

KOOPOVEREENKOMST

Versie 23 augustus 2021

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Leeuwarden**, gevestigd te Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester Mr. Sybrand van Haersma Buma, wonende te Leeuwarden, geboren te Workum op 30 juli 1965;
te dezen tevens handelende ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van Leeuwarden de dato *, kenmerk * en derhalve bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van deze overeenkomst,

Gemeente Leeuwarden hierna ook te noemen: "verkoper",

en

2. de besloten vennootschap **Nije Skoalle B.V.**, statutair gevestigd in de gemeente Leeuwarden, aan James Wattstraat 4 (8921 AR) te Leeuwarden, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders MDM Holding BV en Jaap Hoekstra Holding BV,

Nije Skoalle BV dan wel een nader te noemen meester hierna ook te noemen: "koper".

In aanmerking nemende dat:

- door de verhuizing van de huidige gebruiker (Prins Mauritschool) naar een nieuw gebouw de oude locatie met schoolgebouw en gymzaal, Brandemeer 5 te Leeuwarden, leeg komt te staan;
- deze locatie geen onderwijsfunctie meer hoeft te huisvesten;
- Het stedenbouwkundig gezien wenselijk is dat de bebouwing op deze locatie geheel of gedeeltelijk behouden blijft;
- na een voorafgaande marktconsultaties over de mogelijkheden tot behoud van het pand en transformatie tot woonunits drie marktpartijen zijn gevraagd een (her)ontwikkelingsplan met bieding op deze locatie te doen;
- na een kwalitatieve beoordeling van de ingeleverde (her)ontwikkelplannen die van de marktpartij MyDomo als winnaar gekozen is;
- het (her)ontwikkelplan van MyDomo dat als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht een onlosmakelijk geheel met deze overeenkomst is en geacht wordt daar volledig onderdeel van uit te maken;

Verklaren het navolgende:

Verkoper verklaart aan koper te hebben verkocht, die verklaart van verkoper te hebben gekocht:

het voormalige schoolgebouw en de bijbehorende gymzaal met ondergrond, erf en verder alle aan- en bijbehoren, plaatselijk bekend Brandemeer 5-9 te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie E, nummer 7725, 5559, 7723 en 7724, gezamenlijk groot 48 are en 8 centiare;

zoals schetsmatig en globaal met arcering is aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte situatietekening G4497;

hierna ook genoemd: het "verkochte".

Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt: **€459.978,- (zegge: vierhonderdnegenenvijftig duizend en negenhonderdenachtenzeventig euro) k.k.**

Bedingen

De koop is gesloten onder de volgende bedingen:

Artikel 1

Notariële akte tot levering

De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte tot levering zal worden verleden door een nader door koper te bepalen notaris, uiterlijk binnen twee (2) weken nadat Koper beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het herontwikkelingsplan "Nije Skoalle" d.d. 29 juni 2020 (hierna: Herontwikkeling) aan Verkoper genoegzaam bekend, op het door de notaris te bepalen tijdstip, of zoveel eerder of later als partijen mochten overeenkomen.

Artikel 2

Kosten en belasting

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de verschuldigde overdrachtsbelasting, de notariële kosten –waaronder begrepen de kosten van afgifte van een afschrift van de akte van levering ten behoeve van het gemeentearchief-, de kadastrale kosten, alsmede de mogelijke overige kosten en rechten wegens de (feitelijke) levering en overdracht en de eventueel over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de **koper**. Indien ter zake de levering van het verkochte omzetbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van de koper en is deze niet in voormelde koopprijs begrepen.

Artikel 3

Betaling

- a. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de in artikel 1 bedoelde notaris.
- b. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door creditering van een bijzondere rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt van de hiervoor bedoelde notaris, uiterlijk met valuterig van de dag van ondertekening van de akte.
- c. 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.

Artikel 4

Feitelijke levering, staat van het verkochte, gebruik

- a. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich ten tijde van de eigendomsoverdracht bevindt en vrij van huur-, pacht-, lease- of huurkoopovereenkomsten. De verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van

feitelijke levering, alles behoudens het hierna in artikel 11 bepaalde. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de koper kenbare gebreken staat verkoper niet in.

