddeel uitmaakt.
2. Over- of ondermaat van het Verkochte geeft geen aanleiding tot herziening van de koopsom of ontbinding van de koopovereenkomst.
3. De aflevering van het Verkochte zal plaatsvinden bij de eigendomsoverdracht, geheel ontruimd en vrij van huur of andere aanspraken op gebruik.
4. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor herontwikkeling zoals in deze overeenkomst bepaald.
Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor bedoeld gebruik nodig zijn, noch voor gebreken die aan Koper kenbaar zijn.
5. Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en/of pandrechten, doch wel met alle daaraan verbonden rechten en aanspraken en met de bijzondere lasten en beperkingen, blijkend en of voortvloeiende uit voormelde en voorgaande akte(n) van eigendomsoverdracht.
Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.
6. Koper aanvaardt voorts uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of die voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
7. Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken van de gemeente Het Hogeland, vastgesteld 27 augustus 2019, hierna ook te noemen "Algemene Voorwaarden". Behoudens voor zover van de Algemene Voorwaarden in deze koopovereenkomst wordt afgeweken vormen de Algemene Voorwaarden en deze overeenkomst één onverbreekelijk geheel.

Artikel 2 – Integriteitstoetsing (Wet Bibob)

1. De gemeente kan ten aanzien van deze overeenkomst een onderzoek verrichten of laten verrichten op grond van de Wet Bibob.
2. Koper verstrekt op eerste verzoek alle informatie die voor het Bibob-onderzoek nodig is en zorgt dat gelieerde partijen (waaronder bestuurders, aandeelhouders, financiers en uitvoerende partijen) volledige medewerking verlenen.
3. De gemeente kan haar verplichtingen uit deze overeenkomst opschorten zolang een Bibob-onderzoek loopt.
4. Indien uit het Bibob-onderzoek blijkt dat sprake is van (ernstig) gevaar als bedoeld in artikel 3 Wet Bibob, kan de gemeente de overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbinden zonder schadeplichtigheid. Eventuele door de gemeente gemaakte onderzoekskosten komen dan voor rekening van koper, tenzij de gemeente anders bepaalt.
5. Koper meldt de gemeente onverwijld iedere wijziging in omstandigheden die relevant kan zijn voor de integriteitstoets (zoals wijzigingen in eigendom, zeggenschap, financiering of betrokken partijen).
6. De gemeente mag gedurende de looptijd van de overeenkomst en uitvoering van het project een aanvullend of herhaald Bibob-onderzoek uitvoeren indien daartoe aanleiding bestaat.

Artikel 3

Alle aanspraken die Verkoper met betrekking tot het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan voor zover rechtens mogelijk is bij de eigendomsoverdracht mee over op Koper.

Verkoper verplicht zich alle hem bekende gegevens ter zake aan Koper mee te delen, zonder tot enige vrijwaring te zijn gehouden.

Baten en lasten

Artikel 4

Het eigenaarsgedeelte van de onroerende zaakbelasting, de rioolrechten en de waterschapslasten zijn, evenals alle andere eventueel verschuldigde zakelijke lasten en belastingen vanaf de datum van eigendomsoverdracht of eerdere aflevering ten laste van Koper.

Milieubepaling

Artikel 5

1. Verkoper heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren door De Grondonderzoeker gevestigd te Roden (Groningen), gedateerd op 24 mei 2024, met kenmerk 24DG026,. Hieruit blijkt Verkoper dat:
 - a. voor zover hem bekend het Verkochte geen zodanige verontreiniging bevat dat het door Koper beoogde gebruik daardoor wordt belemmerd of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Verkochte dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
 - b. voor zover hem bekend dat in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor de opslag van olie of andere vloeistoffen aanwezig zijn;
2. Voor zover blijkt dat het Verkochte ondanks het gemelde bodemonderzoek toch zodanig verontreiniging bevat dat het door Koper beoogde gebruik daardoor wordt belemmerd of ertoe zal leiden of zal kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Verkochte dan wel tot het nemen van andere maatregelen, komen partijen hierbij overeen dat dit voor rekening en risico van de gemeente Het Hogeland zal komen, tenzij de verontreiniging na levering is ontstaan door handelen of nalaten van Koper.

