

# CONCEPT KOOPOVEREENKOMST

## Locatie Poststraat 20 Siddeburen



**STATUS: concept**  
Versie 1 juli 2026

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND TOT HET MOMENT VAN ONDERTEKENING**

Zolang de Overeenkomst niet door Partijen is ondertekend, is Gemeente niet gebonden aan enige verplichting jegens Koper tot medewerking aan verkoop of anderszins. De volledige en rechtsgeldige ondertekening van de Overeenkomst is een vormvereiste als bedoeld in artikel 3:37 lid 1 BW.

**Ondergetekenden,**

de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE MIDDEN-GRONINGEN**, gevestigd aan de Gorecht-Oost 157 te (9603 AE) Hoogezand, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 70476047, vertegenwoordigd door mevrouw Bogema op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet juncto het Algemeen mandaatbesluit gemeente Midden-Groningen 2024;

hierna te noemen: "Verkoper" of "**de Gemeente**",

en

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [naam], gevestigd aan de [adres], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam];

hierna te noemen: "(de) **Koper**",

De ondergetekenden worden hierna gezamenlijk "**Partijen**" genoemd,

**Overwegende dat:**

- a) de Gemeente het perceel kadastraal bekend STR02N440, STR02N441, en gedeeltelijk STR02N1135 en gedeeltelijk STR02N1082 met een grootte van 1.070 m<sup>2</sup>, aangeduid op de verkooptekening die als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst is toegevoegd, in eigendom heeft;
- b) De gemeente heeft voor de verkoop en ontwikkeling van de locatie Poststraat 20 en Lougpadje 4a in Siddeburen een tender georganiseerd, waarbij marktpartijen is gevraagd een

plan op te stellen voor de transformatie van de locatie naar woningbouw;

- c) Bij de tender is de Inschrijving van Koper door de Gemeente beoordeeld als het plan dat het beste bij het te herontwikkelen gebied past en in de juiste verhouding tot de geboden prijs staat;
- d) Koper heeft daarmee de beste Inschrijving gedaan teneinde het Verkochte te verkrijgen, en is mitsdien de partij met wie de Gemeente de Overeenkomst wenst aan te gaan;
- e) De Inschrijving wordt door Koper verder uitgewerkt binnen de meegegeven kaders van de aanbidding;
- f) Koper heeft de gunning aanvaard en zal daarmee wederpartij voor de Gemeente worden;
- g) Koper op grond van de op 11 december 2024 vastgestelde "Leidraad participatie bij ideeën en plannen in de wijken en dorpen van Midden-Groningen" een participatieverplichting heeft en inspanningen zal verrichten om draagvlak te verwerven voor realisatie van de ontwikkelingen;
- h) het zich op het perceel bevindende voormalige schoolgebouw is opgenomen in de lijsten karakteristieke objecten gemeente Midden-Groningen (Bijlage 7) Partijen zijn zich ervan bewust dat wijzigingen aan het gebouw, en in het bijzonder aan de gevels en andere karakteristieke onderdelen, onderhevig zijn aan publiekrechtelijke toetsing en vergunningvereisten;
- i) Partijen hun afspraken wensen vast te leggen in een koopovereenkomst (hierna: "**de Overeenkomst**");
- j) Partijen geven daar thans uitvoering aan.

**komen overeen als volgt:**

## **ALGEMEEN**

### 0. Definities

In de Overeenkomst hebben onderstaande met hoofdletter aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt, tenzij anders staat aangegeven:

- a. Akte van levering: de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering, waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard
- b. Artikel: een artikel of artikellid van de Overeenkomst
- c. Bijlage: een bijlage bij de Overeenkomst
- d. BOPA (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit): de voor de realisatie van het Bouwplan vereiste planologische medewerking als bedoeld in artikel 26 van deze Overeenkomst, te weten het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevings activiteit
- e. Kadaster: Dienst voor het kadaster en de openbare registers

- f. Koop: de ingevolge de Overeenkomst tot stand gekomen koop en verkoop met betrekking tot het Verkochte
- g. Koopprijs: de koopprijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt verkocht
- h. Koper: [naam], de ondergetekende(n) sub 2 genoemd
- i. Kwaliteitsrekening: de rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt
- j. Locatie: het gebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt, als aangegeven op de tekening welke als Bijlage 1 aan de Overeenkomst is gehecht
- k. Notaris: [naam] dan wel diens waarnemer verbonden aan het kantoor [...] met adres: [.....] (postadres: ....., e-mailadres:....., telefoonnummer .....) te wiens / wier overstaan de Akte van levering zal worden verleden
- l. Omgevingsplan: ruimtelijk plan terzake de fysieke leefomgeving als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet
- m. Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of, indien noodzakelijk, andere activiteit, zoals bedoeld in afdeling 5.1 Omgevingswet, ten behoeve van de realisatie van het bouwprogramma op het Verkochte
- n. Omgevingswet: wet d.d. 22 maart 2016, in werking getreden op 1 januari 2024, regelende de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving
- o. Ontwikkeling: de uitvoering van het Project, conform de visie als ingediend door Koper bij gelegenheid van de voorafgegane tenderprocedure, met inachtneming van overige in de Overeenkomst genoemde documenten en voorwaarden
- p. Openbaar gebied: binnen de Locatie gelegen niet bebouwde delen, bestaande uit straten, wegen, fietspaden, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en alle overige gedeelten met een openbaar karakter, met uitzondering van erven en gebouwgerelateerde ruimte, zoals bij benadering aangegeven op de tekening welke als Bijlage 1 aan de Overeenkomst is gehecht
- q. Overeenkomst: de onderhavige overeenkomst van koop en verkoop alsmede ontwikkeling
- r. Overdrachtsdatum: de datum waarop de Akte van levering van het Verkochte ten overstaan van de Notaris wordt verleden
- s. Partijen: Verkoper en Koper
- t. Project: de woningbouwontwikkeling en -transformatie van locatie Poststraat 20 te Groningen
- u. Reserveringsvergoeding: Het bedrag dat c.q. de bedragen die Koper ter zekerstelling van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst aan Verkoper zal betalen
- v. Sluitingsdatum: de datum waarop de Overeenkomst is of wordt geacht te zijn aangegaan, met dien verstande dat, indien die datum niet uitdrukkelijk in de Overeenkomst is vastgesteld, de meest recente datum waarop een Partij de Overeenkomst heeft getekend als de datum geldt waarop de Overeenkomst wordt geacht te zijn aangegaan
- w. Verkochte: het perceel grond met bijbehorende opstallen, plaatselijk bekend Poststraat 20 en Lougpadje 4a, kadastraal bekend gemeente Slochteren, sectie N, nummer 440 en sectie N, nummer 441 en sectie N, gedeeltelijk nummer 1135 en sectie N, gedeeltelijk nummer 1082,

groot 0,10700 ha.

