

Verkoopovereenkomst perceel ten behoeve van ontwikkeling appartementencomplex Dorpszicht Terwolde, fase 2

Ondergetekenden

De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Voorst, gevestigd aan de H.W. Iordensweg 17, 7391 KA in Twello, te dezen vertegenwoordigd door Arjan Klein, senior grondzaken en planeconomie, handelende ter uitvoering van het collegebesluit van dd-mm-2023, hierna genoemd: "**de gemeente**" of "**verkoper**"

en

[naam], wonende/gevestigd en kantoorhoudende aan de [straat] in [plaats] (postcode), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [KVKnummer], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam bestuurder] hierna genoemd: "**koper**"

Tezamen te noemen "**partijen**" en afzonderlijk te noemen "**partij**" en "**wederpartij**".

In aanmerking nemende dat

- de gemeente het projectgebied (een gedeelte van het perceel gemeente Nijbroek, sectie D, nummer 2609 en het perceel gemeente Voorst, sectie M, nummer 561) in eigendom heeft en dit wil verkopen aan én integraal wil laten ontwikkelen door een ontwikkelaar, waaronder wordt verstaan dat het projectgebied door en geheel voor rekening en risico van een ontwikkelaar ononderbroken wordt ontwikkeld volgens een door de ontwikkelaar opgesteld en door de gemeente geaccordeerd plan voor woningbouw, te weten de bouw van acht á negen levensloopbestendige woningen in een appartementencomplex;
- de gemeente middels een openbare publicatie, waarin selectiecriteria zijn gesteld, alle gegadigden in de gelegenheid heeft gesteld om een bod uit te brengen. De gemeente heeft vervolgens op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria geoordeeld dat koper in aanmerking komt voor het sluiten van deze koopovereenkomst;
- koper zich heeft verbonden aan de gestelde voorwaarden voor de ontwikkeling en bouw van het project;
- koper in zijn inschrijving heeft verklaard de acht á negen woningen als nul-op-de-meterwoningen te realiseren;
- koper de gronden voor de bouw van de woningen van de verkoper koopt en het project voor eigen rekening en risico ontwikkelt en de woningen aan de eindgebruikers (particuliere kopers) doorverkoopt;
- koper de woningen met inzet van Slaghekke notariaat toewijst conform de 'Gronduitgifte-regeling koopwoningen 2020 gemeente Voorst';
- verkoper en koper verklaren dat de overeenkomst op basis van gelijkwaardigheid tot stand is gekomen en dat zij in deze overeenkomst nadere bepalingen en voorwaarden wensen vast te leggen.



KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

verkoper verkoopt aan koper, een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Nijbroek, sectie D, nummer 2609 en het perceel gemeente Voorst, sectie M, nummer 561, gelegen in het bestemmingsplan "Dorpszicht Terwolde", met een oppervlakte van circa 1.003 m² voor de bouw van acht á negen levensloopbestendige koopwoningen in een appartementencomplex, één en ander conform de aan deze overeenkomst gehechte tekening VGI24-3627 d.d. 08-02-2024 (bijlage 1), hierna genoemd "**het verkochte**".

Op deze overeenkomst zijn de hierna opgenomen bepalingen van toepassing.

Bepalingen

Artikel 1 Koopprijs

- 1.1 De koopprijs inclusief 21 % omzetbelasting bedraagt € **BEDRAG**.
De koopprijs exclusief 21 % omzetbelasting bedraagt € **BEDRAG**.
- 1.2 De koopprijs dient te worden voldaan bij het passeren van de notariële akte van levering.

Artikel 2 Notariële akte van levering

- 2.1 De notariële akte van levering wordt uiterlijk twee weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning activiteit bouwen gepasseerd. Indien de akte later wordt gepasseerd, dan is de koper aan de verkoper de wettelijke rente voor handelstransacties over de koopprijs (verhoogd met omzetbelasting) verschuldigd over de periode vanaf twee weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning activiteit bouwen tot aan de datum van aktepassering. Deze periode van rentebetaling mag maximaal drie maanden duren. Na deze termijn is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
- 2.2 De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan Slaghekke notariaat te Twello.