Garanties verkoper

Artikel 6

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. aan Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- b. aan Verkoper is geen (lopende adviesvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving bekend van het verkochte:
 1. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. tot beschermd dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet;
 3. als beschermd monument of beschermd dorpsgezicht door de gemeente of provincie;
- c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. ten aanzien van het Verkochte geen verplichting bestaat het Verkochte aan de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de een gemeentelijk voorkeursrecht in de zin van de Omgevingswet;
- e. ten aanzien van het Verkochte bestaan geen verplichtingen tegenover derden wegens verleende voorkeursrechten of opties, rechten van wederinkoop of huurkoop;
- f. overigens zijn geen bijzondere lasten of bepalingen van publiekrechtelijke aard bekend.

Informatie

Artikel 7

Onverminderd het hiervoor bepaalde staat Verkoper er voor in aan Koper alle informatie te hebben verstrekt die naar geldende verkeersopvatting door hem ter kennis van Koper dient te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die, naar geldende verkeersopvatting, tot zijn onderzoeksgebied horen, voor zijn risico komen.

Overdracht aanspraken jegens derden

Artikel 8

Aan Koper worden alle aanspraken geleverd die Verkoper met betrekking tot het Verkochte (te eniger tijd) kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door daarvan mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Onder voormelde aanspraken en rechten worden uitdrukkelijk verstaan aanspraken en rechten voortvloeiende uit een schaderegeling, zoals bijvoorbeeld een regeling met betrekking tot aardbevingsschade.

Risico-overgang, beschadiging door overmacht

Artikel 9

Vanaf de datum van eigendomsoverdracht is het Verkochte voor rekening en risico van Koper. Indien het Verkochte vóór die datum ten gevolge van overmacht geheel of gedeeltelijk tenietgaat of wordt beschadigd, zal de koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden, tenzij:

- a. Koper aan Verkoper te kennen geeft levering van het Verkochte te verlangen in de staat waarin het zich dan bevindt, in welk geval Verkoper aan Koper bovendien alle rechten zal overdragen die Verkoper uit welken hoofde ook heeft jegens de verzekeraar(s) en/of anderen, voor zover het de schade aan het Verkochte betreft; of
- b. Verkoper aan Koper te kennen geeft de schade aan het Verkochte volledig te (doen) herstellen uiterlijk binnen twee maanden na de tussen partijen overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, in welk geval deze datum twee maanden wordt opgeschort.

Mocht in het sub b bedoelde geval het Verkochte niet tijdig zijn hersteld, dan zal de koopovereenkomst alsnog van rechtswege zijn ontbonden, in welk geval Verkoper de eventuele door Koper geleden schade geheel zal vergoeden, met dien verstande dat de koopovereenkomst niet zal zijn ontbonden en geen recht op schadevergoeding voor Koper zal bestaan indien het sub a bepaalde alsdan alsnog toepassing vindt en de vertraging niet aan Verkoper te verwijten valt.