- x. Verkoop: de ingevolge de Overeenkomst tot stand gekomen verkoop met betrekking tot het Verkochte
- y. Verkoper: gemeente Midden-Groningen, de ondergetekende sub 1 genoemd
- z. Woonrijp (maken): afwerking van de Locatie, zodanig dat dit geschikt is voor de functies binnen de Locatie

#### **Artikel 1 Doel van de overeenkomst**

1. Partijen beogen met het sluiten van de Overeenkomst zo spoedig mogelijk te komen tot verkoop en levering van het Verkochte respectievelijk het opdragen van de Ontwikkeling, met inachtneming van al hetgeen in de Overeenkomst is bepaald

#### **KOOP EN VERKOOP**

#### **Artikel 2 Koop en omschrijving registergoed**

1. De Gemeente verkoopt aan Koper, die van de Gemeente koopt, een perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, ter grootte van circa 1.070 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Poststraat 20 en Lougpadje 4a te Siddeburen, kadastraal bekend STR02N440 STR02N441, en gedeeltelijk STR02N1135 en gedeeltelijk STR02N1082, hierna ook te noemen "het Verkochte".
2. Het Verkochte is aangegeven op de verkooptekening (Bijlage 1).

#### **Artikel 3 De koopprijs**

1. De koopprijs bedraagt € .....(zegge: .....euro) exclusief omzetbelasting.
2. De koopprijs wordt vanaf Sluitingsdatum tot aan de notariële levering, geïndexeerd conform de Consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens met prijspeil 1 juli 2026.

#### **Artikel 4 Levering**

1. De Gemeente levert het Verkochte aan de Koper op de Overdrachtsdatum als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
2. De Akte van levering zal worden verleden binnen vier weken nadat nadat 70% van de woningen is verkocht, of zoveel eerder of later als Partijen schriftelijk overeenkomen, ten overstaan van de Notaris.
3. Vanaf het moment van het passeren van de akte van levering (hierna te noemen: "**Akte van levering**") is het Verkochte voor rekening en risico van Koper.
4. Indien Koper niet meewerkt aan het verlijden van de Akte van levering op de in artikel 4 lid 2 genoemde datum, verbeurt de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopprijs. Daarnaast heeft Verkoper alsdan het recht tot ontbinding van de Overeenkomst door enkel daarop gerichte verklaring.
5. Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van de Akte van levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.

## **Artikel 5      Staat van het Verkochte**

1. De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de Akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de Akte van levering, eindigt de in artikel 5.2 bedoelde zorgplicht met ingang van het tijdstip van feitelijke levering, tenzij Partijen anders overeenkomen.
2. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden in staat waarin het verkochte zich bevond op de Sluitingsdatum.
3. Het Verkochte is thans niet in gebruik.
4. Koper is voornemens het Verkochte te (doen) gebruiken voor het Project. Koper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen en toestemmingen voor het door hem beoogde gebruik. Het niet kunnen verkrijgen van een benodigde vergunning en/of toestemming is geen gebrek aan het Verkochte.

Indien Koper het Verkochte voor een ander gebruik dan het hiervoor bedoelde gebruik zal gebruiken, komt dit andere gebruik geheel voor zijn risico. Koper doet afstand van zijn rechten uit hoofde van het bepaalde in de artikelen 6:228, 6:229, 7:15, 7:17, 7:20, en 7:21 Burgerlijk Wetboek. Voorts doet Koper afstand van ieder beroep op ontbinding, vernietiging of wijziging van de Overeenkomst op grond van de juridische of feitelijke staat van het Verkochte.

## **Artikel 6      Betalingen, kosten en belastingen**

1. Betaling van de Koopprijs, alsmede betaling van eventuele renten en boetes door Koper of Verkoper, vindt plaats bij levering.
2. Ter zake de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd.
3. De kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.
4. Waar in artikel 6.3 wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
5. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Akte van levering voor rekening van Koper.
6. De onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten over het op de Overdrachtsdatum lopende jaar zijn geheel of zullen geheel door Verkoper worden voldaan. Deze lasten over het bij de levering lopende jaar zullen op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de betreffende last tussen Partijen worden begroot, ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden.
7. Verkoper is gehouden de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.
8. De betaling als bedoeld in artikel 6.1 en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de Akte van levering op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden - overeenkomstig deze opgave – door tussenkomst van de Notaris door creditering van de Kwaliteitsrekening van de Notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Akte van levering.

9. Verkoper heeft voor het hem toekomende jegens de Notaris pas recht op uitbetaling zodra de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheek, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering in de weg kunnen staan. Verkoper en Koper zijn ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van levering en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
10. De Partij, die volgens de Overeenkomst de omzetbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de Akte van levering bij de Notaris in depot te geven ter voldoening aan de Ontvanger van de belastingen.
11. Voor het geval de Koopprijs aan Koper gerestitueerd moet worden, bedingt Koper ten behoeve van hen die (een gedeelte van) de Koopprijs rechtstreeks naar de Kwaliteitsrekening hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de Notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de Notaris aan Koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door Koper zelf overgemaakte bedragen.

#### **Artikel 7      Waarborgsom of bankgarantie**

1. Tot zekerheid verstrekt Koper voor de nakoming van zijn verplichtingen terzake koop en verkoop, een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de Koopprijs, derhalve groot € @@@,-.
2. De waarborgsom of bankgarantie wordt betaald aan Gemeente respectievelijk gesteld binnen twee weken na Sluitingsdatum.
3. De bankgarantie
  - is onherroepelijk en onvoorwaardelijk,
  - is afgegeven door een instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financiële toezicht,
  - bevat de clausele dat op eerst verzoek van de Verkoper wordt uitgekeerd.
4. Indien de waarborgsom of bankgarantie – ongeacht de reden – wordt aangesproken, is Koper gehouden tot aanvulling tot het oorspronkelijke bedrag van de waarborgsom of bankgarantie.
5. De bankgarantie blijft van kracht tot één maand na het moment waarop de Akte van levering is verleden.
6. De waarborgsom wordt terugbetaald bij levering, onder verrekening met de Koopprijs.
7. Verkoper zal na de looptijd aan de verstrekker mededelen dat de waarborgsom of bankgarantie kan vervallen.