- b. De koper is voornemens het verkochte te gebruiken als: **ontwikkellocatie door verbouw van bestaande schoolgebouwen ten behoeve van 13 huur appartementen en de bouw van 12 koopwoningen conform het ingediende plan "Nije Skoalle" d.d. 29 juni 2020 (Bijlage 2).**

De koper verklaart hierbij nadrukkelijk dat hij ermee bekend is dat het verkochte thans in het geheel niet de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. Het door koper voorgenomen gebruik is thans ook niet toegestaan volgens het vigerende publiekrechtelijke planologisch regime. Verkoper heeft koper over dit alles uitdrukkelijk geïnformeerd.

Verkoper zal zich maximaal inspannen, met inachtneming van geldende wet- en regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, dat alle noodzakelijke procedures benodigd voor afwijking c.q. wijziging van bedoeld planologisch regime met voortvarendheid worden gevoerd c.q. behandeld, zodat maximaal wordt bevorderd dat het voorgenomen gebruik door koper kan plaatsvinden.

Indien het planologisch regime niet ten genoegen van koper kan worden gewijzigd, dan wel indien eventueel vereiste ontheffingen en/of publiekrechtelijke besluiten op basis van wet- en/of regelgeving (waaronder bijvoorbeeld de flora en fauna, geluid/lucht, archeologie, bodem en water) niet worden verkregen of indien als gevolg van wet- en/of regelgeving nadere maatregelen dienen te worden getroffen, dan zal dit volledig voor rekening en risico van de koper komen, met dien verstande dat Koper in dat geval een beroep kan doen op de ontbindingsclausule als in artikel 15 genoemd. Koper verklaart ten aanzien van de door Koper voorafgaand te maken (ontwikkel)kosten dit financieel risico voortvloeiende uit een mogelijke ontbinding uitdrukkelijk te aanvaarden en de verkoper nimmer dienaangaande aan te spreken.

Koper dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen en toestemmingen die noodzakelijk zijn voor het door hem voorgenomen gebruik. Koper zal verkoper nimmer op het niet verkrijgen daarvan kunnen aanspreken.

- c. De feitelijke levering van het verkochte zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van de verkoper op het tijdstip van feitelijke levering.
- d. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden: vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken leeg en ontruimd. Het verkochte zal tevens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
- e. Koper heeft het recht het verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

Artikel 5

Aanvaarding rechten en lasten

- a. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en verder belast en bevoorrecht met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
- b. De verkoper zijn geen op het verkochte drukkende bijzondere lasten en beperkingen, onder meer als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, bekend dan die welke staan vermeld in de laatste titel van aankomst; voor zover hier van toepassing zijn deze bijzondere lasten en beperkingen hierna vermeld in artikel 19 (Bijzondere voorwaarden).

Indien dergelijke bijzonder lasten en beperkingen toch aanwezig mochten blijken te zijn, waaronder begrepen die hiervoor bedoeld in artikel 5.a., worden deze hierbij door de koper uitdrukkelijk aanvaard.

Artikel 6

Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemers(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake aan het verkochte toegebrachte schade, gaan over op de koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte op de voet van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen. De verkoper is niet tot vrijwaring verplicht. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens (zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke) ter zake aan de koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij, voor zover nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 7

Oppervlakte

De vermelding van de oppervlakte van het verkochte houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt levert dit voor partijen generlei rechtsovereenkomst op. Over- of ondermaat ten gevolge van een eventueel ambtshalve plaatsvindende kadastrale meting van het verkochte kan geen aanleiding geven tot verhoging of verlaging van de koopprijs.

Artikel 8

Verrekening zakelijke lasten

Op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

De zakelijke belastingen, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van ondertekening van de akte tot levering worden verrekend, doordat de koper het desbetreffende deel aan de verkoper voldoet. De notaris kan in bijzondere gevallen een andere wijze van verrekening vaststellen.

Artikel 9

(Garantie)verklaringen van verkoper

- A. De verkoper verklaart en garandeert, onverminderd het hiervoor in artikel 4 en 5 bepaalde, het volgende:
1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
 2. verkoper heeft wat betreft de bodemgesteldheid van het verkochte, koper in kennis gesteld van alle bij de bij haar bekende bodemonderzoeken, saneringsrapporten en/of overige stukken en de koper kopieën daarvan ter hand gesteld. Kopieën hiervan zijn als bijlagen 3 t/m 6 aangehecht; een en ander zoals hieronder in artikel 18 (Bijzondere voorwaarden) nader is omschreven en tussen verkoper en koper is overeengekomen;
 3. het is verkoper niet bekend of zich in het verkochte asbest of asbesthoudende materialen bevinden; bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen; de koper is met dit alles bekend en hij vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien;
 4. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur/huurkoop wordt overgedragen, zal het verkochte ten tijde van de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik of huurbescherming, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en niet door de overheid gevorderd;

5. aan de verkoper zijn van overheidswege geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet), welke nog niet zijn uitgevoerd of door dan wel in opdracht van de overheid zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
 6. aan de verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de erfgoedwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd monument;
 7. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 8. 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;
 9. op het verkochte rust geen retentierecht;
 10. aan verkoper zijn geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend en er bestaan geen zakelijke rechten en gedoogplichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht;
 11. aan verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend;
 12. het recht van de verkoper op het verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling;
 13. met betrekking tot het verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens werden begrepen arbitrage en bindend advies;
 14. de koper kan niet aangesproken worden voor niet door de verkoper opgegeven waarborgsommen;
 15. Het verkochte is verzekerd tegen brandschade op uitgebreide dekking en er is verkoper geen verhoogd risico bekend; de laatste premie is betaald.
 16. Een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen is ten aanzien van het verkochte wel/niet-vereist.
- B. De hiervoor onder 1 tot en met 16 genoemde garantiebepalingen van de verkoper hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor de koper ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen ten aanzien van bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.
- C. Voor zover voor verkoper uit deze overeenkomst enige aansprakelijkheid tegenover de koper voortvloeit, zal gelden dat deze aansprakelijkheid alleen geldt tegenover de koper en niet tegenover diens rechtsopvolgers, zowel die onder algemene titel als die onder bijzondere titel, zulks zo nodig in afwijking van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek in die zin dat de rechten tegenover de verkoper als hier bedoeld niet voor overgang vatbaar zijn.

Artikel 10

Informatieplicht verkoper/onderzoeksplicht koper

De verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de koper behoort te worden gebracht.

De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

Artikel 11

Risico-overgang

- a. Het verkochte komt pas voor risico van de koper, zodra de notariële akte tot levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico door die feitelijke levering overgaat op de koper. Zulks geldt onverkort indien de koper in verzuim is, onverminderd de schadevergoedingsverplichting op grond van het hierna in artikel 12 bepaalde. Tot dat moment is de verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van de koper naar herbouwwaarde (onroerende zaak) casu quo nieuwwaarde (roerende zaken) verzekerd te houden.
- b. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de verkoper verplicht de koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de hiervoor sub 1 genoemde datum:
 1. de koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval de verkoper aan de koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke de verkoper ter zake van vorenbedoelde schade uit hoofde van verzekering, en/of uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; of,
 2. de verkoper verklaart de schade vóór de hiervoor sub 1 genoemde datum van levering, dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden, mits schriftelijk met bericht van ontvangst en binnen acht dagen na verloop van bedoelde termijn van vier weken. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 12

Ingebrekestelling, verzuim/ontbinding en boete

- a. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, met inachtneming van een redelijke termijn, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van acht dagen schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploit. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- b. Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in artikel 1 gemelde datum van levering, te vergoeden en kan deze nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aan de hiervoor in artikel 1 genoemde notaris gerichte brief, ontbinden.

Ingeval een boete verschuldigd wordt als hierna sub c bedoeld, wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.
- c. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij, onverminderd het hiervoor sub b bepaalde, ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren naast en onverminderd diens recht op nakoming. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopprijs.

Artikel 13

Termijnen

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

Artikel 14

Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en alle partijen zijn hoofdelijk verbonden aan deze verbintenissen.

Artikel 15

Ontbindende voorwaarden/Afstand ontbindingsrechten

- A. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de door Koper in te roepen ontbindende voorwaarden dat koper zal voor eigen rekening een aanvullend bodemonderzoek en een asbestinventarisatie met betrekking tot het verkochte laten uitvoeren. Indien uit deze onderzoeken blijkt dat de totale kosten van sanering tezamen (in welke verhouding dan ook) meer dan €100.000,- (excl. Btw) bedragen, gaan partijen met elkaar in gesprek over een bijdrage van Verkoper in de meerkosten (d.w.z. de kosten boven €100.000,- excl. Btw). Indien alsdan over een verdeling van de meerkosten geen overeenstemming wordt bereikt heeft Koper het recht – zonder dat Koper enige verplichting tot schadevergoeding (of wat dies meer zij) heeft – tot ontbinding van de koopovereenkomst over te gaan, mits c.q. op voorwaarden dat Koper voor 31 augustus 2021 een opdracht tot aanvullend bodemonderzoek en een asbestinventarisatie heeft gegeven aan een ter zake kundig bureau en Koper de Verkoper de uitkomsten van de onderzoeken in schriftelijke vorm heeft doen toekomen op uiterlijk 1 oktober 2021. Indien Koper niet aan deze voorwaarden heeft voldaan, komt hem derhalve met betrekking tot eventuele meerkosten geen ontbindingsbevoegdheid meer toe en komen de volledige saneringskosten voor zijn rekening.
- B. Verkoper is bevoegd om de ontbinding van deze overeenkomst schriftelijk in te roepen, indien koper niet op 31 december 2021 een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ingediend voor de verbouw van bestaande schoolgebouwen ten behoeve van 13 huur appartementen en de bouw van 12 koopwoningen conform het ingediende plan "Nije Skoalle" d.d. 29 juni 2020 (Bijlage 2) of koper de aanvraag voor een omgevingsvergunning nadat deze in behandeling is genomen heeft ingetrokken. In geval van ontbinding op een van deze gronden zijn partijen – over en weer – niet gehouden enige schadevergoeding en / of kosten (bijdrage) aan elkaar te voldoen.
- C. Verkoper is bevoegd om de ontbinding van deze overeenkomst schriftelijk in te roepen, indien niet binnen 15 september 2023 de leveringsakte ten overstaan van de notaris is verleden, tenzij er op dat moment een bezwaar- of (hoger) beroepsprocedure met betrekking tot de verleende omgevingsvergunning voor voornoemd bouwplan aanhangig is en de omgevingsvergunning derhalve nog niet onherroepelijk is geworden in welk geval het bepaalde onder D van toepassing is.
- D. Als de omgevingsvergunning als gevolg van een rechterlijke uitspraak in een (hoger)beroepsprocedure na 1 september 2023 onherroepelijk wordt, dan zal de leveringsakte binnen vier weken na dat moment ten overstaan van de notaris worden verleden. Als de omgevingsvergunning als gevolg van een uitspraak of besluit na 1 september 2023 in die procedure niet onherroepelijk wordt (vernietigd of herroepen besluit) gaan partijen met elkaar in overleg met als doel overeenstemming te bereiken inzake mogelijke aanpassingen van het plan teneinde alsnog een onherroepelijke omgevingsvergunning te verkrijgen. Indien partijen er niet in slagen binnen 2 maanden na de uitspraak tot overeenstemming te komen hebben beide partijen het recht over te gaan tot ontbinding van de overeenkomst.

- E. In geval van ontbinding op een van deze gronden zijn partijen – over en weer – niet gehouden enige schadevergoeding en / of kosten (bijdrage) aan elkaar te voldoen.
- F. Na het verlijden van de voor de overdracht vereiste akte van levering hebben partijen niet langer het recht op volledige ontbinding van de koopovereenkomst, zij het dat het in dit artikel bepaalde het recht op vermindering van de koopprijs en het recht op schadevergoeding onverlet laat.

Artikel 16

Woonplaatskeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de hiervoor sub 1 genoemde notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 17

Registratie

Verkoper en Koper stellen wel prijs op registratie van deze overeenkomst in verband met de Wet voorkeursrecht gemeenten en het bepaalde in artikel 7:3 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Koper geeft de notaris opdracht om deze overeenkomst zo spoedig mogelijk te laten registreren. De Kosten van deze registratie zijn voor rekening van Koper. Indien de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers en deze overeenkomst wordt ontbonden, zijn de kosten van doorhaling van de inschrijving voor rekening van Koper.

Artikel 18

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het verkochte is gelegen bevoegd.

Artikel 19

Bijzondere voorwaarden

Bodemgesteldheid

Onverminderd het bepaalde in artikel 9 van deze overeenkomsten geldt nog het volgende. Door en voor rekening van Verkoper zijn op het verkochte de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek op een terreindeel van ca. 100 m2 (ivm uitbreiding schoolgebouw door Wiertsema en Partners d.d. 2001.
- Historisch onderzoek op o.a. het noordelijk deel van het terrein waaruit blijkt dat hier een boerderij met schuren heeft gestaan.
- Historisch onderzoek op het zuidoostelijk deel van het terrein dat nu onbebouwd is.