Artikel 3 Kosten en belastingen

- 3.1 Alle kosten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst, van de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting van het verkochte zijn voor rekening van de koper.
- 3.2 Alle lasten en belastingen, welke over de grond worden geheven, komen vanaf de datum van aktepassering voor rekening van de koper.

Artikel 4 Leveringsverplichting, juridische - en feitelijke staat

- 4.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte, is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van Tauw B.V., met kenmerk R001-4828403IHV-evp-V02-NL van 9 mei 2012 (bijlage 3), in welk rapport de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Evenmin heeft de verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
- 4.2 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: fundamentsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 4.4 De verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren die:
 - a) onvoorwaardelijk is;
 - b) niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c) niet bezwaard is met beperkte rechten;
 - d) niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, met uitzondering van die lasten of beperkingen welke uitdrukkelijk door de koper zijn aanvaard.
- 4.5 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten uit hoofde van erfdienstbaarheid als dienend of heersend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen en zakelijke rechten, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. De gemeente is verder niet bekend met erfdienstbaarheden en/of andere rechten/verplichtingen die door verjaring, door bestemming, door herleving of anderszins zijn ontstaan. Voor zover deze toch aanwezig blijken te zijn, dan heeft dit geen gevolgen voor deze overeenkomst. De overeenkomst wordt dan onder de bestaande voorwaarden onverkort gehandhaafd.

- 4.6 Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het afsluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of andere gebruiksrechten.

Artikel 5 Overmaat en ondermaat

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 6 Bouwplicht

- 6.1 De koper dient uiterlijk binnen 16 weken na ondertekening van deze overeenkomst het ontwerp van het appartementencomplex met levensloopbestendige woningen, de bijgebouwen en erfafscheiding aan de commissie welstand van de gemeente Voorst voor te leggen voor een préadvies.
- 6.2 De koper dient uiterlijk binnen 12 weken na een positief welstandsadvies een complete en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning activiteit bouwen in.
- 6.3 Koper draagt er zorg voor dat binnen twee jaar na het passeren van de akte van levering de beoogde bebouwing is gerealiseerd. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het college van burgemeester en wethouders, hierna "het college", worden verlengd.
- 6.4 Zolang niet is voldaan aan de in lid 2 vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van het college van de gemeente Voorst in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- 6.5 Het bepaalde in lid 4 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- 6.6 Indien na verloop van de in lid 3 genoemde termijn de bebouwing nog niet is gerealiseerd, is de koper aan de verkoper een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopprijs en heeft de verkoper het recht de ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen. De kosten van terug levering van de bouwgrond zijn in dat geval voor rekening van de koper, zodat de verkoper vrij op naam krijgt terug geleverd.

Artikel 7 Verplichtingen ten aanzien van de inrichting en het gebruik van de grond

- 7.1 Omdat sprake is van bouw van levensloopbestendige woningen dient koper voor de bereikbaarheid van de woningen op de bovenverdieping een lift te realiseren zodat deze woningen, naast de mogelijkheid van bereikbaarheid via een trap, ook met een lift te bereikbaar zijn.
- 7.2. In het complex moet een algemene ruimte worden gerealiseerd, waar (onder meer) de afvalcontainers kunnen worden gestald, alsmede moeten hier inpandige bergingen aanwezig zijn voor het stallen van fietsen, tuingereedschap etc.
- 7.3. De riolering betreft een "gescheiden stelsel". In het openbaar gebied is een ondergronds hemelwater- en vuilwaterriolering aanwezig, waarop de huisaansluitingen kunnen worden aangesloten. Bij de gemeente Voorst is nadere informatie omtrent dit onderwerp en de locatie en hoogte van het ondergrondse aansluitpunt te verkrijgen.
- 7.4 Daar waar een kavel grenst aan de openbare ruimte wordt door de verkoper een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) geplant, met uitzondering ter plaatse van het looppad aan de voorzijde van de woningen die leidt naar de voordeur van de betreffende woning en/of naar de deur(en) van een algemene ruimte. De koper en zijn rechtsopvolgers verplichten zich om voor deze onderbreking maximaal 1,00 meter aan te houden. Zie hiervoor de bijgevoegde tekening met nummer GV17-002 (bijlage 2). De koper en zijn rechtsopvolgers verplichten zich om deze haag in stand te houden en niet te verwijderen, alsmede om de haag niet tot een grotere of kleinere hoogte en breedte te laten uitgroeien dan 100 cm (voor de hoogte dient te worden gerekend vanaf het maaiveld) en deze in goede staat te onderhouden.
- 7.5 De buitenzijden van de hagen markeren de overgang van het privégebied naar het openbaar gebied. De hagen mogen daarom niet worden onderbroken door een bouwwerk (waaronder erfafscheiding). Ook betekent dit dat geen bouwwerk mag worden geplaatst aan de buitenzijde van de haag. De koper en opvolgende eigenaren zijn verplicht ook deze buitenzijden te onderhouden. In geval van nalatigheid heeft de verkoper het recht om het onderhoud uit te voeren op kosten van de eigenaar. De hagen worden op een afstand van respectievelijk 10 en 35 cm achter de eigendomsgrens op het verkochte (op particulier terrein) geplant. Zie hiervoor de bijgevoegde hagentekening (bijlage 2).
- 7.6 Indien koper in de nakoming van enige verplichting uit dit artikel tekortschiet, verbeurt zij aan de verkoper een opeisbare boete van € 10.000,- per geval van tekortschieten, en bovendien een boete van € 250,- voor elke dag dat het geval van tekortschieten voortduurt,

- onverminderd het recht van verkoper om nakoming van de betreffende verplichting, alsnog te verlangen en om vervangende schadevergoeding te verlangen.
- 7.7 De verkoper draagt zorg voor een bouwweg in het openbaar gebied als toegang naar het verkochte.
- 7.8 Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorst kan van het bepaalde in de vorige onderdelen van dit artikel ontheffing verlenen, mits de kwaliteit van de inrichting van het gebied daardoor niet wordt geschaad.

Artikel 8 Kettingbedingen

- 8.1 De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor in de artikel 7 lid 4 tot en met lid 6 en artikel 8 bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht en/of een recht tot gebruik, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde en/of gebruiker op te leggen en in verband daarmee om het hiervoor bepaalde in artikel 7 lid 4 tot en met lid 6 en artikel 8 in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftientig procent (25%) van de koopprijs van het bouwterrein, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 8.3 Op gelijke wijze en onder 1/8^e deel (bij realisatie van 8 woningen) of 1/9^e deel (bij realisatie van 9 woningen) van de boete als in artikel 8 lid 1 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hiervoor in artikel 7 lid 4 tot en met 6 en artikel 8 als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 9 Verplichtingen ten aanzien van de bouw

- 9.1 Koper verbindt zich tegenover de verkoper acht á negen levensloopbestendige woningen in een appartementencomplex te realiseren.
- 9.2 De koper verplicht zich een concept koop-/aannemingsovereenkomst ter informatie en goedkeuring voor wat betreft de op te nemen verplichtingen en kettingbedingen aan de gemeente voor te leggen.
- 9.3. De koper verplicht zich een concept van de akte van splitsing van de op te richten Vereniging van Eigenaars aan de gemeente ter informatie en goedkeuring voor te leggen voor wat betreft de op te nemen verplichtingen uit de "Uitvraag realisatie appartementencomplex Dorpszicht Terwolde inclusief verkoopvoorwaarden".
- 9.4. Indien koper in de nakoming van de verplichting uit lid 2 of lid 3 van dit artikel tekortschiet, verbeurt hij aan de gemeente een opeisbare boete van € 50.000,- per geval van tekortschieten, waarbij iedere woning als een afzonderlijk geval wordt gezien.

Artikel 10 Toewijzing woningen

- 10.1. De woningen worden door middel van loting aan de particulieren toegewezen. De loting vindt plaats bij Slaghekke notariaat te Twello. De notaris neemt bij de loting de gemeentelijke gronduitgifteregeling in acht.
- 10.2. Indien koper in de nakoming van de verplichting uit artikel 10 lid 1 tekortschiet, verbeurt hij aan de gemeente een opeisbare boete van € 50.000,- per geval van tekortschieten, waarbij iedere woning als een afzonderlijk geval wordt gezien.