Ingebrekestelling, ontbinding

Artikel 10

1. Indien een partij toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze koopovereenkomst en/of uit het Projectvoorstel zoals door koper in het kader van de openbare uitvraag is ingediend en op basis waarvan de koopovereenkomst aan koper is gegund, zal zij door de wederpartij schriftelijk in gebreke worden gesteld, waarbij aan de nalatige partij een redelijke termijn wordt gegund om alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
2. Indien de nalatige partij na afloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn in verzuim blijft, is de wederpartij gerechtigd de koopovereenkomst te ontbinden dan wel nakoming te vorderen. Ontbinding kan plaatsvinden zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een schriftelijke verklaring.
3. Uitsluitend indien de nalatige partij na het intreden van het verzuim toerekenbaar in gebreke blijft, verbeurt deze partij ten behoeve van de wederpartij een boete ter hoogte van tien procent (10%) van de koopprijs. De boete is eerst opeisbaar na schriftelijke aanzegging door de wederpartij.
4. De boete als bedoeld in lid 3 geldt als een gefixeerde schadevergoeding. De wederpartij heeft slechts recht op aanvullende schadevergoeding voor zover sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van de nalatige partij. Een verbeurde boete strekt in mindering op enige toe te wijzen schadevergoeding.
5. Indien de nalatige partij binnen de in de ingebrekestelling gestelde termijn alsnog volledig en deugdelijk aan haar verplichtingen voldoet, is geen boete verschuldigd en is de aansprakelijkheid beperkt tot vergoeding van direct aantoonbare schade als gevolg van de vertraging.

BEPALINGEN EN BEDINGEN (REALISATIE)

Artikel 1 – commerciële functie en woonfunctie

Koper verplicht zich tot het uitvoeren op het Verkochte van het totaal aan werkzaamheden ten behoeve van de beide functies conform het Projectvoorstel.

Artikel 2 – Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid Gemeente

1. De (organen van de) Gemeente (behouden) behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald haar/hun publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en/of de Gemeente tot generlei vergoeding van schade, kosten en interesten aan Koper is gehouden, indien het handelen hiernaar eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard, strekking of uitvoering van deze overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten.
De Gemeente is nimmer aansprakelijk indien door ingrijpen van hogere overheden of de rechter het thans door Partijen beoogde resultaat wordt belemmerd, vertraagd of gefrustreerd.
2. Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, dan komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze Koop-realisatieovereenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zoveel als mogelijk de geest van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.
3. Indien de Europese Commissie een onderzoek naar mogelijke steunmaatregelen als bedoeld in artikel 107, eerste lid van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie uitvoert en zij van oordeel is dat er sprake is van ongeoorloofde steun, wordt het berekende bedrag aan ongeoorloofde steun door Koper betaald aan de Gemeente.

Artikel 3 – Bouwplicht

1. Koper verplicht zich om binnen drie (3) maanden na de datum van levering van het Verkochte een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen die ziet op de realisatie van de nieuwbouw conform het projectvoorstel.
2. Koper zal binnen drie (3) maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden een aanvang maken met de bouwwerkzaamheden.
3. Koper zal de bouwwerkzaamheden uiterlijk zesendertig (36) maanden na de aanvang van de werkzaamheden volledig afronden.
4. De niet tijdig ingebruikname van de bedrijfsruimte van het gebouw op de begane grond vormt geen belemmering voor de nakoming van de bouwplicht als bedoeld in dit artikel.
5. Indien Koper niet voldoet aan één of meer van de in dit artikel opgenomen verplichtingen, treden Partijen binnen dertig (30) dagen na constatering van de tekortkoming met elkaar in overleg om tot een oplossing te komen. Indien Partijen binnen deze termijn geen overeenstemming bereiken, is Koper, zonder nadere ingebrekestelling, aan Verkoper een boete verschuldigd van vijfduizend euro (€ 5.000) voor iedere maand of gedeelte van een maand dat de overtreding voortduurt. Deze boete laat het recht van Verkoper op aanvullende schadevergoeding onverlet.
6. De uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw geschiedt volledig door of namens Koper, onder haar directievoering en volledig voor haar rekening en risico.

