

KOOPOVEREENKOMST
2 BOUWKAVELS PARK DWINGELAND HOOGEVEEN

De ondergetekenden:

1. De gemeente Hoogeveen, gevestigd Raadhuislaan 2 te Hoogeveen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K. Loohuis, en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d.

hierna te noemen "de gemeente".

2. WVG Ontwikkeling BV, gevestigd aan de Blankenstein 120, 7943 PE te Meppel, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 04060736, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.G. Hegeman in zijn functie van directeur, of een nader te noemen meester,

hierna te noemen "koper",

hierna gezamenlijk te noemen "partijen",

in overweging nemende dat:

- Het onherroepelijk inwerking getreden bestemmingsplan 'Stadsplan, deelplan Dwingelandpark 2015' de realisatie van totaal maximaal 28 woningen inclusief bijbehorende gebouwde parkeervoorziening mogelijk maakt op twee bouwkavels (hierna te noemen: *het projectgebied*), bijlage 1, ter plaatse van het Stoekeplein te Hoogeveen;
- De gemeente op 26 januari 2023 een Europese aanbestedingsprocedure is gestart voor de selectie van een marktpartij voor de ontwikkeling en realisatie van het projectgebied in Park Dwingeland;
- Ten behoeve van de Europese aanbestedingsprocedure een selectieleidraad is opgesteld d.d. 20-1-2023 (bijlage 2) op basis waarvan na inschrijving en selectie een definitief gunningsbesluit is genomen d.d. (bijlage 3);
- Partijen op basis de door koper ingediende inschrijving inclusief bijlagen d.d. 15 mei 2023 (bijlage 4), en het op basis hiervan genomen definitieve gunningsbesluit door de gemeente, wensen over te gaan tot het sluiten van een koopovereenkomst voor het projectgebied;
- Partijen in deze overeenkomst de voorwaarden vast willen leggen over de verkoop van het projectgebied aan koper.

De overwegingen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

verklaren door ondertekening van deze overeenkomst het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Verkoop grond

De gemeente verkoopt aan koper, die verklaart in koop aan te nemen, twee percelen bouwrijpe grond aan het Stoekeplein in Hoogeveen, kadastraal bekend gemeente Hoogeveen, sectie O nummer 8945 (ged.), ter grootte van ca. 621 m² en gemeente Hoogeveen, sectie O nummer 8058 (ged.), ter grootte van ca. 621 m² een en ander zoals aangegeven op de aan de overeenkomst gehechte verkooptekening met het kenmerk V-2024102 (bijlage 1), hierna te noemen: "het verkochte" of "het registergoed".

Artikel 2 Koopsom

1. De gemeente verkoopt hierbij het verkochte aan koper in de staat en onder de voorwaarden als in deze overeenkomst nader omschreven. Ten tijde van de levering zullen de exacte grenzen van het verkochte worden bepaald.
2. De koopsom bedraagt € 1.420.001,00 exclusief btw en k.k. Deze koopsom is vast tot aan leverdatum en er is geen indexatie noch enige vorm van rentevergoeding van toepassing. Over de koopsom is omzetbelasting verschuldigd. Deze belasting is voor rekening van koper.
3. Tot aan de leveringsdatum is het verkochte voor risico van de gemeente.
4. Met ingang van de leveringsdatum is het verkochte voor rekening en risico van koper en draagt koper de lasten en geniet zij de lusten.

Artikel 3 Levering

1. De feitelijke levering (aflevering) van het registergoed aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van de notariële akte bevindt. De gemeente verplicht zich voor het registergoed zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens afwijkende en/of aanvullende bepalingen.
2. De voor overdracht vereiste levering van het registergoed vindt plaats bij akte (hierna te noemen: "akte van levering") te verlijden ten overstaan van notaris kantoor @ te @
3. De feitelijke levering van het registergoed zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de gemeente per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders wordt overeengekomen.
4. Het registergoed wordt vrij van hypotheek, beslagen, huur, pacht of andere gebruiksrechten overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
5. De gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen of het recht van erfpacht te verlenen.