#### **Artikel 8      Garanties van de Gemeente**

1. De Gemeente garandeert het navolgende:
  - a. De Gemeente is bevoegd tot de verkoop en levering van het Verkochte.
  - b. Met betrekking tot het Verkochte bestaan ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Akte van levering.
  - c. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Akte van levering ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
  - d. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Akte van levering ontruimd zijn en vrij van

- huren, pacht en andere gebruiksrechten.
- e. Het Verkochte is bij levering niet bezwaard met beslagen, hypotheek of andere beperkte rechten.
  - f. Aan Koper zijn alle de Gemeente bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen van niet-publiekrechtelijke aard, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijke Wetboek meegedeeld. Er zijn geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek dan vermeld in het eigendomsbewijs van de Gemeente, dan wel vermeld in de openbare registers, dan wel vermeld in de Overeenkomst.
  - g. Met betrekking tot het Verkochte is ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
  - h. Op het Verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering.
  - i. Het Verkochte is ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst niet aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in de Overeenkomst vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na eigen onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
  3. Verkoper verklaart voorts:
    - a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
    - b. Het is hem niet bekend dat ten tijde van Sluitingsdatum een verplichting bestaat het Verkochte aan de Gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

#### **Artikel 9 Bijzondere lasten en beperkingen**

1. De navolgende publiekrechtelijke beperkingen zijn bekend:

@@@@@.

2. Ten behoeve en ten laste van het Verkochte, bestaan de volgende erfdienstbaarheden:

@@@@@

#### **Artikel 10 Over- en ondermaat**

Verskil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte en de grootte zoals die door de Gemeente (onder meer op de verkooptekening; Bijlage 1) is aangegeven, geeft geen aanleiding tot enige verrekening.

#### **Artikel 11 Milieu- en asbestbepaling**

1. Milieukundig bodemonderzoek is door de Gemeente verricht, waarbij wordt verwezen naar het volgende rapport: Verkennend bodemonderzoek Poststraat 20 in Siddeburen, Terra bodemonderzoek B.V., d.d. 27 juli 2023 (Bijlage 8). Partijen verklaren met de inhoud van het rapport bekend te zijn.
2. De Gemeente is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging of asbest bevat, anders dan vermeld in het onderzoeksrapport. Dit houdt in dat de Gemeente er niet voor

instaat dat het Verkochte geen andere verontreiniging of asbest omvat, dan is vermeld in het onderzoeksrapport.

3. Koper zal de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de bodemverontreiniging of verwijdering van asbest, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze / een anderszins blijkende verontreiniging of aanwezigheid van asbest en mitsdien vrijwaart Koper bij deze de Gemeente voor iedere aanspraak en/of aanmaning ter zake. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
4. Voor het geval het in het vorige lid bepaalde niet kwalificeert als kwalitatieve verplichting, verplicht Koper zich jegens de Gemeente om te bewerkstelligen dat het bepaalde bij iedere gehele dan wel gedeeltelijke vervreemding van (een gedeelte van) het Verkochte, alsmede bij iedere vervreemding dan wel verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht ter zake van (een gedeelte van) het Verkochte, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente wordt opgelegd en, in verband daarmee, om te bewerkstelligen dat het bepaalde woordelijk in de Akte van levering dan wel in de akte van vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht wordt opgenomen.
5. Het is de Gemeente niet bekend dat zich in het Verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en/of septictanks bevinden.
6. De toestand terzake bodem en de eventuele (omgevings)gevolgen – ook indien mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is en/of die gevolgen anders zijn dan Partijen voor ogen staat – zal nimmer aanleiding kunnen zijn tot ontbinding van de Overeenkomst en of tot verzet tegen de levering van het Verkochte.

#### **Artikel 12 Archeologische vondsten**

1. Koper dient, voor wat betreft archeologische vondsten, de Erfgoedwet in acht te nemen.

#### **Artikel 13 Conformiteit**

1. Partijen stellen vast dat het Verkochte zich bevindt in het aardbevingsgebied in de provincie Groningen, derhalve in het gebied waar gaswinning plaatsvindt en alwaar een reële kans bestaat op aardbevingen als gevolg daarvan en/of in verband daarmee. Koper realiseert zich dat hij bij het bebouwen van het Verkochte rekening moet houden met de (verhoogde) kans op aardbevingen hetgeen extra voorzieningen en maatregelen met zich mee zou kunnen brengen en van invloed is c.q. kan zijn op de eventuele bouwkosten. Koper aanvaardt dat dienaangaande op hem een nadere onderzoeksplicht rust. Koper vrijwaart de Gemeente voor aanspraken voor schade aan het Verkochte welke direct of indirect voortvloeit aardbevingen.

#### **Artikel 14 Zakelijke rechten en gedoogplichten**

1. Partijen zullen bij levering over en weer de benodigde zakelijke rechten vestigen die de feitelijke situatie van het bouwplan formaliseren. Voorts verplicht Koper zich voor zijn rekening de noodzakelijke rechten van opstal te laten vestigen, indien dat noodzakelijk is.

2. Koper gedooft de aanwezigheid van kabels en leidingen indien voor zover deze in het Verkochte aanwezig zijn.

#### **Artikel 15 Hoofdelijkheid**

Indien in de Overeenkomst omtrent een en hetzelfde object meer dan één natuurlijke persoon of rechtspersonen als wederpartij van de Gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Overeenkomst voortvloeien.

#### **Artikel 16 Risico-overgang**

1. Het verkochte is voor risico van Koper vanaf het in de Akte van levering te vermelden tijdstip van ondertekening van de Akte van levering. Het Verkochte komt voor rekening van Koper vanaf de Overdrachtsdatum.
2. Indien de zich op het Verkochte bevindende opstallen voor het tijdstip van risico-overgang worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.