Uit het verkennend bodemonderzoek bleek in eerste instantie dat er sprake was van een matige verontreiniging met kwik in de bodem. Na het aanvullende onderzoek bleek hooguit sprake van lichte verontreinigingen in de bodem. Daarnaast werd in het grondwater een sterk verhoogde arseenconcentratie aangetroffen. Dit laatste heeft echter een natuurlijke oorsprong. Er is geen informatie bekend t.a.v. een eventueel asbestrisico in het gebouw. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van bovengenoemde rapporten en historische onderzoeken. Verontreiniging die niet uit bovengenoemde onderzoeken naar voren is gekomen, waaronder een eventueel asbestrisico, zijn voor rekening van de koper. Voor zover voor verkoper uit deze verkoop en levering enige aansprakelijkheid tegenover de koper voortvloeit ter zake van verontreiniging, zal gelden dat deze aansprakelijkheid alleen geldt tegenover de koper en niet tegenover diens rechtsopvolgers, zowel die onder algemene titel als die onder bijzondere titel, zulks zo nodig in afwijking van artikel 6:251 BW in die zin dat de rechten tegenover de verkoper als hier bedoeld niet voor overgang vatbaar

zijn. De verkoper verklaart voor het overige dat hem ten aanzien van het verkochte geen verborgen gebreken bekend zijn. Voor de overige niet onder dit artikel vallende verborgen gebreken staat de verkoper niet in.

Schade door bouwverkeer

Koper zal in overleg met de verkoper al die maatregelen nemen die nodig zijn om het bouwverkeer van- en naar de bouwlocatie door de eventueel aangrenzende- en in de nabijheid liggende (woon)wijken zoveel als mogelijk te beperken. Tot deze maatregelen behoort in ieder geval het in goed overleg met de gemeente Leeuwarden vaststellen van de routes van het bouwverkeer van- en naar de bouwlocatie. Koper verplicht zich jegens gemeente Leeuwarden om de schade die door gemeld bouwverkeer is ontstaan aan de desbetreffende openbare wegen volledig te herstellen. Ten behoeve van het bepalen van deze schade zal de staat waarin de desbetreffende openbare wegen zich direct voorafgaand aan de aanvang van de eerste werkzaamheden van koper aan de bouwlocatie, door koper schriftelijk worden vastgelegd. Het opnamerapport wordt door beide Partijen voor akkoord getekend.

Nadat de koper de nieuwbouw en openbaar gebied heeft afgerond, zal door koper wederom de staat waarin de wegen zich bevinden schriftelijk worden vastgesteld. Dit opnamerapport wordt door beide Partijen voor akkoord getekend. Het herstel van de schade zal plaatsvinden door en op kosten van koper en tot genoegen van de gemeente Leeuwarden.

Bouw- en Woonrijp maken

Conform het gestelde in artikel 4.a zal het perceel grond in bestaande staat geleverd worden. Na totstandkoming van deze overeenkomst en na een definitief besluit daartoe door het college van Burgemeester en Wethouders van Leeuwarden zal door en op kosten van koper het perceel grond bouw- en woonrijp gemaakt worden (ingericht). Dit betreft o.a. bestrating, riolering en groen. De aan te leggen verhardingen en groenvoorzieningen blijven in eigendom bij een nog op te richten VVE (vereniging van eigenaren).

Planschade

Verkoper zal koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming van schade als bedoeld in artikel 6.1 WRO die voortvloeit uit de afwijking van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.

De koper zal de verkoper bij behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voor een voldoende behartiging van zijn belangen noodzakelijk is.

De koper verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 WRO die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de afwijking van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de verkoper en in werking treedt.

De verkoper zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde wijziging van het vigerende publiekrechtelijke planologisch regime het bedrag schriftelijk aan de koper meedelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de koper zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de verkoper over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op rekening NL87BNGH0285004867 Ten name van de gemeente Leeuwarden onder vermelding van planschadekosten project "Nije Skoalle".

Artikel 20

Bouwplicht

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met 13 huurappartementen en 12 grondgebonden koopwoningen, overeenkomstig het door de koper ingediende plan "Nije Skoalle" d.d. 29 juni 2020. Koper heeft het recht van de 12 koopwoningen maximaal 2 stuks (gesitueerd solitair links van het schoolgebouw) niet ter verkoop aan

te bieden maar deze ten eigen nutte te verhuren.