7. Koper neemt de nodige maatregelen om schade aan omliggende woningen en andere bouwwerken en voorzieningen te voorkomen.
8. De kavels worden verkocht met een gesloten grondbalans. Koper dient zelf zorg te dragen voor af- en aanvoer van grond
9. Koper dient zorg te dragen voor een correcte aansluiting van de hemelwaterafvoeren en het vuilwaterriool op het systeem van het gemeenteriool. Deze kosten zijn voor rekening van Koper. De Gemeente draagt zorg voor het aanleggen van de uitleggers tot aan de perceelgrens. De kosten voor het aanleggen van de uitleggers tot aan de perceelgrens zijn voor rekening van de Gemeente.
10. Koper is aansprakelijk voor alle schade, daaronder begrepen schade die voortvloeit uit aanspraken van derden, welke tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden door Koper of door in opdracht van Koper werkzame partijen wordt toegebracht aan goederen van de Gemeente of die van derden. Koper vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden die verband houden met de uitvoering van de voor de realisatie van de nieuwbouw benodigde werkzaamheden door Koper of in opdracht van Koper werkzame partijen, waaronder bijvoorbeeld begrepen aanspraken van derden op vergoeding van schade. Dit brengt onder andere met zich dat indien een derde bij de Gemeente een aanspraak indient die verband houdt met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden, de Gemeente deze aanspraak doorstuurt aan Koper die deze aanspraak voor eigen rekening en risico met de derde af zal wikkelen.
11. Koper is verplicht zich gedurende de uitvoering van de voor de realisatie van de nieuwbouw benodigde werkzaamheden adequaat verzekerd te houden of te laten houden voor schade aan derden en de Gemeente die wordt veroorzaakt door deze werkzaamheden. Hieronder wordt eveneens verstaan schade die wordt veroorzaakt door heiwerkzaamheden. Indien Koper bouwwerkzaamheden laat uitvoeren door een derde, is Koper verplicht zich ervan te vergewissen dat deze derde beschikt over een voldoende verzekering. Het ontbreken van een dergelijke verzekering bij een door Koper ingeschakelde derde komt dan ook volledig voor risico van Koper en kan niet aan de Gemeente of een schadelijgende derde worden tegengeworpen.
12. Indien bij het (doen) uitvoeren van de voor de realisatie van de nieuwbouw benodigde heiwerkzaamheden, het slaan van damwanden etc., zulks in de ruimste zin des woords, schade wordt veroorzaakt aan zaken van de Gemeente of van derden, is Koper hiervoor aansprakelijk. Koper vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden tot vergoeding van deze schade. Deze vrijwaring brengt onder andere met zich dat indien de Gemeente rechtstreeks door een schadelijgende derde wordt aangesproken, zij deze aanspraak doorzendt aan Koper die deze vordering voor eigen rekening en risico met de derde af zal wikkelen.

Artikel 4 – Samenwerkings- en Afstemmingsverplichting

Koper verplicht zich om, voor zover redelijkerwijs nodig voor een goede en samenhangende ontwikkeling, tijdig en regelmatig overleg te voeren met de ontwikkelende partij van het aangrenzende project, gelegen op het perceel kadastraal bekend als Uithuizen E 3705 (gedeeltelijk). Koper zal de uitvoering van de werkzaamheden op zodanige wijze afstemmen dat een constructief, ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel wordt bevorderd. Deze verplichting laat de zelfstandige verantwoordelijkheden en contractuele verplichtingen van Koper onverlet.

Artikel 5 – Planning en voortgangsoverleg

1. Partijen hebben met betrekking tot de uitvoering van deze koop-realisatieovereenkomst een planning (de "Planning") opgesteld die als Bijlage 1 aan deze koop-realisatieovereenkomst wordt gehecht. De Planning is voor elk van partijen van belang en mede voor wat betreft de volgorde van zorgvuldig opgesteld. Elk van partijen zal zich ervoor inspannen uitvoering te geven aan de Planning.
2. Indien een partij blijkt dat de Planning wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, is hij verplicht de andere partij zo spoedig mogelijk schriftelijk te informeren waarna overleg zal plaatsvinden teneinde de hieruit mogelijk voortvloeiende consequenties zoveel mogelijk te beperken en/of ongedaan te maken.
3. Vanaf het moment van ondertekening van deze koop-realisatieovereenkomst zullen Partijen onverminderd het vorenstaande eenmaal per kwartaal, of zoveel vaker als één van Partijen daarom verzoekt, een overleg hebben over de voortgang.