### **ONTWIKKELING EN TRANSFORMATIE**

#### **Artikel 17 Plannen**

1. Koper verbindt zich ten opzichte van Verkoper tot ontwikkeling en transformatie van het Project conform de uitgangspunten als bepaald in de navolgende leden van dit artikel.
2. De ontwikkeling geschiedt voor eigen rekening en risico van Koper.
3. De ontwikkeling geschiedt met inachtneming van
  - a. De eisen en wensenlijst die was gevoegd als Bijlage bij Inschrijvingsleidraad (Bijlage 2).
4. Het Verkochte zal voorts worden ontwikkeld en getransformeerd conform de navolgende door Koper ten behoeve van de tender opgestelde documenten:
  - a. Plan van aanpak @@@, welk document als Bijlage @@@ aan de Overeenkomst is gehecht;
  - b. Visie en schetsontwerp @@@, welk document als Bijlage @@@ aan de Overeenkomst is gehecht.
5. Voorts dient het Verkochte te worden ontwikkeld en getransformeerd met inachtneming van
  - a. Nota van Inlichtingen 2 d.d. @@@ (inschrijvingsfase), welke nota als Bijlage 4 aan de Overeenkomst is gehecht;
  - b. Nota van Inlichtingen 1 d.d. @@@ (inschrijvingsfase), welke nota als Bijlage 5 aan de Overeenkomst is gehecht;
  - c. Inschrijvingsleidraad Tender Siddeburen, gemeente Midden-Groningen, gepubliceerd d.d. 1 juli 2026 welk document als Bijlage 3 aan de overeenkomst is gehecht;
  - d. waarbij de vorenstaande volgorde als rangorde van de betreffende documenten wordt aangemerkt.
6. Aan Overeenkomst en de documenten is de volgende rangorde toegekend:
  - 1e Wijzigingen op de Overeenkomst;
  - 2e De Overeenkomst;
  - 3e Het bepaalde in artikel 17.3;
  - 4e Het bepaalde in artikel 17.4;
  - 5e Het bepaalde in artikel 17.5.

7. Koper dient gedurende het gehele ontwikkel en bouwtraject – dus zowel bij de planontwikkeling als bij de uitvoering van het bouwplan - nadrukkelijk af te stemmen en te communiceren met belanghebbenden zodanig dat draagvlak ontstaat en blijft bestaan.

## **Artikel 18 Project**

1. Koper heeft het vernomen op de Locatie voor eigen rekening en risico het Project te realiseren.
2. Het Project bestaat uit het volgende onderdeel:
  - a. Ontwikkeling en transformatie naar woningen door Koper.
3. Alle te realiseren woningen dienen te vallen binnen de categorie 'betaalbaar'. Onder betaalbare woningen wordt verstaan:
  - a. Hoog betaalbaar tot €365.000,- VON
  - b. Laag betaalbaar tot €295.000,- VON

Welke prijzen worden geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens (CPI) met prijspeil 1 juli 2026.

4. Koper heeft in zijn indiening invulling gegeven aan de uitgangspunten als opgenomen in het vorige lid:
  - a. [in te vullen o.b.v. indiening]
5. Partijen komen overeen dat de in artikel 18.4 genoemde verkoopprijzen als uitgangspunt dienen. Indien omstandigheden aanleiding geven tot noodzakelijke aanpassing hiervan, zullen partijen in overleg met elkaar treden.

## **Artikel 19 Karakteristiek object**

1. Als gevolg van de opname van het Verkochte op de Lijst monumentale / karakteristieke panden/objecten van de Gemeente dient Koper bij de uitvoering van zijn project er rekening mee te houden dat wijzigingen aan de opstal aan beperkingen onderhevig zijn. Koper dient voor elke wijziging toestemming van de Gemeente daartoe te hebben verkregen, welke goedkeuring zal kunnen worden verkregen op basis van een toets aan de redelijke eisen van welstand als te dezen onderdeel van de BOPA-procedure.
2. Partijen erkennen dat bij de herontwikkeling een gedeeltelijke verhoging van het bestaande gebouw met één bouwlaag aan de lage zijde stedenbouwkundig denkbaar is, mits deze toevoeging zorgvuldig wordt ingepast en met respect voor de bestaande verschijningsvorm van het gebouw. Het materiaalgebruik van de toevoeging dient aan te sluiten op de bestaande bebouwing dan wel daarmee een weloverwogen contrast te vormen, zulks ter beoordeling van de Gemeente.
3. Koper is gehouden bij het ontwerp en de uitvoering van het Bouwplan zorgvuldig om te gaan met de bestaande karakteristieke elementen van het gebouw. Wijzigingen worden slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
4. Koper is gehouden het aan de noordzijde van het perceel aanwezige mozaïek kunstwerk te behouden dan wel op zorgvuldige wijze in het ontwerp te integreren, zulks ter beoordeling van de Gemeente.

## **Artikel 20 Overige ontwikkeling / openbaar gebied**

1. Het aanvragen, verkrijgen, realiseren en bekostigen van de aansluitingen op

nutsvoorzieningen ten behoeve van de bouwfase, alsmede het verkrijgen van de definitieve huisaansluitingen en, indien nodig, nutstracés komt volledig voor rekening en risico van de Koper. De Koper is tevens verantwoordelijk voor de tijdige afstemming en coördinatie met de betreffende nutsbedrijven.

2. Koper zal de bestaande bomen bij de ontwikkeling behouden. Indien naar mening van Koper toch gekapt moet worden dan dient dit te worden onderbouwd door Koper en geldt een herplantplicht.
3. Koper realiseert voor eigen rekening en risico parkeerplaatsen op het Verkochte conform de geldende parkeernormering zoals opgenomen in de leidraad. Het bezoekersparkeren, voor zover noodzakelijk, kan worden gerealiseerd in de openbare ruimte ten noorden van het perceel, met dien verstande dat hierover voorafgaand afstemming plaatsvindt met en goedkeuring wordt verkregen van de Gemeente.
4. Alle parkeerplaatsen op het perceel dienen in stand gehouden te worden door eerste koper-eigenaar van woningen, alsmede alle opvolgende eigenaren, waartoe Koper in de koopovereenkomsten met de eerste koper-eigenaar een verplichting tot instandhouding oplegt, onder opnemng van een kettngbeding.
5. Koper is gehouden de groene ruimte aan het Lougpadje in te richten en in stand te houden als één samenhangend en eenduidig geheel met een overwegend collectief karakter. Buitenruimten, behorend bij de woningen, binnen dit gebied zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van kleinschalige, direct aan de gevel gesitueerde terrassen en dienen ondergeschikt te zijn aan het gemeenschappelijke gebruik in de vorm van een gezamenlijke tuin dan wel grasveld. Erfafscheidingen binnen dit gebied zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van lage hagen. Koper zal zijn voorstellen voor de inrichting vooraf ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen.
6. Koper zal alle voorwerpen die bij het graven in het Verkochte worden aangetroffen en waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is in de zin van de Erfgoedwet ofwel die uit een oogpunt van natuurlijke historie, oudheid en/of geschiedkunde of uit andere soortgelijke hoofde waarden hebben, onverwijld aan de Gemeente ter beschikking stellen met inachtneming van het ter zake bepaalde in de Erfgoedwet en met inachtneming van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de schadeloosstelling van de vinder.