Artikel 4 Overdracht en aanvaarding

1. De notariële akte moet worden ondertekend en gepasseerd binnen vier weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwplan.
2. Indien om welke reden dan ook de notariële akte niet binnen de in lid 1 gestelde termijn wordt gepasseerd, levert dit enkele feit grondslag voor de gemeente om deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, waarbij de gemeente niet aansprakelijk gesteld kan worden voor welke kosten dan ook, voortkomend uit de ontbinding van deze overeenkomst. Dit laat onverlet het recht van de gemeente om de eventueel door haar geleden schade, renten en boete bij de koper te vorderen.
3. Indien koper door onvoorziene omstandigheden niet kan voldoen aan de uiterlijke leveringstermijn zoals beschreven in lid 2, kan koper een gemotiveerd schriftelijk verzoek indienen tot verlenging van de termijn. Gemeente mag haar toestemming op verlenging niet onthouden op onredelijke gronden.
4. De koper kan het registergoed in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de verschuldigde koopprijs, evenals eventuele rente en omzet- of overdrachtsbelasting, volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 5 Betaling koopsom

1. De betaling door koper van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via notariskantoor @ te @.
2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door storting op de derdenrekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, en met opdracht aan de bankinstelling de creditering vóór het ondertekenen der akte aan de notaris te bevestigen. De gemeente zal aan de koper algehele kwijting verlenen.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het ondertekenen van de akte van levering niet bekend waren. De verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 6 Overmaat, ondermaat

Over- of ondermaat van de gronden geeft geen aanleiding tot verrekening.

Artikel 7 Verrekening zakelijke lasten en belastingen

De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van koper vanaf de dag van juridische levering.

Artikel 8 Verplichtingen koper

1. Het is koper niet toegestaan het verkochte na levering én voorafgaand aan de realisatie van het bouwplan, in eigendom over te dragen aan een derde partij.
2. Het verkochte dient door koper uitsluitend te worden gebruikt voor de realisatie van 16 tot 18 woningen inclusief bijbehorende voorzieningen

- waaronder parkeren conform de door koper ingediende inschrijving, bijlage 4, en door gemeente definitief gegunde inschrijving, bijlage 3.
3. Koper is verantwoordelijk voor de technische uitwerking van de inschrijving tot een bouwplan en het indienen van een volledige en ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag voor de realisatie van het bouwplan uiterlijk binnen zes maanden na ondertekening van deze overeenkomst.
 4. Koper is verplicht gedurende de uitvoeringswerkzaamheden maatregelen te treffen waarmee de bereikbaarheid, leefbaarheid, en veiligheid rondom de bouwlocatie wordt geborgd. Hiertoe dient koper tijdig voorafgaand aan de start van de uitvoeringswerkzaamheden een plan ter goedkeuring aan gemeente voor te leggen. Een communicatieplan met de directe omgeving maakt hier eveneens onderdeel van uit.
 5. Koper is verplicht binnen negen maanden nadat sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning te starten met de bouw, tenzij door partijen schriftelijk anders wordt overeengekomen.
 6. De bouw moet zijn voltooid binnen twaalf maanden na de start van de bouw als bedoeld in lid 5 van dit artikel.
 7. De in het vijfde en zesde lid genoemde termijnen kunnen, nadat hiertoe door de koper een schriftelijk en gemotiveerd verzoek is ingediend, door de gemeente worden verlengd voor een nader te bepalen periode. De gemeente is niet verplicht mee te werken aan een daartoe ingediend verzoek door koper.
 8. Voor iedere niet-nakoming van de verplichtingen als omschreven in dit artikel, is koper aan de gemeente na schriftelijke ingebrekestelling en na afloop van de gestelde redelijke termijn een direct opeisbare boete verschuldigd van 10 procent van de koopprijs exclusief btw, onverminderd het recht op schadevergoeding en exclusief de kosten van verhaal.

Artikel 9 Verplichtingen gemeente

1. De gemeente zal zich, met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, inspannen de besluitvorming omtrent de aanvraag voor een omgevingsvergunning zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen.
2. Het in deze overeenkomst bepaalde laat onverlet de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden en het vervullen van publiekrechtelijke taken en verplichtingen door de gemeente. De gemeente kan ter zake door koper niet worden aangesproken tot enigerlei vergoeding van schade of kosten.