Artikel 6 – Nadeelcompensatie

1. Uit de door de Koper gevraagde vaststelling van het Omgevingsplan in verband met de realisering van het Project, kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet.
2. De Koper verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de nadeelcompensatie die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de activiteit zoals deze naar aanleiding van het door de initiatiefnemer ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, dan wel verleend en in werking treedt.
3. De Koper verbindt zich eveneens om aan de gemeente de andere kosten die samenhangen met de nadeelcompensatie, zoals de deskundigenkosten, wettelijke rente en eventuele andere kosten zoals eventuele taxatiekosten, onderzoekskosten etc., te compenseren.
4. De gemeente zal de Koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om nadeelcompensatie die voortvloeit uit de activiteit zoals deze naar aanleiding van het door de Koper ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, dan wel verleend en in werking treedt.
5. De gemeente zal de Koper bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze als voorgeschreven in de 'Verordening nadeelcompensatie gemeente Het Hogeland'.
6. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning/vaststelling van nadeelcompensatie die voortvloeit uit de activiteit die naar aanleiding van het door de Koper ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, dan wel verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming en de andere kosten die samenhangen met de nadeelcompensatie schriftelijk aan de Koper meedelen.

7. Ter uitvoering van het in het lid 6 bepaalde, verplicht de Koper zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling en/of nota van de gemeente aan de Koper, aan de gemeente over te maken binnen vier weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer NL34BNGH0285176153 ten name van de gemeente Het Hogeland onder vermelding van 'nadeelcompensatie
8. **Koper zal voor zijn rekening een risicoanalyse nadeelcompensatie (laten) uitvoeren uiterlijk één (1) maand voor de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan/omgevingsvergunning door een (in overleg met de Gemeente aan te wijzen) deskundige. Koper deelt deze risicoanalyse nadeelcompensatie met de Gemeente. (indien van toepassing)**

Artikel 7 - Duur en einde van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om te komen tot realisatie van de nieuwbouw door Koper.
2. De voor de Gemeente en Koper uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen eindigen door uitvoering daarvan en overigens van rechtswege nadat de Koper overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen, verleende vergunningen en ontheffingen en bepalingen in deze overeenkomst is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze Koop-realisatieovereenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan en Partijen over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.
3. De Gemeente is bevoegd de overeenkomst middels een aangetekend schrijven aan Koper te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist:
 - a. indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard;
 - b. indien aan Koper surséance van betaling wordt verleend;
 - c. indien gerechtelijke schuldsanering van Koper is aangevraagd;
 - d. in geval van overlijden van een vennoot van de Koper;
 - e. indien Koper een onderhands akkoord voorbereidt met haar schuldeisers.
4. Deze Overeenkomst is voorts aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat niet uiterlijk op een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van de nieuwbouw.
5. Deze Overeenkomst eindigt eveneens indien Partijen in wederzijds goedvinden deze Overeenkomst beëindigen.

Artikel 8 – Vervreemding Verkochte en overdracht van rechten

1. Het is Koper na ondertekening van de Leveringsakte niet toegestaan om het Verkochte — geheel of gedeeltelijk, inclusief het verlenen van zakelijk genotsrecht of vervreemding "in economische zin" — te vervreemden gedurende een periode van twaalf (12) maanden na de Leveringsakte, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper. Na afloop van deze periode mag Koper vrij over het Verkochte beschikken, mits de voorwaarden en verplichtingen uit deze overeenkomst onverkort gelden voor de verkrijger.
2. Bij vervreemding van het Verkochte gedurende of na de lock-up periode is Koper verplicht om:
 - a. Verkoper een percentage van de nettowinst uit de vervreemding te betalen. De nettowinst wordt berekend als het verschil tussen de verkoopprijs en de oorspronkelijke koopprijs, vermeerderd met door Koper gemaakte directe ontwikkelingskosten, verminderd met redelijke verkoopkosten. Het percentage bedraagt 25%, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

