

KOOP- & REALISATIEOVEREENKOMST PLUS GEBRUIKSOVEREENKOMST

Gemeente Schagen

**Locatie Den Gouden Hoeck te Burgerbrug, voor de ontwikkeling en realisatie
van 10 woningen**

INHOUDSOPGAVE

| | |
|------------|--|
| Artikel 1 | Definities |
| Artikel 2 | Doel van de Overeenkomst |
| Artikel 3 | Uitgangspunten Overeenkomst |
| Artikel 4 | Planning |
| Artikel 5 | Bouw- en woonrijp maken |
| Artikel 6 | Verzoek Woonrijp Maken Fase 1 |
| Artikel 7 | Verzoek Woonrijp Maken Fase 2 |
| Artikel 8 | Bodemgesteldheid/Milieu |
| Artikel 9 | Koop en verkoop van Bouwgronden |
| Artikel 10 | Staat van het geleverde Bouwgronden |
| Artikel 11 | Rol gemeenteraad en positie gemeente |
| Artikel 12 | Inrichting bouwterrein |
| Artikel 13 | Boetebeding |
| Artikel 14 | Verhuurverbod/Zelfbewoning |
| Artikel 15 | Communicatie |
| Artikel 16 | Geschillen |
| Artikel 17 | Wijziging en tussentijdse beëindiging |
| Artikel 18 | Strijdigheid met (Europese) wet – en regelgeving |
| Artikel 19 | Hinder en schade |
| Artikel 20 | Overdracht contractpositie |
| Artikel 21 | Slotbepalingen |

BIJLAGEN

| | |
|-----------|--|
| Bijlage 1 | CPO Burgerbrug, Locatiebepaling |
| Bijlage 2 | CPO Burgerbrug, Uitgeefbare grond |
| Bijlage 3 | CPO Burgerbrug, Inrichtingsplan Den Gouden Hoeck |
| Bijlage 4 | Definitief ontwerp Openbare Ruimte |

KOOP- & REALISATIEOVEREENKOMST

Gemeente Schagen

Locatie: Den Gouden Hoeck te Burgerbrug

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Schagen, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer S. Kruijer in de hoedanigheid van wethouder der Gemeente Schagen en aangewezen door de burgemeester mw. M.J.P. van Kampen-Nouwen om haar in deze te vertegenwoordigen en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van d.d. 10 mei 2022, hierna te noemen: "**verkoper**";

en:

2. Coöperatie CPO Den Gouden Hoeck, Burgerbrug U.A. gevestigd aan , te Burgerbrug, wettelijk vertegenwoordigd door de heer , de heer en mevrouw; hierna gezamenlijk te noemen '**koper**',

Hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. partijen op 10 maart 2021 een intentieovereenkomst met elkaar hebben gesloten waarbij partijen jegens elkaar hebben uitgesproken dat zij samen willen werken bij de uitwerking van het project en hier een aantal afspraken over wensen te maken;
- B. partijen sinds het afsluiten van de intentieovereenkomst met elkaar in gesprek zijn over de uitwerking van de gemaakte afspraken;
- C. de intentieovereenkomst is verlengd tot 1 december 2021 en daarna is verlengd tot 1 april 2022;
- D. partijen de gezamenlijke intentie hebben uitgesproken om te komen tot een overeenkomst voor af te nemen grond, ter realisatie van 10 woningen waarna vervolgens een perceel grond als zijnde openbaar gebied retour wordt geleverd aan verkoper;
- E. partijen middels deze koop- realisatieovereenkomst de gemaakte afspraken wensen vast te leggen;.

Paraaf verkoper

Paraaf koper

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Definitiebepalingen.

In de Realisatieovereenkomst gelden de volgende definities:

- Bestemmingsplan: Het te realiseren bestemmingsplan of het aangepaste bestemmingsplan dat de uitvoering van het Bouwprogramma mogelijk maakt.
- Bouwgronden: De Bouwrijp te maken uitgeefbare gronden van het Bouwprogramma, zoals weergegeven in **Bijlage 2** .
- Bouwprogramma: Het aantal van 10 grondgebonden woningen volgens kenmerken, maatvoering en eigenschappen zoals opgenomen in **Bijlage 2**, en dat door en voor rekening en risico van koper gerealiseerd wordt.
- Bouwrijp maken: Het verrichten van werkzaamheden die nodig zijn om met de realisatie van het Project een aanvang te kunnen nemen.
Onder deze werkzaamheden zijn in ieder geval de volgende activiteiten begrepen:
 - het verwijderen van bouw belemmerende obstakels in de boven- en ondergrond;
 - het eventueel saneren van de bodem en/of grondwater teneinde de gronden uit milieu hygiënisch oogpunt geschikt te maken voor de beoogde bestemming van die gronden;
 - het verwijderen of verleggen van ondergrondse infrastructuur (zoals kabels en leidingen ten behoeve van elektriciteit, water en riolering);
 - het graven en dempen van eventuele watergangen;
 - het verzorgen van (een) ontsluiting(en) voor bouwverkeer;
 - het (doen) aanleggen van ondergrondse infrastructuur (zoals kabels en leidingen ten behoeve van elektriciteit, water en riolering), exclusief de opstalaansluitingen;zulks conform de eisen zoals opgenomen in de Leidraad.
- Omgevingsvergunning: Een verleende, onherroepelijk geworden omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwprogramma en waartegen binnen de wettelijk gestelde termijn geen bezwaar- of beroepschrift is ingediend. Of een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen deze termijn wel (een) bezwaarschrift(en) is of zijn ingediend en waarvan

het/ de schorsingsverzoek(en) is/zijn afgewezen, welke derhalve niet meer geschorst en/of vernietigd kan worden.

- **Inrichtingsplan:** Het door de Gemeente vastgestelde plan ten behoeve van de stedenbouwkundige invulling van locatie Den Gouden Hoeck te Burgerbrug. Het Inrichtingsplan is bijgevoegd als **Bijlage 3**.
- **Leidraad** de 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte' van de gemeente Schagen d.d. 1 april 2020.
- **Openbare Ruimte** Alle gronden gelegen binnen het Plangebied die na herinrichting naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, zonder dat voor het gebruik telkens toestemming van de rechthebbende is vereist en die eigendom van de gemeente zijn of zullen zijn, een en ander zoals aangegeven op de kaart die als **Bijlage 3** bij de Overeenkomst is gevoegd.
- **Openbare Voorzieningen** de in de Openbare Ruimte aan te leggen openbare voorzieningen zoals straten, wegen, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en alle andere voorzieningen met een openbaar karakter in de zin van de Wegenverkeerswet en de Wegenwet.
- **Overeenkomst:** De onderhavige Koop- en Realisatieovereenkomst.
- **Project:** Het project 'Den Gouden Hoeck' voor de ontwikkeling en realisatie van 10 woningen inclusief het bouwrijp en woonrijp maken van de gronden.
- **Verkrijger:** Een derde die een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten met de koper voor de realisatie van een woning, deel uitmakend van het Bouwprogramma.
- **Woonrijp Maken:** Het realiseren van de Openbare Ruimte door middel van het aanbrengen van de Openbare Voorzieningen, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid, zulks conform de eisen zoals opgenomen in de Leidraad.

Artikel 2. Doel van de Koop en Realisatieovereenkomst. Bouwprogramma.

- 2.1. Deze Koop en Realisatieovereenkomst heeft tot doel de afspraken vast te leggen met betrekking tot de verkoop van de Bouwgronden en de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma, bestaande uit in totaal 10 woningen welke als volgt onderverdeeld zijn:

- 3 tussenwoningen
- 2 twee onder 1 kap woningen
- 4 hoekwoningen
- 1 vrijstaande woning

Artikel 3. Uitgangspunten. Afname Bouwgronden.

- 3.1. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma vindt plaats met inachtneming van de uitgangspunten die zijn neergelegd in de navolgende documenten:
- a. Het Bestemmingsplan;
 - b. Het Inrichtingsplan.
 - c. Het Definitief ontwerp Openbare Ruimte (Bijlage 4)
- 3.2. In geval van strijdigheden tussen de bepalingen in de documenten, geldt bij de interpretatie de navolgende rangorde, waarbij de inhoud van het hoger genoemde document prevaleert boven het lager genoemde:
- a. De Koop en Realisatieovereenkomst;
 - b. Bijlagen bij de Koop en Realisatieovereenkomst;
 - c. Bestemmingsplan;
 - d. Beeldkwaliteitsplan;

Artikel 4. Planning.