## **Artikel 21      Vrijwaring en Aansprakelijkheid**

1. Koper vrijwaart Gemeente tegen alle vorderingen die derden tegen Gemeente geldend kunnen doen maken als gevolg van de ontwikkeling en realisatie van het Project en het (doen) uitvoeren van daarmee verband houdende werkzaamheden.
2. Koper is aansprakelijk voor schade aan werken en eigendommen van de Gemeente, zoals opstallen, infrastructuur en bestaande wegen, bodem en water daaronder begrepen, voor zover deze is ontstaan in verband met in opdracht van Koper uitgevoerde werkzaamheden. Na het ontstaan van schade is Koper verplicht tijdig de nodige maatregelen te treffen tot beperking van (gevolg)schade.

## **Artikel 22      Taken, Rollen en Verantwoordelijkheden**

1. Tot de taken, rollen en verantwoordelijkheden van Verkoper behoren:
  - a. Uitvoeren publiekrechtelijke taken;
  - b. Inspanningsverplichting rondom Bopa procedure;
  - c. Beoordeling van voorlopige en definitieve ontwerpen (gebouwen);
  - d. Levering Verkochte.

2. Tot de taken, rollen en verantwoordelijkheden van Koper behoren:
  - a. het ontwikkelen en realiseren van het Project;
  - b. opstellen van onderliggende documenten en onderzoeken welke noodzakelijk zijn voor de Bopa procedure en de omgevingsvergunning.

### **Artikel 23      Organisatie**

1. Partijen stellen een contractteam in.
2. Ten behoeve van de Ontwikkeling en realisatie zullen Partijen één keer in de maand overleg voeren in het contractteam al naar gelang de inhoud en strekking van het te voeren overleg.
3. Het contractteam bestaat uit de projectleiding van Verkoper en vertegenwoordigers van Koper met adviserende bevoegdheid.
4. Tot de taken van het contractteam behoren:
  - a. de begeleiding en coördinatie van en toezicht op de uitvoering van de Overeenkomst;
  - b. het bespreken van voorlopig ontwerp en definitief ontwerp, in relatie tot de Omgevingsvergunning;
  - c. het rapporteren aan de directie respectievelijk college met betrekking tot de voortgang en knelpunten van de Ontwikkeling;
  - d. het bewaken van de voortgang;
  - e. het bewaken van participatie en communicatie richting de omgeving.
5. Standpunten welke worden ingenomen door het contractteam binden Partijen niet, en doen derhalve niet af aan de beslissingsbevoegdheid van organen van onderscheiden Partijen.
6. De kosten die verbonden zijn aan het deelnemen in het contractteam worden door deelnemers zelf gedragen.

### **Artikel 24      Planning**

1. Koper heeft ten behoeve van de tender een planning opgesteld, welke als Bijlage @@@ aan de Overeenkomst is gehecht.
2. Koper spant zich in het Project conform de planning uit te voeren.

### **Artikel 25      Bankgarantie**

1. Koper zal uiterlijk bij levering ter meerdere zekerstelling van de voor Koper ten behoeve van de ontwikkeling voortvloeiende verplichtingen die bestaan na levering een bankgarantie stellen ter grootte van 5 % van de Koopprijs, derhalve groot € @@@, -.
2. De bankgarantie
  - is onherroepelijk en onvoorwaardelijk,
  - is afgegeven door een instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financiële toezicht,
  - bevat de clausule dat op eerste verzoek van de Verkoper aan Verkoper wordt uitgekeerd.
3. Opdrachtgever zal een verzoek tot inroeping van de bankgarantie eerst doen nadat Koper schriftelijk in gebreke is gesteld en Koper niet binnen de bij de ingebrekestelling te stellen termijn van acht (8) werkdagen het verzuim heeft hersteld.
4. Indien de bankgarantie – ongeacht de reden – wordt aangesproken, is Koper gehouden tot aanvulling tot het oorspronkelijke bedrag van de bankgarantie.

5. De bankgarantie blijft van kracht tot één maand na de oplevering van het Project.
6. Verkoper zal de bankgarantie na de looptijd aan Koper retourneren dan wel aan de verstrekker mededelen dat de bankgarantie kan vervallen.

#### **Artikel 26 Planologische medewerking**

1. Koper is verantwoordelijk voor het indienen van de integrale aanvraag voor een omgevingsvergunning, waarin zowel de buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) als de bouwactiviteit zijn opgenomen.
2. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente is verantwoordelijk voor het voortvarend doorlopen van de procedure voor een Bopa die de bouw- en gebruiksvoorschriften voor het Bouwplan vaststelt en daarmee de realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt. Daarbij geldt dat van Koper wordt verlangd dat deze tijdig alle voor de vergunningaanvraag benodigde stukken volledig en volledig uitgewerkt aanlevert.
3. De Gemeente draagt zorg voor het (laten) uitvoeren en aansturen van de voor de BOPA vereiste onderzoeken, welke voor rekening van de Gemeente komen, en stelt de resultaten daarvan tijdig en volledig aan Koper ter beschikking ten behoeve van de integrale aanvraag.
4. De (bestuursorganen van de) Gemeente behoudt(/behouden) — zoals door de Koper wordt erkend bij de nakoming van wat in de Overeenkomst is bepaald haar(/hun) volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim of onrechtmatig handelen, als het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de Overeenkomst en de voortgang van de uitvoering daarvan. Als de benodigde publiekrechtelijke besluitvorming niet tot stand komt, bijvoorbeeld als gevolg van strijd met wet- of regelgeving, besluiten van hogere overheden dan wel andere bestuursorganen dan de Gemeente, uitspraken van de (bestuurs)rechter dan wel naar aanleiding van door derden ingestelde rechtsmiddelen, treden Partijen in overleg om te bepalen of het opportuun is om zodanige aanpassingen dan wel wijzigingen van (een deel van) de Bopa c.q. het Bouwplan door te voeren dat de benodigde publiekrechtelijke besluitvorming alsnog tot stand kan komen, een en ander zoveel mogelijk met inachtneming van de bepalingen van de Overeenkomst.
5. De Gemeente is niet gehouden tot enige schadevergoeding als de Bopa niet in werking treedt of niet onherroepelijk wordt, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van de Gemeente. Het bepaalde in de Overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Gemeente onverlet.
6. De Koper onderkent de invloed van participatie door omwonenden en belanghebbenden en draagt daarvoor zorg. Koper zal een participatieplan opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente. De kosten voor deze werkzaamheden komen voor rekening van de Koper.

