

Partijen:

Sub 1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Noardeast-Fryslân, gevestigd aan de Koningstraat 13 te Dokkum, in deze vertegenwoordigd door haar burgemeester, namens deze door, cluster Omjouwing en Ekonomy, daartoe gemachtigd conform de 'Mandaatregeling gemeente Noardeast-Fryslân 2023', geldend vanaf 1 januari 2023, hierna te noemen: "verkoper" of "de gemeente",

en

Sub 2.gevestigd aan,, rechtsgeldig vertegenwoordigd door (functie), hierna te noemen: "ontwikkelaar" of "koper", die verklaart grond aan de Túnstrjitte en de Wilhelminastrjitte in Mitselwier te hebben gekocht voor de ontwikkeling van 4 woningen.

Verkochte

Onbebouwde grond gelegen aan de Túnstrjitte ter grootte van circa 350 m² en circa 419 m², kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie C nummer 2477 en 2479 en onbebouwde grond gelegen aan de Wilhelminastrjitte ter grootte van circa 302 m² en circa 431 m², kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie C nummer 2478 en 2479, zoals op de aan deze overeenkomst gehechte kaveltekening (.....) in kleur is aangegeven (bijlage 2), hierna ook te noemen het verkochte

Koopprijs

De koopsom van het verkochte bedraagt € 247.830,- te vermeerderen met 21% BTW ad. € 52.044,30 De totale koopsom inclusief BTW bedraagt derhalve € 299.874,30 kosten koper.

Gebruik

Koper zal het verkochte gebruiken als bouwterrein voor het realiseren van 4 woningen 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 "Wonen" 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 (door koper aan te geven).
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

KOOP - ONTWIKKELOVEREENKOMST

(zaaknummer 2025-.....)

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:

- Indien er geen (onherroepelijke-) omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt verleend waarbij de bouw van de woningen voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan/omgevingsplan, de aangegeven woningen als bedoeld in de gunningsleidraad 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. Eventuele schade die door de verkoper wordt geleden, door het ontbinden van de overeenkomst om deze reden, wordt bij de koper in rekening gebracht.

d. Artikel 2.5 van de Algemene verkoopvoorwaarden "Verplichting zelfbewoning en verbod tot doorverkoop" is 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.

3. Overige eisen en voorwaarden:

- a. 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.
- b. De grond wordt door de gemeente geleverd in bouwrijpe staat.
- c. 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 de ontwikkelaar in rekening gebracht.

Artikel 7. Inrichting van het exploitatiegebied (bouwrijp maken)

Niet van toepassing

Artikel 8. Inrichting van het exploitatiegebied (woonrijp maken)

Niet van toepassing

Artikel 9. 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:

KOOP - ONTWIKKELOVEREENKOMST

(zaaknummer 2025-.....)

- de ontwikkelaar in staat van faillissement wordt verklaard;
- de ontwikkelaar surseance van betaling wordt verleend;
- de ontwikkelaar in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt;
- 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 10. Onvoorziene omstandigheden

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. 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 verstreckende (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