Artikel 10 Vestigen recht van opstal voor ondergrondse parkeergarage met hellingbaan

1. Partijen komen overeen dat een recht van opstal zal worden gevestigd ten behoeve van het verkochte en ten laste van gedeelten van de percelen kadastraal bekend als gemeente Hoozevee, sectie O, nummers 8058 en 8945, beiden gedeeltelijk, zoals weergegeven op de later aan deze overeenkomst aan te hechten geactualiseerde verkooptekening, bijlage 6.
2. Het recht van opstal houdt in het hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van een ondergrondse parkeervoorziening met hellingbaan,

- deel uitmakend van het bouwplan als omschreven in artikel 8 lid 2 van deze overeenkomst.
3. Koper is voor het recht van opstal geen retributie verschuldigd aan de gemeente.
 4. Het recht van opstal moet worden ondertekend en gepasseerd binnen vier weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwplan, ten overstaan van de notaris als vermeld in artikel 3 lid 2 van deze overeenkomst.
 5. De kosten van vestiging van het recht van opstal komen voor rekening van koper.
 6. Koper draagt alle kosten die voortvloeien uit het hebben van het recht van opstal. Hieronder wordt in ieder geval verstaan de kosten van beheer en onderhoud en van het vernieuwen van de ondergrondse voorzieningen met hellingbaan, als ook de zakelijke lasten en belastingen.

Artikel 11 Algemene gronduitgiftevoorwaarden

De Algemene Gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Hoogeveen d.d. 2 april 2014 (hierna ook genoemd: de algemene voorwaarden) zijn, voor wat betreft de bepalingen en bedingen van hoofdstukken 1, 2 en 3 alsmede de artikelen 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.8, 5.19 en 5.20 op deze overeenkomst van toepassing en vormen met deze overeenkomst één onverbrekelijk geheel. De Algemene Gronduitgiftevoorwaarden zijn als bijlage 2 bij deze overeenkomst opgenomen. De inhoud van deze overeenkomst prevaleert boven de Algemene Gronduitgiftevoorwaarden.

Artikel 12 Ontbindende voorwaarden

1. Elke partij heeft de bevoegdheid deze overeenkomst te ontbinden in elk van de volgende gevallen:
 - a. indien voor of op de leverdatum:
 - i. het faillissement van de wederpartij is aangevraagd of de wederpartij in staat van faillissement is verklaard;
 - ii. surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van de wederpartij is aangevraagd of verleend;
 - iii. de wederpartij haar rechtspersoonlijkheid verliest, haar (bedrijfs)activiteiten staakt, haar onderneming liquideert en/of haar vennootschap ontbindt;
 - iv. ten laste van de wederpartij executoriaal beslag op zaken en/of vermogensrechten is gelegd.
2. In de onder lid 1 bedoelde gevallen is geen ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist, maar is het enkele beroep op de vervulling van één van de genoemde ontbindende voorwaarden – door middel van een aangetekende brief aan de wederpartij en een kopie daarvan aan de notaris – voldoende voor de ontbinding van deze overeenkomst.
3. Elke partij heeft eveneens de bevoegdheid deze overeenkomst te ontbinden indien er uiterlijk één jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning geen sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning als gevolg van een ingestelde gerechtelijke procedure, dan wel een gerechtelijke uitspraak. Veranderde markomstandigheden is uitdrukkelijk geen grond voor ontbinding van deze overeenkomst.
4. Ontbinding van de overeenkomst als bedoeld in het derde lid vindt plaats door middel van een aangetekende brief aan de wederpartij.

5. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van het derde lid heeft geen van de partijen recht op vergoeding van de wederpartij van kosten of schaden.

Artikel 13 Overdracht van rechten

De rechten en plichten welke zijn opgenomen in en/of voortvloeien uit deze overeenkomst zijn strikt persoonlijk en derhalve niet overdraagbaar. De rechten uit deze overeenkomst kunnen niet worden vervreemd, belast, bezwaard, en of anderszins in gebruik worden gegeven.

Artikel 14 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter.

Artikel 15 Bijlagen

Onderstaande bijlagen zijn gehecht aan deze overeenkomst en maken daarvan onlosmakelijk deel uit:

1. Verkooptekening projectgebied met kenmerk V-2024102 d.d. 22-01-2024
2. Selectieleidraad aanbestedingsprocedure
3. Definitief gunningsbesluit gemeente d.d. @
4. Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Hogeveen 2014
5. Geactualiseerde verkooptekening (later toe te voegen)

De gemeente en koper verklaren dat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, hebben kennisgenomen van de bepalingen en bijlagen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst, bepalingen en bijlagen hun voldoende voor ogen staan.

Getekend te Hogeveen,	Getekend te
d.d.	d.d.
De gemeente,	Koper,
.....
De heer K. Loohuis	de heer F.G. Hegeman