#### **Artikel 27 Omgevingsvergunning: toetsing**

1. Koper zal het voorlopig ontwerp voor het gebouw en het definitief ontwerp voor het gebouw ter toetsing overleggen aan Gemeente, hetgeen Partijen beschouwen als een vorm van vooroverleg in het kader van de aanvraag van de Omgevingsvergunning.
2. Koper neemt de momenten van overlegging van documenten op in de planning en legt deze aan Gemeente over, opdat Gemeente tijdig en met voldoende tijd een toetsing van documenten kan uitvoeren. Koper hanteert hierbij als uitgangspunt dat het DO tijdig overgelegd wordt ten behoeve van de aanvraag voor de Omgevingsvergunning.
3. Gemeente toetst en beoordeelt de volgende documenten, indien en voorzover op moment

van toetsing aanwezig:

- Voorlopig ontwerp;
- Definitief ontwerp.

4. Na indiening van een verzoek zal Gemeente zich inspannen uiterlijk vier weken na indiening de toetsing uit te voeren.
5. Na vaststelling van de termijn zal Gemeente zich inspannen de toetsing binnen die termijn uit te voeren.
6. Indien Gemeente van oordeel is dat het voorlopig ontwerp respectievelijk het definitief ontwerp niet voldoet aan het gestelde uitgangspunten, zal Gemeente dit melden aan Koper, en zal Koper ter nakoming van het bepaalde in de Overeenkomst het voorlopig ontwerp respectievelijk het definitief ontwerp vervolgens aanpassen met inachtneming van de motivering van de mededeling van Gemeente. Koper legt het aangepaste Ontwerp ter hernieuwde toetsing aan Gemeente voor.
7. Indien Gemeente niet reageert binnen vastgestelde termijnen, wordt het voorlopig ontwerp respectievelijk definitief ontwerp geacht te voldoen aan het gestelde in de Overeenkomst respectievelijk het uitgangspunten van Gemeente. Ter zekerstelling vraagt Koper een bevestiging van deze conclusie.

#### **Artikel 28 Overeenkomst financiële bijdragen**

1. Partijen sluiten de Overeenkomst in het kader van de noodzakelijke planologische maatregelen, waardoor de Overeenkomst wordt aangemerkt als overeenkomst in de zin van artikel 13.22 lid 1 Omgevingswet, teneinde financiële afspraken vast te leggen ter zake het verhaal van kosten welke de Verkoper maakt ten behoeve van de grondexploitatie betreffende de ontwikkelingslocatie.
2. Door het aangaan van de Overeenkomst, meer in het bijzonder door het bepaalde in het vorige lid, is het kostenverhaal anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 13.23 lid 1 sub b Omgevingswet, zodat geen publiekrechtelijk kostenverhaal behoeft te worden toegepast op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet verricht, zijnde voor de Overeenkomst de Koper.

#### **Artikel 29 Kostenverhaal**

1. Koper heeft de Gemeente als vergoeding voor kosten als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet, geen separate vergoeding betaald, doch Partijen stellen vast dat de vergoeding van kosten in de Koopprijs tot uitdrukking is gekomen, mitsdien aan het gestelde in artikel 13.11 Omgevingswet geacht wordt te zijn voldaan.
2. De schadekosten bij wijze van nadeelcompensatie zoals bedoeld in artikel 32 alsmede legeskosten maken géén onderdeel uit van het in artikel 30.1 genoemde bedrag. Deze kosten worden separaat in rekening gebracht.

#### **Artikel 30 Nadeelcompensatie**

1. Indien de Gemeente in verband met de te voeren juridisch planologische procedures op grond van artikel 15.1 Omgevingswet in relatie tot de ontwikkeling gehouden zal zijn tot nadeelcompensatie, komen de kosten daarvan voor rekening en risico van Koper. De Gemeente neemt aanvragen tot nadeelcompensatie in behandeling conform de wettelijke eisen van artikel 15.1 Omgevingswet en daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zullen Partijen een overeenkomst tot verhaal van schade aangaan, met inachtneming van Algemene

## OVERIGE BEPALINGEN

### Artikel 31 Contractovername

Het is Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en plichten uit de Overeenkomst conform het bepaalde in art. 6:159 Burgerlijk Wetboek aan een derde over te dragen. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden en is bevoegd nadere c.q. aanvullende voorwaarden te stellen aan het verlenen van haar toestemming ter meerdere zekerheid voor de juiste en volledige nakoming door de beoogd rechtsopvolger van Koper van de verplichtingen voortvloeiende uit c.q. verband houdende met de Overeenkomst.