Artikel 11 Nul-op-de-meter

- 11.1. Koper verbindt zich tegenover de gemeente om alle woningen nul-op-de-meter (gebouw gebonden en gebruik gebonden energieverbruik op jaarbasis nul) te realiseren.
- 11.2. Indien koper in de nakoming van de verplichting uit artikel 11 lid 1 tekortschiet, verbeurt zij aan de gemeente een opeisbare boete van € 50.000,- per geval van tekortschieten (iedere woning wordt als een afzonderlijk geval gezien) en bovendien een boete van € 250,- voor elke dag dat per geval het tekortschieten voortduurt, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van de betreffende verplichting alsnog te verlangen en om vervangende schadevergoeding te verlangen.

Artikel 12 Totstandkoming en ontbindende voorwaarde

- 12.1. De koopovereenkomst komt van de zijde van de gemeente eerst tot stand – en de koper kan daaraan eerst rechten ontfangen – indien deze daartoe door de bevoegde persoon is ondertekend.
- 12.2. Deze overeenkomst wordt door de gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorst binnen vier weken na ondertekening van de overeenkomst besluit om niet tot verkoop over te gaan. Bij het in vervulling gaan van deze ontbindende voorwaarde is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden en zijn partijen niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding en/of tegemoetkoming.
- 12.3. De koopovereenkomst wordt verder aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeente tot 16 weken na ondertekening van deze overeenkomst een Bibob-onderzoek kan starten en het advies/de uitslag hiervan vervolgens negatief is.

Artikel 13 Aanvullende voorwaarden

- 13.1 De gemeente streeft naar een gesloten grondbalans. Bij een eventueel tekort aan grond is de gemeente verantwoordelijk voor de aanvoer van extra grond. Bij een eventueel overschot aan grond die is vrijgekomen door de bouwactiviteiten is de koper verantwoordelijk voor de afvoer en verwerking.
- 13.2 De gemeente accepteert bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning activiteit bouwen de conclusies uit het bodemonderzoeksrapport van Tauw B.V., met kenmerk R001-4828403IHV-evp-V02-NL van 9 mei 2012. Uit dit rapport blijkt dat de verkochte grond geschikt is voor woningbouw. Een nadere schone grondverklaring is niet nodig.
- 13.3 De gemeente levert de koper bouwrijpe grond. Het terrein wordt op peil gebracht. De gemeente zorgt voor een uitlegger van de riolering. Hierop kan de huisaansluiting worden aangesloten.

Artikel 14 Twee of meer kopers

Ingeval twee of meer personen optreden als koper, geldt het volgende:

- a. De kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten/plichten uitoefenen, met dien verstande dat de kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
- b. Alle kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 15 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en schadevergoeding

- 15.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. De ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden bij aangetekend schrijven met bericht handtekening retour en met inachtneming van een termijn van acht dagen.
- 15.2 Wanneer een partij in verzuim is, dus na gemelde termijn van acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst zonder rechtelijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.

Artikel 16 Onvoorziene omstandigheden

Indien zich na de inwerkingtreding van deze overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen die leiden of dreigen te leiden tot vertragingen waardoor naar oordeel van de verkoper en koper een ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst niet mogelijk is, zullen partijen in nader overleg treden. Partijen zullen er naar blijven streven om de realisering van de doelstelling van deze overeenkomst integraal te doen plaatsvinden. Het nader overleg is er uitdrukkelijk op gericht de samenwerking in stand te houden, waarbij instandhouding van deze overeenkomst het uitgangspunt is.

Artikel 17 Termijnen

Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 18 Woonplaatskeuze

De akte zal berusten ten kantore van Slaghekke notariaat in Twello, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 19 Rechtskeuze en forumkeuze

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst ontstaan is de rechtbank Gelderland bevoegd.

Artikel 20 Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1 verkooptekening VGI24-3627 d.d. 08-02-2024;
- Bijlage 2 hagentekening **GV17-002**;
- Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Tauw B.V. d.d. 09-05-2012.

Aldus in tweevoud overeengekomen.

De gemeente,	De koper,
A.G.A. Klein	[Naam]
Datum:	Datum:
Plaats: Twello	Plaats:

0000170914