De bedoelde bouw moet binnen **twee jaren** na de datum van het verlijden van de voor de overdracht vereiste notariële akte van levering ten genoegen van burgemeester en wethouders van Leeuwarden te zijn voltooid en gebruiksklaar te zijn. Burgemeester en wethouders van Leeuwarden kunnen in bijzondere gevallen (te hunner beoordeling) deze termijn verlengen.

Burgemeester en wethouders zullen in ieder geval aan voormelde verlenging meewerken, indien het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning door een bezwaar of beroepsprocedure wordt vertraagd.

- b. Indien na verloop van de sub 19.a. genoemde termijn de bebouwing nog niet is aangevangen, is de koper, nadat de gemeente Leeuwarden hem schriftelijk met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploit. van de niet-nakoming kennis heeft gegeven, verplicht tot terugoverdracht van het verkochte aan de gemeente en wel binnen twee maanden na bedoelde kennisgeving voor de oorspronkelijke koopprijs. De kosten van terugoverdracht (inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting) zijn voor rekening van de overdragende partij, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.

Artikel 21

Toestemming gemeente

Verkoop, vervreemding, verhuur, dan wel het anderszins in gebruik afstaan van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte met de daarop te stichten/gestichte opstal(len), dan wel vestiging van een beperkt gebruiksrecht daarop, mag, behoudens daartoe vooraf verkregen schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Leeuwarden, niet plaatsvinden voordat aan het bepaalde onder 19 (voltooiing der bebouwing) is voldaan.

De bedoelde toestemming dient gemotiveerd en schriftelijk aan burgemeester en wethouders van Leeuwarden te worden gevraagd.

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden delen de koper binnen twee maanden na de ontvangst van het verzoek om de bedoelde toestemming hun beslissing mede.

Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Dit beding is niet van toepassing bij:

- verkoop of verhuur aan particulieren, en
- verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 22

Kettingbeding

Bij vervreemding van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte, voordat aan het bepaalde onder 19 (voltooiing der bebouwing) is voldaan, is de overdragende partij, uiteraard met inachtneming van het bepaalde onder 20, verplicht de voorwaarden onder 19, 20, 21, en 22 vermeld tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de gemeente Leeuwarden te bedingen en namens deze gemeente aan te nemen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.

Artikel 23

Boetebepaling

- a. bij niet-naleving van één der verplichtingen of verboden, vermeld onder 19, 20 en 21, verbeurt de nalatige, casu quo overtreder, aan de gemeente Leeuwarden voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,-);
- b. naast het gestelde onder a. van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te eisen.

Artikel 24

Vestiging zakelijke rechten nutsvoorzieningen

De koper is verplicht, indien en zodra zulks door de nutsbedrijven en/of de gemeente Leeuwarden wordt gewenst, met de nutsbedrijven en/of de gemeente Leeuwarden een overeenkomst aan te gaan tot vestiging van een zakelijk recht ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden, gebruiken en zo nodig wijzigen, vernieuwen of verwijderen van kabels, leidingen, rioleringen, masten, signaleringssystemen en dergelijke (met alle toebehoren) in casu quo op het verkochte, voor zover gelegen langs openbare wegen dan wel water en voor zoveel betreft een strook ter breedte van twee meter en zulks voorts onder de door de nutsbedrijven en gemeente te stellen voorwaarden;

Artikel 25

Slotbepaling

De considerans en de na te noemen bijlagen zijn onderdeel van deze overeenkomst en vormen daarmee een onverbrekelijk geheel.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend:

Verkoper: _____

Koper: _____

Plaats: _____

Plaats: LEEWARDEN

Datum: _____

Datum: 08-09-2021

Bijlage 1: Verkooptekening tekening G4497

Bijlage 2: Plan "Nije Skoalle" d.d. 29 juni 2020

Bijlage 3: De Kei ong

Bijlage 4: VN-26345_VMO_Brandemeer_5-7_Leeuwarden

Bijlage 5: VN-26345A_BO_Brandemeer_5-7_Leeuwarden

Bijlage 6: B9213-0409040_VO_Brandemeer_7_Leeuwarden

Koper verklaart bovengenoemde bijlagen te hebben ontvangen


(handtekening koper)