### Artikel 32 Terugleveringsverplichting

1. Binnen één jaar na het passeren van de Akte van levering dient Koper gestart te zijn met de bouw van het te bouwen bouwwerk. In uitzonderlijke situatie kan de Gemeente deze termijn op schriftelijk verzoek van de Koper verlengen.
2. Zolang geen start met de bouw is gemaakt, mag de Koper het Verkochte niet zonder toestemming van de Gemeente vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.
4. De Gemeente behoudt zich voor een optierecht tot teruglevering van het Verkochte door Koper. Koper is verplicht op eerste oproeping door de Gemeente van het optierecht medewerking te verlenen aan levering van het Verkochte aan Verkoper, met inachtneming van de navolgende bedingen:
  - a. Indien Koper niet uiterlijk één (1) jaar na levering een aanvang heeft gemaakt met de realisatie van de Ontwikkeling, is Koper verplicht op oproeping door de Gemeente van het optierecht medewerking te verlenen aan levering van het Verkochte aan de Gemeente, tegen betaling van een koopprijs, die gelijk is aan de in de Overeenkomst gehanteerde Koopprijs. Op deze koopsom zal een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen.
  - b. De termijn van één jaar als bedoeld in het vorige sublid kan op gemotiveerd verzoek van Koper worden verlengd indien daartoe gegronde redenen zijn aan te wijzen. Instemmen met verlenging staat ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente.
  - c. Onder 'aanvang realisatie Ontwikkelingsplan' wordt verstaan het moment waarop een aannemer aanvangt met de werkzaamheden ter realisatie van de Ontwikkeling (onder aanvangen met de werkzaamheden wordt bedoeld het moment waarop de aannemer begint met de bouwwerkzaamheden (slopen) conform de met de aannemer overeengekomen planning, welke planning voorziet in het in één continue bouwstroom realiseren van de Ontwikkeling).
  - d. Teruglevering geschiedt onder de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 sub a tot en met f van de Overeenkomst.
  - e. Overige (notariële) kosten met betrekking tot de teruglevering komen voor rekening van Koper.
  - f. Koper dient de grond terug te leveren in de oorspronkelijke staat waarin deze verkeerde bij Levering. De Gemeente is niet gehouden tot betaling van enige vergoeding voor in of op de grond verrichte werkzaamheden en de eventueel daarop gestichte opstallen, noch tot betaling van andere kosten welke door Koper met betrekking tot de Ontwikkeling zijn betaald, onverminderd het recht van de Gemeente tot vordering van herstel in oorspronkelijke staat.
  - g. De uit de levering op grond van dit artikel eventueel voortvloeiende belastingschade komt

geheel voor rekening van Koper.

### **Artikel 33      Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding**

1. Koper dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijke gerechtigde(n) is/zijn verplicht bij iedere overdracht van een Betaalbare koopwoning (hierna te noemen: de Woning) een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding op te leggen. De zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding dient woordelijk overgenomen te worden en luidt:
  - a. De koper zal gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de Woning (= datum gereed melding aan de Gemeente) en inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen, de Woning uitsluitend gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen, dan wel te laten bewonen door een of meer bloedverwanten van de koper in de eerste graad (hierna te noemen: bloedverwanten).
  - b. Indien de datum van voltooiing van de Woning en datum van inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen niet gelijk zijn, is de meest recente datum bepalend voor de aanvang van de termijn als genoemd in lid 1.
  - c. Het is een koper gedurende de in lid 1 gestelde termijn niet toegestaan de Woning te vervreemden dan wel te bezwaren met een persoonlijk of zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.
  - d. Het bepaalde in lid 1 en 3 is niet van toepassing in geval van:
    - overlijden van koper of één van zijn gezinsleden of de ingeschreven bloedverwanten;
    - verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
    - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
  - e. Burgemeester en wethouders kunnen – onverminderd het bepaalde in lid 4 – na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 3. Aan de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden. Ontheffing kan worden verleend, mits koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:
    - verandering van werkkring van koper of van diens partner of de ingeschreven bloedverwant(en) op grond waarvan redelijkerwijs en aantoonbaar verhuisd dient te worden;
    - ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
    - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of zijn eventuele gezinsleden.
  - f. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,-- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro).
  - g. De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek). De notaris, belast met de verkoop en eigendomsoverdracht van de woning binnen de in lid 1 bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in lid 5 bedoelde ontheffing is verleend en/of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4 van dit artikel. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, dan wel er geen sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4, dient de notaris de in de in lid 6 bedoelde boete bij de koper dan wel de alsdan verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.
  - h. De koper is verplicht om, gedurende de in lid 1 bedoelde termijn, alle opvolgende eigenaren van de Woning en/of diegene, aan wie hij daarop of op een deel daarvan een

zakelijk genotsrecht verleent, middels een kettingbeding in de leveringsakte te binden jegens de Gemeente aan de verplichtingen bedoeld in dit artikel.

2. Bij niet-nakoming van enige verplichting uit hoofde van artikel 35.1 verbeurt de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 25.000,- (zegge: vijftienduizend euro) per woning per kalendermaand of een gedeelte daarvan gedurende welke de overtreding heeft voortgeduurd, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontleen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

#### **Artikel 34      Parkeren / Afscheidingen**

1. Koper is verplicht ten behoeve van Gemeente bij de koper-eigenaar van een woning het navolgende te bedingen en te doen aannemen, op straffe van een direct opeisbare boete van € 50.000,-:
  - a. De parkeerplaats bij een woning alsmede die woning zijn onverbrekkelijk aan elkaar verbonden.
  - b. Het koper-eigenaar van een woning niet toegestaan de parkeerplaats te verkopen of anderszins te vervreemden of in gebruik te geven separaat van de verkoop of enige zakenrechtelijke ingebruikgeving of overdracht van de woning.
  - c. Bij overtreding van het bepaalde in het vorige lid, verbeurt koper-eigenaar aan de gemeente Midden-Groningen een direct opeisbare boete van € 20.000,-, onverminderd het recht van de gemeente Midden-Groningen te vorderen dat koper-eigenaar over gaat tot herstel van de gebondenheid van woning en parkeerplaats.
  - d. Koper-eigenaar zal bij verkoop of anderszins vervreemding van zijn woning, en derhalve van de gebonden parkeerplaats, het bepaalde in dit artikel aan de opvolgend eigenaar of gerechtigde opleggen en het bepaalde uitdrukkelijk ten behoeve van de gemeente Midden-Groningen bedingen en doen opnemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, bij wijze van kettingbeding, zulks op verbeurte aan de gemeente Midden-Groningen van een direct opeisbare boete ter grootte van honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00), onverminderd het recht van de gemeente overigens geleden schade te verhalen.
  - e. Het vorenstaande is in gelijke mate van toepassing op erfafscheidingen.

#### **Artikel 35      Ingebrekestelling, Verzuim en Ontbinding**

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 deurwaardersexploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, daaronder begrepen het niet tijdig stellen van een bankgarantie, is deze Partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de Koopprijs; of
  - b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de Koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

4. Verkoper kan de Overeenkomst – zonder tussenkomst van de rechter en zonder dat enige ingebrekestelling is vereist - door middel van een schriftelijke verklaring ontbinden (voor het nog niet uitgevoerde gedeelte van de Overeenkomst) op grond van het enkele feit dat Koper:
  - a. haar surseance van betaling of faillissement heeft aangevraagd of in faillissement komt te verkeren,
  - b. wordt ontbonden of geliquideerd,
  - c. op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt,
  - d. een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren.