- b. ervoor te zorgen dat de voorwaarden en verplichtingen uit deze overeenkomst woordelijk worden opgenomen in de notariële akte en contractueel worden opgelegd aan de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde.
 - c. bij iedere opvolgende vervreemding dezelfde verplichting aan de nieuwe eigenaar of gerechtigde op te leggen, inclusief de verplichting tot doorgave aan volgende rechtsopvolgers, totdat de ontwikkeling en oplevering van de nieuwbouw is afgerond.
- 3. Indien Koper een verplichting uit dit artikel overtreedt — waaronder vervreemding zonder toestemming of het niet opleggen van voorwaarden aan opvolgende eigenaren — verbeurt Koper aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) per overtreding, onverminderd het recht van Verkoper om aanvullende schadevergoeding te vorderen en nakoming te eisen.
 - 4. Koper is verplicht Verkoper binnen twee weken na iedere vervreemding schriftelijk te informeren over de verkoopprijs, kosten en berekening van de winst. Het percentage van de nettowinst dient binnen vier weken na melding te worden voldaan.

Artikel 9 Recht van opstal

- 1. Ten laste van de onroerende zaak wordt conform 3.6 van de Algemene Voorwaarden als kwalitatieve verplichting opgenomen dat:
 - A.** Ten behoeve van de Gemeente en in de gemeente werkzame nutsbedrijven het opstalrecht gevestigd, inhoudende het recht om kabels, leidingen, verdeelkasten, brandkranen alsmede aanduidingsborden voor openbare doeleinden, op-, in-, aan-, of boven de uitgegeven grond en de daarop te bouwen opstallen aan te brengen, aan te leggen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen, op de plaatsen waar en de wijze waarop het College van Burgemeester en Wethouders dit nodig zal achten;
 - B.** Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven die plaatsen van de onroerende zaak geen gesloten wegdek wordt aangebracht of bomen, dan wel diep wortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Koper is aansprakelijk voor de schade ontstaan aan de in A van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen of nalaten veroorzaakt. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is Koper geen enkele vergoeding verschuldigd.
 - C.** Indien Koper niet meewerkt aan het onder A bepaalde dan wel in strijd handelt met het onder B bepaalde, is Koper aan de Gemeente een dadelijk opeisbare boete verschuldigd van € 1000,- (*zegge: duizend euro*) voor elke week of gedeelte van een week dat het niet meewerken dan wel het in strijd handelen voortduurt;
 - D.** De kosten van noodzakelijke verplaatsing c.q. verlegging van de onder A genoemde voorzieningen welke op verzoek van Koper plaatsvindt, komen voor rekening van Koper.

Artikel 10 – Didam-arrest

De Gemeente heeft op basis van het gelijkheidsbeginsel een openbare verkoopprocedure uitgeschreven ten behoeve van het Verkochte. Koper heeft de hoogste score behaald en heeft daarmee de verkoop van het Verkochte gegund gekregen. Partijen zijn van oordeel dat zij voldaan hebben aan het "Didam-arrest". Voor het geval daar onverhoopt anders over zou worden geoordeeld, vrijwaart Koper de Gemeente ter zake.

Kosten en belastingen

Alle notariële- en kadasterkosten, rechten en retributies, verband houdende met de eigendomsoverdracht, zijn voor rekening van Koper.

De omzetbelasting komt eveneens voor rekening van Koper.

Slotbepalingen

1. Wijzigingen van en aanvullingen op deze Overeenkomst zijn slechts van kracht voor zover zij schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen.
2. Op de in deze overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Bijlagen

1. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst:
Bijlage 1: Planning
Bijlage 2: Projectvoorstel
Bijlage 3: Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Het Hogeland
2. In geval van tegenstrijdigheid tussen de bijlagen en de bepalingen van deze overeenkomst, prevaleren de bepalingen uit deze overeenkomst.

Opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Namens Gemeente Het Hogeland

Datum: Plaats:

Namens (koper).....

Datum: Plaats: