

KOOP - ONTWIKKELOVEREENKOMST

.Plangebied: De Morgenzon Holwert

Partijen:

Sub 1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Noardeast-Fryslân, gevestigd aan de Koningstraat 13 te Dokkum, in deze vertegenwoordigd door haar burgemeester, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders dd hierna te noemen: **“de eigenaar”** of **“de gemeente”**,
en

Sub 2. gevestigd aan, , rechtsgeldig vertegenwoordigd door, geboren op, (functie) hierna te noemen: **“ontwikkelaar”** of **“xxxxxxxxxx”**,

Die verklaren gronden aan De Morgenzon in Holwert te hebben verkocht en gekocht voor de ontwikkeling van xxxx woningen.

Verkochte

Een strook onbebouwde grond gelegen nabij de Morgenzon, ter grootte van ca. 1501 m², kadastraal bekend gemeente Holwerd, sectie A nummer 4959 deels, zoals op de aan deze overeenkomst gehechte kaveltekening (xxxxxx) in kleur is aangegeven (bijlage 2), hierna ook te noemen het verkochte

Koopprijs

De koopsom van het verkochte bedraagt € € 225.150 te vermeerderen met 21% BTW ad. € 47.282 -. De totale koopsom inclusief BTW bedraagt derhalve € € 272.432, - kosten koper.

Gebruik

Koper zal het verkochte gebruiken als bouwterrein voor het realiseren van xxxx woningen en overige werkzaamheden zoals beschreven in de Gunningsleidraad en de bij inschrijving ingeleverde stukken voor de gunning. Het is koper bekend dat de grond volgens het geldende omgevingsplan de enkelbestemming Woongebied heeft.

Voorwaarden

Op het verkochte zijn van toepassing hoofdstukken 1 en 2 van de “Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân”, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 3 oktober 2019, nummer 7, welke met deze overeenkomst één onverbrekelijk geheel vormen. Voorts vindt de verkoop plaats onder de navolgende voorwaarden en beperkingen:

Artikel 1. Levering van het gekochte

1. Het passeren van de notariële akte van levering zal plaatsvinden bij notaris xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
2. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en levering van het gekochte, waaronder de kosten van de kadastrale meting zijn voor rekening van de koper.

Artikel 2. Algemene Verkoopvoorwaarden

1. Koper verklaart een gedrukt exemplaar van voormelde “Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân”, bijgevoegd als bijlage 1, te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn en akkoord te gaan. De koper aanvaardt uitdrukkelijk de uit deze Algemene Voorwaarden voortvloeiende lasten en beperkingen voor zover daar in deze overeenkomst niet van is afgeweken.
2. In afwijking van de Algemene Verkoopvoorwaarden komen partijen overeen:
 - a. De koop- ontwikkelovereenkomst wordt getekend binnen één maand na de datum van de definitieve gunning.
 - b. De levering en betaling van de te ontwikkelen locatie geschiedt – in afwijking van artikel 1.7 van de Algemene verkoopvoorwaarden-
 - binnen 1 (één) maand nadat er tenminste 50% van de te bouwen woningen zijn verkocht, doch
 - uiterlijk binnen één jaar na ondertekening van de koop-ontwikkelovereenkomst.

Indien niet binnen 1 (één) maand de levering en betaling plaatsvindt nadat er 50% van de woningen zijn verkocht, kan de gemeente de wettelijke rente over de koopsom in rekening brengen. Koper geeft hiervoor inzage aan de verkoper met betrekking tot de aanmeldingen van potentiële kopers voor de te bouwen woningen

c. Ontbindende voorwaarde(n):

In de volgende situatie(s) kan de koop-ontwikkelovereenkomst zowel door koper als door verkoper worden ontbonden zonder dat over en weer kosten en/of schade wordt vergoed, hoe dan ook genaamd, tenzij één van de partijen aantoonbaar nalatig is geweest:

- Er geen (onherroepelijke-) omgevingsvergunning voor de bouw wordt verleend die voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan/ omgevingsplan en de overige voorwaarden die gelden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw zonder dat dit de koper verwijtbaar is. Partijen gaan hierover in overleg voordat er ontbonden kan worden.