### **Artikel 36 Onvoorziene omstandigheden**

Indien de omstandigheden waaronder de Overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een der Partijen in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gereede partij het recht van de andere partijen te verlangen dat tussen Partijen een ontbinding wordt overeengekomen. Hierdoor zal de Overeenkomst al dan niet gedeeltelijk worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de Overeenkomst is ontbonden, zo nodig vervangende afspraken maken.

### **Artikel 37 Informatie- en onderzoeksplicht**

1. Verkoper heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht.
2. Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Koper mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.

### **Artikel 38 Kennisgeving overeenkomst**

1. Partijen erkennen dat de Overeenkomst is aan te merken als een overeenkomst terzake kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet.
2. Gemeente zal op de voet van artikel 16.138 Omgevingswet bekend maken dat de Overeenkomst is gesloten.
3. Ter uitvoering van het bepaalde in het vorige lid en overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 Bekendmakingswet zal Gemeente een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage leggen.
4. Indien en zodra derden op grond van de Wet open overheid nadere informatie wensen, dan zal Gemeente daarover eerst overleg voeren met Koper met dien verstande dat Gemeente uiteindelijk zal beslissen of en zo ja welke informatie zij zal of zal moeten verstrekken. Gemeente zal echter geen informatie verschaffen indien en voorzover een of meer van de uitzonderingen op openbaarmaking als bedoeld in de Wet open overheid van toepassing is respectievelijk zijn.

### **Artikel 39 Ontbindende voorwaarden**

1. Deze koop en verkoop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat:
  - a. Koper niet uiterlijk binnen twee (1,5) jaar na de Sluitingsdatum een aanvang heeft gemaakt met de realisatie van het Project (waaronder wordt verstaan het daadwerkelijk starten met de bouwwerkzaamheden voor de ontwikkeling.

2. Indien de / een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Overeenkomst.
3. Op de ontbindende voorwaarden als bedoeld in lid 1 kan uitsluitend Verkoper een beroep doen.
4. De ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de Akte van levering.
5. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn alle kosten van ontbinding voor rekening van de Partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

#### **Artikel 40 Forumkeuze, rechtskeuze en termijnen**

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van de Overeenkomst zijn of zullen ontstaan, is het gerecht van de plaats, waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Alvorens één van de Partijen zich wendt tot de bevoegde rechter, zal overleg plaatsvinden tussen Partijen teneinde te bezien of het alsdan gerezen geschil minnelijk kan worden opgelost.
3. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
4. Op de in de Overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

#### **Artikel 41 Inschrijving Koop in de Openbare Registers**

1. Tot de datum van ondertekening van de Akte van levering betreffende het Verkochte, is Koper gerechtigd (een afschrift van) de Overeenkomst te laten inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster, waartoe Verkoper bij deze toestemming heeft verleend.
2. Indien Koper tot inschrijving wenst over te gaan, is Koper verplicht dit tijdig te melden aan de Notaris, onder gelijktijdige verzending aan Verkoper van een kopie van diens melding aan de Notaris.
3. De kosten van de inschrijving zijn voor rekening van Koper.

#### **Artikel 42 Kettingbeding**

1. De bedingen als vermeld in artikel 11, 12, 17, 18, 20 lid 1 t/m 5 en lid 7, 21, 24, 26, 27, 32, 34, 36, 37 en artikel 39 lid 1, alsmede dit beding, moeten bij elke vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van Verkoper.
2. Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt Koper die, na door Verkoper in gebreke te zijn gesteld, in gebreke blijft, ten behoeve van Verkoper voor iedere overtreding een eenmalige boete van € 100.000,- (zegge: eenhonderdduizend euro) indien er – naar het oordeel van Verkoper – sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander

onverminderd het recht van Verkoper om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen. De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door Verkoper in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan haar desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.

3. Het vorenstaande is niet van toepassing op een verkoop door Koper van woningen aan eindgebruikers/bewoners, met uitzondering van het bepaalde in artikel 20 lid 1 t/m 5 en lid 7.

#### **Artikel 43 SNN Subsidie**

De Gemeente heeft geen aanspraak gemaakt op de subsidiemogelijkheid via het SNN.

#### **Artikel 44 Duur van de Overeenkomst**

1. De Overeenkomst treedt in werking op Sluitingsdatum.
2. De Overeenkomst eindigt indien en zodra Partijen aan al hun verplichtingen uit de Overeenkomst hebben voldaan.
3. Indien na het einde van de Overeenkomst nog aanspraken tussen Partijen over en weer bestaan of blijken te bestaan, dan worden die aanspraken tussen Partijen alsnog in overeenstemming met de Overeenkomst behandeld en wordt de Overeenkomst geacht voort te duren tot het moment waarop deze aanspraken afgewikkeld zijn.

#### **Artikel 45 Considerans en Bijlagen**

1. Het bepaalde in de considerans maakt integraal en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst.
2. De navolgende Bijlagen maken integraal en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst:
  - a. Bijlage 1: Verkooptekening Poststraat 20, Siddeburen;
  - b. Bijlage 2: Eisen- en wensenlijst Singellaan 10 en Poststraat 20 Siddeburen;
  - c. Bijlage 3: Inschrijvingsleidraad Tender Siddeburen, gemeente Midden-Groningen, d.d. 1 juli 2026;
  - d. Bijlage 4: Nota van Inlichtingen 2, d.d. @@@ (inschrijvingsfase);
  - e. Bijlage 5: Nota van Inlichtingen 1, d.d. @@@ (inschrijvingsfase);
  - f. Bijlage 6: Resultaat van onderzoek naar erfdienstbaarheden, Kadaster, d.d. 12 september 2025;
  - g. Bijlage 7: Lijsten karakteristieke objecten gemeente Midden-Groningen, d.d. 4 december 2017;
  - h. Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek Singellaan 10 in Siddeburen, Terra bodemonderzoek B.V., d.d. 27 juli 2023;
  - i. Bijlage 9: Handboek Basis Ontwerprichtlijnen Openbare Ruimte Gemeente Midden-Groningen;
  - j. Bijlage 10: Leidraad Participatie Midden-Groningen, gemeente Midden-Groningen;

#### **Artikel 46 Slotbepaling**

1. De Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de koop en verkoop van het Verkochte, de Ontwikkeling en de samenwerking zijn overeengekomen.
2. Met ingang van Sluitingsdatum eindigen alle overeenkomsten en afspraken die Partijen daarover eerder mochten hebben gesloten of gemaakt.

**Aldus overeengekomen en opgemaakt:**

De Gemeente:

.....  
te Hoogezand

Koper:

te .....