- 4.1 N.v.t.
- 4.2 Bij de volgende termijnen geldt een resultaatsverplichting:
1. binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van het vastgestelde bestemmingsplan voor onderhavig Project dient koper een ontvankelijke aanvraag om de voor alle woningen in het Project benodigde omgevingsvergunning(en) in te dienen.
 2. binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van (een van de) in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning(en) en nadat de gronden bouwrijp zijn gemaakt dient koper aan te vangen met de realisatie van de woningen. Koper dient daarbij in één gestaag tempo door te bouwen;
 3. Binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning(en) dienen alle woningen in hun geheel te zijn voltooid, conform de verleende omgevingsvergunning(en) en onderhavige overeenkomst.
- 4.3 Indien duidelijk is dat een termijn als bedoeld in artikel 4.2 niet wordt gehaald, dient koper de gemeente daarvan onverwijld op de hoogte te stellen. Mogelijk afwijken van de bovengenoemde termijnen kan enkel om zwaarwegende redenen en met schriftelijke goedkeuring van de gemeente. Bij een overschrijding van een termijn met niet meer dan drie maanden zal de gemeente een dergelijke goedkeuring niet op onredelijk te achten gronden, die geen verband houden met het voldoende verzekerd zijn van de uiteindelijke realisatie van het Project, weigeren. Een situatie waarin naar de mening van de koper onvoldoende woningen zijn verkocht om aan te kunnen vangen met de realisatie van de woningen, geldt in geen enkel geval als een zwaarwegende reden om af te wijken van de gestelde termijnen.

- 4.4 Mocht koper een of meer van de in dit artikel genoemde termijnen niet nakomen en de gemeente deze overschrijding niet heeft goedgekeurd, dan kan de gemeente tot ontbinding van de Overeenkomst overgaan, verdere medewerking aan het Project weigeren en/of de voor het Project verleende omgevingsvergunning(en) intrekken. Koper verklaart dat hij in dat geval geen verzoek om schadevergoeding, in welke vorm dan ook, in zal dienen bij de gemeente

Artikel 5. Bouw- en Woonrijp maken

- 5.1 De koper zal de gronden waarop het Project zal worden gerealiseerd Bouw- en Woonrijp maken. De koper start met het Bouwrijp maken uiterlijk 2 maanden nadat de voor de woningen in het Project benodigde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
- 5.2 De kosten voor het Bouw- en Woonrijp maken komen volledig ten laste van de koper.
- 5.3 De gemeente zal de gronden die behoren tot de Openbare Ruimte en die in eigendom van de gemeente zijn en blijven en die in de bouwfase benodigd zijn voor de realisatie van het Project, gelijktijdig met de levering van de Bouwgronden als bedoeld in 9.3 gedurende de bouwfase tijdelijk aan koper beschikbaar stellen zonder dat daarvoor een vergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd is, onder de volgende voorwaarden:
- a: de koper aanvaardt de gronden in de staat waarin zij zich bevinden, met alle daaraan verbonden bekende en onbekende gebreken.
 - b: de koper zal de gronden als een goed grondgebruiker verzorgen.
 - c: de gronden mogen uitsluitend worden gebruikt als bouwterrein voor de opslag van bouwmaterialen, het plaatsen van bouwketen etc.
 - d: de koper is verplicht de gronden voldoende afgerasterd te houden, een en ander ten genoegen van de gemeente.
 - e: de gemeente heeft te allen tijde het recht om, zonder voorafgaande kennisgeving, op, in of boven het perceel zodanige werken uit te voeren of uit te doen voeren en te behouden, te vernieuwen of te wijzigen, als door de gemeente noodzakelijk of nuttig wordt geoordeeld.
 - f: de medewerkers van de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot de gronden.
 - g: alle werken of eigendommen van de gemeente, welke ten gevolge van het gebruik door koper mochten worden beschadigd, moeten door en op kosten van de koper op eerste aanschrijving van de gemeente, binnen de daarbij te bepalen termijn tot diens genoegen worden hersteld. Indien de koper hierbij in gebreke blijft, heeft de gemeente de bevoegdheid het nodige te doen verrichten op kosten van de koper. Onverminderd het vorenstaande heeft de gemeente de bevoegdheid van de koper te vorderen dat de ontstane schade geheel of gedeeltelijk in geld wordt vergoed.
 - h: de koper doet afstand van alle aanspraken, welke hij tegenover de gemeente zou kunnen doen gelden wegens schade bij het gebruik door welke oorzaak ook ontstaan. Hij vrijwaart de gemeente voor alle vorderingen welke anderen mochten kunnen doen gelden tot vergoeding van schade, welke met het gebruik in enigerlei verband staat. Het vorenstaande geldt niet indien de schade is ontstaan door of de vordering voortvloeit uit grove schuld aan de zijde van de gemeente.
 - i: aan het begin en einde van de bouwfase zal de gemeente een inspectie van het terrein uitvoeren. Bij het einde van de bouwfase dient de koper de gronden in goede staat aan de gemeente over te dragen. Bij gebreke hiervan kunnen de nodige voorzieningen vanwege de gemeente geschieden op kosten van de koper. Onverminderd het vorenstaande heeft de gemeente de bevoegdheid van de koper te vorderen, dat de ontstane schade geheel of gedeeltelijk in geld wordt vergoed.

Artikel 6. Verzoek Woonrijp Maken

- 6.1 Koper informeert schriftelijk de Gemeente tijdig over het moment van Woonrijp Maken. De Gemeente geeft goedkeuring aan het verzoek als Koper reeds gestart is met de realisatie van het Bouwprogramma.
- 6.2 Partijen stellen na goedkeuring van het verzoek tot Woonrijp Maken in onderling overleg een datum vast waarop het Woonrijp Maken kan starten.
- 6.3 Na goedkeuring van het verzoek tot Woonrijp Maken is de koper verplicht om het Woonrijp Maken op te leveren uiterlijk 6 weken na oplevering van de laatste woning door koper aan Verkrijger.

Artikel 7. ~~Verzoek Woonrijp maken fase 2~~

- 7.1 ~~Koper dient schriftelijk het verzoek in bij de Gemeente tot Woonrijp Maken Fase 2 nadat de laatste woning van het Project bouwkundig is opgeleverd.~~
- 7.2 ~~Partijen stellen na goedkeuring van het verzoek tot Woonrijp Maken Fase 2 in onderling overleg een datum vast waarop het Woonrijp Maken Fase 2 kan starten. Koper is verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van het woonrijp te maken gebied en het feit dat de werkzaamheden op de overeengekomen datum kunnen starten en ongehinderd kunnen plaatsvinden, waarbij koper minimaal zes weken voor oplevering van de eerste woning alle grondwerken en aanleg van verhardingen en heggen op het uit te geven terrein heeft uitgevoerd, inclusief aanleg tuinen, en al het bouw materiaal en bouw materieel voor de woningen heeft verwijderd van de Openbare Ruimte. In deze periode dienen de voertuigen van de werknemers en onderaannemers elders te worden geparkeerd. Partijen informeren elkaar wederzijds over de voortgang van de werkzaamheden en eventuele afwijkingen van de Planning.~~
- 7.3 ~~Na goedkeuring van het verzoek Woonrijp Maken Fase 2 is de Gemeente verplicht om het Woonrijp Maken Fase 2 zo spoedig mogelijk af te ronden, maar uiterlijk binnen weken na de start van het woonrijp maken.~~

Artikel 8. Bodemgesteldheid / Milieu

- 8.1 Indien uit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een verontreiniging en dat verdere ontwikkeling en realisatie mogelijk is, en tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw of tijdens de bouw van de door of vanwege de koper binnen het Plangebied te realiseren bestemmingen zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke stoffen, dan is dit voor rekening en risico van koper. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. De gemeente sluit elke aansprakelijkheid, wegens op en/of in de bodem van de over te dragen percelen als bedoeld in artikel 8 aanwezige verontreiniging in welke vorm en mate dan ook uit. De koper als onderneming met deskundigheid en kennis op het gebied van grondtransacties, neemt hierbij het risico voor elke vorm en mate van verontreiniging van de over te dragen percelen als bedoeld in artikel 8 en vrijwaart de gemeente voor iedere vordering c.q. alle (financiële) gevolgen te dier zake en neemt het risico voor elke vorm en mate van verontreiniging over, en vrijwaart de gemeente voor iedere vordering c.q. alle (financiële) gevolgen te dier zake. Verkoper heeft voor haar rekening een verkennend bodemonderzoek laten verrichten door

'Vlam Bodem Advies BV', projectnummer 051004463. Op basis van het verkennende onderzoek is geconcludeerd dat er geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk is. Uit het verkennende bodemonderzoek zijn geen belemmeringen aangetroffen die de voorgenomen ontwikkeling kunnen hinderen.

- 8.2 Partijen komen overeen dat:
- a) alle ter zake noodzakelijke saneringswerkzaamheden en/of maatregelen aan de gronden in het Plangebied door, en voor rekening van, koper zullen worden uitgevoerd;
 - b) door en voor rekening van koper de benodigde maatregelen/werkzaamheden, die voortvloeien uit een beschikking(en) die ziet op een goedgekeurd saneringsplan, zullen worden uitgevoerd;
 - c) Koper zorg draagt voor de benodigde goedkeuring van het evaluatierapport dat naar aanleiding van de saneringswerkzaamheden door en voor rekening van koper wordt opgesteld.
- 8.3 Indien er geen sprake is van een gesloten grondbalans en hergebruik ter plaatse niet mogelijk is, moet een depotbemonstering voor rekening van de koper plaatsvinden. Eerst nadat de gemeente de depotbemonstering alsmede de definitieve bestemming van de grond heeft goedgekeurd, kan de grond worden afgevoerd. De kosten van de eventuele afvoer van grond, die verband houden met de door de koper uit te voeren bouwactiviteiten, komen geheel voor rekening van de koper. Indien er in milieuhygiënisch opzicht beperkingen bestaan wat betreft het onttrekken van grondwater, het toepassen van bouwputbemalingen en/of andere bouwactiviteiten, dan dient door de koper hiertoe een beschikking tot onttrekking te worden verkregen.

Artikel 9. Koop en verkoop van Bouwgronden.

- 9.1 Het Bouwprogramma zal worden gerealiseerd op de Bouwgronden die ten tijde van ondertekening van deze Overeenkomst in eigendom zijn van de Gemeente. De Gemeente levert de gronden zoals aangegeven op bijlage 2 aan koper.
- 9.2 De locatie en ligging van de Bouwgronden is weergegeven op de kaart zoals opgenomen in Bijlage 1.
- 9.3 De gronden worden geleverd binnen één maand na het onherroepelijk worden van de voor het Project benodigde omgevingsvergunning(en), doch uiterlijk twee weken voordat gestart wordt met het bouwrijp maken.
- 9.4 De verschuldigde koopprijs is € 276.000,- voor alle gronden, exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting.
- 9.5 Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen eventuele overdrachtsbelasting en het kadastraal tarief, ook dat voor de aanvraag "splitsing perceel met voorlopige kadastrale grenzen", en overige verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de koper
- 9.6 De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de desbetreffende notaris.

- 9.7 De koper is verplicht de verschuldigde koopprijs te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering.
- 9.8 Betaling aan de verkoper zal eerst plaatsvinden zodra de desbetreffende notaris is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. De verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.
- 9.9 De koopprijs is middels taxatie bepaald.
- 9.10 Het voldoen van de koopprijs vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de desbetreffende notaris.

Artikel 10. Staat van het geleverde (Bouwgronden).

- 10.1 De gronden zullen worden geleverd vrij van beslagen, vrij van hypotheken, vrij van erfpacht, vrij van kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen behoudens die staan aangegeven in de laatste akte van levering. Op de gronden is geen rechtsgeding aanhangig. Partijen zullen elkaar al de inlichtingen verschaffen, die ter kennis behoren te zijn gebracht vanuit de belangen voor de realisatie van het Project.
- 10.2 De Bouwgronden worden geleverd als 'bouwterrein' in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 10.3 Indien bij kadastrale uitmeting blijkt dat het oppervlak van de te leveren gronden kleiner of groter is, dan zal geen der partijen daaraan enig recht kunnen ontlennen.
- 10.4 Verkoper verklaart ten aanzien van de te leveren gronden het volgende:
- Verkoper is niet bekend met beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming en evenmin met feiten die er op wijzen dat de gronden enige verontreiniging bevatten die ten nadele strekt van het beoogde gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
 - Verkoper heeft zelf geen verontreiniging als bovenbedoeld veroorzaakt gedurende de periode dat zij de gronden in eigendom had;
 - het is de verkoper niet bekend dat in de gronden tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- of septictanks, aanwezig zijn;
 - het is de verkoper niet bekend dat zich in de gronden asbest of asbesthoudende materialen bevinden;
 - aan de verkoper zijn van overheidswege geen veranderingen of voorzieningen betreffende de gronden voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd of door dan wel in opdracht van de overheid zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald; evenmin zijn ten aanzien van de gronden tot op heden van overheidswege handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld;
 - ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten dan wel nog niet nagekomen verplichtingen uit hoofde van subsidieverlening;
 - op de gronden rust geen retentierecht en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de akte tot levering;
 - aan de verkoper zijn geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend.

- i. aan de verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 van het Burgerlijk Wetboek bekend;
- j. de rechten van de verkoper op de gronden zijn niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling;
- k. met betrekking tot de gronden zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies;
- l. deze garantiebepalingen van verkoper hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor de wederpartij ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meerdere wijzigingen ten aanzien van bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.

Artikel 11 Rol gemeenteraad en positie Gemeente in de Overeenkomst

- 11.1 Koper erkent dat de gemeente in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territoire de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met koper c.q. met haar verbonden partijen vervaardigde plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende het Project. Tevens behoudt de gemeente haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan en alle overige publiekrechtelijke besluiten. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien 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 zodat de koper niet het recht heeft om de gemeente aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten. De gemeente is tevens gerechtigd om indien externe omstandigheden, zoals bijvoorbeeld inspraakreacties, bezwaren, bedenkingen en/of zienswijzen van derden, een stellingname van andere overheidsinstanties, uitspraken van de bestuursrechter, gewijzigde regelgeving en/of beleid van andere instanties dan de gemeente, daartoe nopen, haar medewerking aan het Project te beëindigen zonder aansprakelijk te kunnen worden gesteld voor de schade die de koper hierdoor eventueel lijdt. De gemeente kan voorts niet aansprakelijk worden gesteld voor schade als gevolg van procedurele gebreken in de voor het Project benodigde procedures, tenzij deze het gevolg zijn van (grove) nalatigheid dan wel opzet aan de kant van de gemeente dan wel door haar ingeschakelde derden. Indien bezwaar- en/of beroepschriften dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties mochten leiden tot vertraging in de vaststelling en/of het onherroepelijk worden van de voor het Project benodigde publiekrechtelijke besluiten, dan wel tot vernietiging daarvan, is de gemeente, mits zij aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan, jegens de koper niet aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende schade.

Artikel 12. Inrichting bouwterrein.

- 12.1 Koper is opdrachtgever en verantwoordelijk voor alle voorzieningen van nutsbedrijven die nodig zijn voor zowel de bouw van de woningen als voor de definitieve huisaansluitingen van de woningen.
- 12.2 Koper dient te dulden dat ten laste van het bouwterrein en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de Gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen, bestemd voor de uitoefening van openbare nutsbedrijven belast met de voorzieningen voor water en elektriciteit, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende

kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het bouwterrein.

- 12.3 Koper is vanaf start realisatie tot oplevering van de woningen van het Bouwprogramma verantwoordelijk voor het in stand houden van de ondergrondse infrastructuur van het Bouwprogramma.
- 12.4 Herstel van schade aan de openbare voorzieningen en ondergrondse infrastructuur als gevolg van het gebruik van de gronden wordt op kosten van koper door de Gemeente uitgevoerd.

Artikel 13. Boetebeding.

- 13.1 a: Indien koper zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 4.2 onder 1 van deze Overeenkomst niet nakomt, verbeurt hij aan de gemeente een boete ter hoogte van € 10.000,- ineens en van € 250,- voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, tot een totale maximumboete van € 50.000,-;
- b: Indien koper zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 4.2 onder 2 van deze Overeenkomst niet nakomt, verbeurt hij aan de gemeente een boete ter hoogte van € 10.000,- ineens en van € 250,- voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, tot een totale maximumboete van € 50.000,-;
- c: Indien koper zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 4.2 onder 3 van deze Overeenkomst niet nakomt, verbeurt hij aan de gemeente een boete ter hoogte van € 10.000,- ineens en van € 250,- voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, tot een totale maximumboete van € 50.000,-;

Artikel 14. Verhuurverbod en zelfbewoning

- 14.1 De op te richten koopwoningen zijn bestemd voor verkoop. Het is de koper en de Verkrijgers zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de koopwoningen te (laten) verhuren.
- 14.2. Indien de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente of in strijd met een aan een eventuele gemeentelijke toestemming te verbinden voorwaarde, een of meer woningen verhuurt, verbeurt de koper aan de gemeente een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 75.000,- per verhuurde woning.
- 14.3. In de tussen de koper en de Verkrijgers van de koopwoningen te sluiten koop-/aannemingsovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren leveringsakten wordt opgenomen dat indien de Verkrijger de woning niet gedurende 3 jaar na feitelijke oplevering van de woning zelf bewoont en niet op het betreffende adres staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen, Verkrijger aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van 15% van de betaalde koopsom. Voorts wordt aangegeven dat ontheffing van de zelfbewoningsverplichting slechts mogelijk is na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. Deze toestemming wordt in ieder geval verleend in geval van:
- a. verandering van werkkring van Verkrijger op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van Verkrijger of diens echtgeno(o)t(e);
 - c. ontbinding van het huwelijk/geregistreerd partnerschap/samenlevingscontract van Verkrijger;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van Verkrijger of van één van zijn gezinsleden.

Het college kan aan die toestemming voorwaarden verbinden, bijvoorbeeld in de vorm van een opnieuw op te nemen zelfbewoningsbeding voor de opvolgende koper.

- 14.4. Indien de koper verzuimt het zelfbewoningsbeding op te nemen in de koop-aannemingsovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren leveringsakten, verbeurt hij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 75.000,- per woning ten aanzien waarvan geen zelfbewoningsbeding mocht zijn opgenomen.

Artikel 15. Communicatie

- 15.1 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen wat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen. De koper zal voorts, al dan niet in samenwerking met de gemeente, actief en tijdig omwonenden en andere betrokkenen informeren over de ontwikkeling en realisering van het Project. Koper zal op eerste verzoek van de gemeente bewijs overleggen waaruit blijkt dat omwonenden en andere betrokkenen afdoende over het Project zijn geïnformeerd.

Artikel 16. Geschillen.

- 16.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 16.2 Geschillen die uit deze Overeenkomst voortvloeien en die niet in der minne beslecht kunnen worden, zullen aan de ter zake bevoegde rechter worden voorgelegd.

Artikel 17. Wijziging en tussentijdse beëindiging.

- 17.1 De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige Overeenkomst hebben voldaan.
- 17.2 Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst mogelijk moet zijn, maar slechts in de volgende gevallen:
- als partijen daarmee instemmen;
 - bij extreme wijziging van omstandigheden die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt;
 - indien bezwaar of beroep in de publiekrechtelijke procedures c.q. andere rechtsmaatregelen van derden of andere publiekrechtelijke belemmeringen leiden tot vertraging en/of andere gevolgen die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt.
- 17.3 De partij die zich beroept op het gestelde in artikel 17.2 sub b of c geeft daarbij aan volgens welke objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst in redelijkheid niet langer verantwoord is.
- 17.4 Indien een der partijen een aanpassing van de Overeenkomst wenst, dan dient hij een verzoek daartoe schriftelijk in te dienen bij de andere partij. In het verzoek dient te worden aangegeven welke consequenties de aanpassing met zich meebrengt. De andere partij geeft

- binnen 6 weken na ontvangst van het verzoek gemotiveerd aan of zij wel of niet (al dan niet gedeeltelijk) instemt met de aanpassing, dan wel welke aanvulling(en) op het verzoek benodigd is (zijn) om alsnog (al dan niet gedeeltelijke) instemming te verkrijgen. Partijen zullen een tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst schriftelijk vastleggen in een allonge. De gemeente is hierbij penvoerder.
- 17.5 Indien een der partijen zich met recht beroept op het gestelde in artikel 17.2 sub b of c en indien partijen vervolgens binnen drie maanden, waarbij beide partijen de verplichting hebben tot het actief voeren van overleg, geen overeenstemming bereiken over aanpassing van de Overeenkomst, dan kan de meest gerede partij de Overeenkomst buitengerechtelijk ontbinden.
- 17.6 Partijen zullen vanwege de tussentijdse ontbinding van de Overeenkomst zoals bedoeld in het vorige lid afspraken maken over alle (financiële) gevolgen van de ontbinding, maar spreken reeds nu voor alsdan af dat ontbinding nimmer het recht geeft op vergoeding van gederfde winst en dat de eventueel door de gemeente te restitueren grondprijs nooit meer zal bedragen dan de oorspronkelijke betaalde prijs.
- 17.7 De Overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige Overeenkomst indien de koper of één van haar aandeelhouders haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop zij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop de koper of één van haar aandeelhouders op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging kan de koper of kunnen haar aandeelhouders geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.
- 17.8 Indien de Overeenkomst om welke reden dan ook wordt ontbonden en de gronden waarop het Project betrekking heeft reeds zijn geleverd aan de koper doch deze nog niet in eigendom zijn geleverd aan de Verkrijgers, dan heeft de gemeente het recht op teruglevering van (een deel van) bedoelde gronden en heeft de koper de plicht bedoelde gronden terug te leveren aan de gemeente waartegenover de gemeente verplicht is tot terugbetaling van de oorspronkelijke koopprijs zoals door de koper aan de gemeente is betaald, zonder rente en overige vergoedingen, aan koper. De koper verleent de gemeente hierbij de onherroepelijke volmacht, als bedoeld in artikel 3:74 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, om in het geval de gemeente gebruik wenst te maken van het recht op teruglevering, namens de koper al die rechtshandelingen te verrichten die voor de overdracht van de eigendom van vorenbedoelde bouwkavels aan de gemeente nodig zijn, waaronder het namens de koper meewerken aan de transportakte.

Artikel 18. Strijdigheid met (Europese) wet- en regelgeving.

- 18.1 Indien door of vanwege een uitspraak van de bevoegde rechter, dan wel naar het oordeel van de Europese Commissie, wordt geoordeeld dat de Overeenkomst in strijd is met Europese of nationale wet- en regelgeving, waaronder aanbesteding- en mededingingsrecht en de Wro, zullen Partijen in overleg treden over de gevolgen van een dergelijke uitspraak c.q. oordeel voor de Overeenkomst.

- 18.2. Indien sprake is van strijdigheid als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, zullen Partijen de Overeenkomst wijzigen op de voor Partijen minst bezwarende wijze, zodat geheel tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van de Europese Commissie of de rechter en tevens recht wordt gedaan aan de geest van de Overeenkomst. Indien het oordeel van de Europese Commissie of de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van de Overeenkomst, hebben Partijen de bevoegdheid de Overeenkomst te ontbinden.
- 18.3. Partijen zijn over en weer geen kosten of schade verschuldigd hoegenaamd in geval van ontbinding van de Overeenkomst op de voet van het hiervoor bepaalde.

Artikel 19 Hinder en schade

- 19.1 De wijze van realisatie van het Project moet zodanig zijn dat de gemeente en/of derden geen nodeloze hinder ondervinden. De Initiatiefnemer is in verband met de realisatie van het Project verplicht om de aanwijzingen van de gemeente dan wel politie betreffende het plaatsen van tijdelijke verkeers- en waarschuwingsborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de initiatiefnemer dienaangaande. De Initiatiefnemer is aansprakelijk voor zowel letsel- als vermogensschade die de gemeente en/of derden mochten lijden, veroorzaakt wegens werkzaamheden in verband met de realisatie van het Project, uitgevoerd door de initiatiefnemer zelf dan wel door de door initiatiefnemer ingeschakelde derden. De Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden als gevolg van genoemde schades, die bij de gemeente mochten worden ingediend. De initiatiefnemer zal ter zake een deugdelijke verzekering afsluiten.

Artikel 20. Overdracht contractpositie

- 20.1 Koper is, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de gemeente, niet gerechtigd om het geheel dan wel een gedeelte van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen. De gemeente zal een dergelijke toestemming niet op onredelijk te achten gronden, die geen verband houden met het voldoende verzekerd zijn van het uitgevoerd worden van de over te dragen verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, weigeren.
- 20.2 Ten behoeve van de betreffende opvolger wordt in ieder geval gesteld dat deze kwalitatief minimaal gelijkwaardig is aan koper. De gemeente zal aan de goedkeuring, als bedoeld in het vorige lid, in ieder geval de voorwaarde verbinden dat koper tegenover de gemeente instaat voor de nakoming door de betreffende opvolger van de op deze overgegangene verplichtingen.
- 20.3 Een door de gemeente toegestane overdracht zal, ondanks de daaraan voorafgaande goedkeuring, de gemeente pas binden nadat koper en degene aan wie zijn contractpositie is overgedragen in een gezamenlijk aangetekend schrijven hebben verklaard dat een dergelijke overdracht en zekerheidsstelling alsmede de overname van eventuele andere, door de gemeente op basis van de in de onderhavige Overeenkomst gestelde voorwaarden wordt aanvaard.

Artikel 21. Slotbepalingen

- 21.1 Aanvullende afspraken en wijzigingen ten opzichte van de Overeenkomst worden vastgelegd in een schriftelijk document dat door beide partijen wordt ondertekend.
- 21.2 Waar in deze overeenkomst wordt gesproken over “de gemeente” wordt bedoeld:
- indien het de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders aangaat: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen;

- indien het de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeenteraad aangaat: de raad van de gemeente Schagen;
- indien het de privaatrechtelijke bevoegdheden van de gemeente Schagen aangaat: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Schagen.

21.3 De volgende bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst. Bij eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de Overeenkomst, prevaleert de tekst van de Overeenkomst. Bij (vermeende) discrepantie tussen de bijlagen onderling prevaleert steeds de meest recente bijlage.

| | |
|-----------|--|
| Bijlage 1 | CPO Burgerbrug, Locatiebepaling |
| Bijlage 2 | CPO Burgerbrug, Uitgeefbare grond |
| Bijlage 3 | CPO Burgerbrug, Inrichtingsplan Den Gouden Hoeck |
| Bijlage 4 | Definitief ontwerp Openbare Ruimte |

21.4 Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst als niet rechtsgeldig aan te merken zijn, dan zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepaling(en) een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

21.5 Partijen verklaren dat met deze Overeenkomst volledige invulling is gegeven aan de Bouwclaimovereenkomst, dat de Gemeente heeft voldaan aan al haar uit die overeenkomst voortvloeiende verplichtingen en koper te dier zake niets meer heeft te vorderen van de Gemeente.

21.6 Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend op 31 augustus 2022

Verkoper
dhr. S. Kruijer

Koper

Paraaf verkoper

Paraaf koper