De overeenkomst kan door de verkoper worden ontbonden zonder dat er kosten en/of schade wordt vergoed:

Indien er niet binnen één (1) jaar na ondertekening van de koop- ontwikkelovereenkomst een omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen bij de gemeente is aangevraagd.

d. Overige eisen en voorwaarden:

Overdracht van rechten uit hoofde van de te sluiten ontwikkelovereenkomst voor voltooiing van de ontwikkeling behoeft de schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente behoudt zich het recht voor om aan een dergelijke overdracht nadere voorwaarden te verbinden.

e. De grond wordt door de gemeente geleverd in bouwrijpe staat.

f. Art 1.7 Passeren notariële akte van levering

Zie 14a en 14b van de gunningsleidraad

g. Verplichting zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

Niet van toepassing op de transactie tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De ontwikkelaar dient deze bepaling echter wel op te nemen bij de verkoop van de woningen aan de eindgebruikers.

h. Bij de verkoop van het perceel of delen daarvan door de ontwikkelaar dienen de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân ongewijzigd te worden gehanteerd.

Artikel 3. Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 4. Gunningsleidraad

De voorwaarden en eisen uit de gunningsleidraad, die is toegevoegd als bijlage 3, maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 5. BTW

Partijen verklaren hierbij dat het verkochte op het moment van levering kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968. Op grond van artikel 11, lid 1, onderdeel a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968 is er derhalve sprake van een van rechtswege met btw belaste levering. Verkoper stuurt aan koper een btw-factuur met 21% omzetbelasting over de koopprijs.

Artikel 6. Exploitatiebijdrage

De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van het plan en de daarbij horende kosten. Om die reden wordt er geen exploitatiebijdrage in rekening gebracht. Indien de gemeente om welke reden dan ook kosten maakt die zij wettelijk moet verhalen, worden deze alsnog bij xxxxxxxx in rekening gebracht.

Artikel 7. Inrichting van het exploitatiegebied (bouwrijp maken)

Niet van toepassing

Artikel 8. Inrichting van het exploitatiegebied (woonrijp maken)

1. Niet van toepassing

Beëindiging

Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd:

Door een bevrijdende overeenkomst tussen partijen, en voorts door een enkele schriftelijke mededeling voor één van beide partijen ingeval:

- Als de ontwikkelaar in staat van faillissement wordt verklaard;
- Als de ontwikkelaar surseance van betaling wordt verleend;
- Als de ontwikkelaar in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt;
- In het geval dat één der partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen.

Ingeval van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst door één der partijen is de in gebreke en verzuim zijnde partij gehouden tot vergoeding aan de wederpartij van gemaakte kosten, interest (wettelijke rente) en alle (overige) schade.

Artikel 9.

Indien er zich onvoorziene omstandigheden voordoen, zullen partijen met elkaar in overleg treden om tot aanpassing van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te komen, waaronder begrepen aanpassing van het bouwplan, het bestemmingsplan, de grondexploitatie, alsmede de planning. Eventuele aanpassing van de afspraken zijn pas geldig nadat daaraan goedkeuring is gegeven door partijen. Wijzigingen van het beleid van hogere overheden in de richting van de gemeente en/of ontwikkelaar met verstrekende (financiële) gevolgen, die niet voorzienbaar zijn geweest bij het sluiten van de overeenkomst, worden nadrukkelijk aanvaard als onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW.

Aldus overeengekomen te Dokkum

Handtekening verkoper

Gemeente Noardeast-Fryslân,
namens deze,

Handtekening koper

namens deze,

Bijlage:

1. Algemene verkoopvoorwaarden
2. Overdrachtstekening
3. Gunningsleidraad