

**KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST
DEELGEBIED DE FELLINGEN - *FASE 1***

tussen

DE GEMEENTE LEEUWARDEN

en

MWPO DE FELLINGEN B.V.

LEESWIJZER

Voor u ligt het concept van de Koop- en ontwikkelovereenkomst deelgebied De Fellingen Fase 1 (de “Overeenkomst”). De Gemeente Leeuwarden heeft op 10 januari 2023 een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure gestart met als doel om een marktpartij te kunnen selecteren waaraan de Gemeente opdracht verleent om het plangebied bouw- en woonrijp te maken en waaraan de Gemeente gronden zal verkopen met de verplichting voor de Ontwikkelaar om deze kavels overeenkomstig de aanbidding te bebouwen ten behoeve van de woningbouw in fase 1. Concreet bestaat de opdracht van de Gemeente aan de Ontwikkelaar uit drie verschillende onderdelen:

- Het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, op basis van een UAV-GC 2005 Basisovereenkomst;
- Een koopovereenkomst voor de verkoop en levering van gronden, welke bestemd zijn als bouw kavels, door de Gemeente aan de Ontwikkelaar. De uitgangspunten en voorwaarden van deze koop zijn in onderhavige Overeenkomst uitgewerkt.
- De verplichting voor de Ontwikkelaar om de bouw kavels te bebouwen conform het door hem bij aanbidding aangeleverde ontwerp. Deze afspraken en uitgangspunten zijn eveneens in onderhavige Overeenkomst uitgewerkt. Van deze afspraken maken ook onderdeel uit de verplichting voor de Ontwikkelaar om een turnkey-aannemingsovereenkomst te sluiten met de woningcorporatie Stichting WoonFriesland voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Ten behoeve van het doen van een inschrijving door geselecteerden in de Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure zal onderhavige concept overeenkomst, alsmede de concept Basisovereenkomst als uitgangspunt dienen voor de tussen partijen overeen te komen afspraken met betrekking tot de realisatie van het project. Het concept is naar aanleiding van vragen van inschrijvers bij de nota van inlichtingen en de collectieve dialoogronde op 12 juli 2023 op onderdelen aangepast. Het concept is met inachtneming van de aanbidding van de winnende inschrijver definitief gemaakt.

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1: ALGEMEEN	5
ARTIKEL 1: DEFINITIES EN BIJLAGEN	5
ARTIKEL 2: DOEL EN AARD VAN DE OVEREENKOMST	12
ARTIKEL 3: BOUW- EN WOONRIJP MAKEN	13
ARTIKEL 4: DE (VER)KOOP	13
ARTIKEL 5: REALISERING WONINGEN	14
ARTIKEL 6: SAMENHANG	14
DEEL 2: VERKOOP EN KOOP	14
ARTIKEL 7: KOOPPRIJS	14
ARTIKEL 8: LEVERING	15
ARTIKEL 9: ONTBINDEnde VOORWAARDE VAN LEVERING	15
ARTIKEL 10: KOSTEN EN BELASTING	16
ARTIKEL 11: BETALING	17
ARTIKEL 12: FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE, GEBRUIK	17
ARTIKEL 13: AANVAARDING RECHTEN EN LASTEN	18
ARTIKEL 14: KADASTRALE SPLITSING EN OPPERVLAKTE	18
ARTIKEL 15: VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN	19
ARTIKEL 16: (GARANTIE)VERKLARINGEN VAN GEMEENTE	19
ARTIKEL 17: INFORMATIEPLICHT GEMEENTE/ ONDERZOEKSP LICHT ONTWIKKELAAR	20
ARTIKEL 18: RISICO-OVERGANG	20
DEEL 3: REALISERING WONINGEN	21
ARTIKEL 19: BOUWPLICHT	21
ARTIKEL 20: WONINGCORPORATIE	22
ARTIKEL 21: STUURGROEP	23
DEEL 4: ALGEMENE BEPALINGEN	23
ARTIKEL 22: PUBLIEKRECHTELIJKE BEVOEGDHEID	24
ARTIKEL 23: BANKGARANTIE/WAARBORG SOM	25
ARTIKEL 24: VERVREEMDINGSVERBOD	25
ARTIKEL 25: BIJZONDERE BEPALINGEN AANGAANDE DE TE REALISEREN WONINGEN	26
ARTIKEL 26: KETTINGBEDING EN KWALITATIEVE VERPLICHTING	28
ARTIKEL 27: VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN NUTSVOORZIENINGEN	29
ARTIKEL 28: RECHTEN NIET OVERDRAAGBAAR	29
ARTIKEL 29: HERZIENINGSCLAUSULE	29
ARTIKEL 30: INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING	30
ARTIKEL 31: BOETEBEPALING	31
ARTIKEL 32: ONTBINDEnde VOORWAARDEN	32
ARTIKEL 33: GEWIJZIGDE OMSTANDIGHEDEN	32
ARTIKEL 34: EXONERATIE BIJ Vernietiging	32
ARTIKEL 35: RECHTSKEUZE EN FORUMKEUZE	33
ARTIKEL 36: SLOTBEPALINGEN	33

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE LEEUWARDEN**, gevestigd en kantoorhoudende te (8911 DH) Leeuwarden, aan de Oldehoofsterkerkhof 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 59734817, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mr. S. van Haersma Buma, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 januari 2024, hierna ook te noemen: “**Gemeente**”;

en

2. MWPO De Fellingen B.V. statutair gevestigd te ‘s-Hertogenbosch en aldaar kantoorhoudende aan de Koninginnenlaan 32, 5211 WG, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 92281028, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door zijn bestuurders Capelle Beheer B.V, ingeschreven onder KvK-nummer 24421638 en Maurice Delpout Holding B.V., ingeschreven onder KvK-nummer 59406801, op hun beurt vertegenwoordigd door hun bestuurders respectievelijk A.C. Capelle en M. Delpout, hierna ook te noemen: “**Ontwikkelaar**”;

de Gemeente en Ontwikkelaar, hierna gezamenlijk te noemen: ‘**Partijen**’ en ieder afzonderlijk ook te noemen: ‘**Partij**’.

NEMEN IN OVERWEGENDE DAT:

- A. de Gemeente een opgave heeft om voor 2030 in elk geval 5800 woningen te (laten) bouwen op haar grondgebied. Om dit aantal te realiseren heeft de Gemeente in het gebied Zuidlanden/Middelsee te Leeuwarden, een grootschalige woningbouwontwikkeling van ca. 3270 woningen geprogrammeerd die zijn verdeeld over meerdere deelgebieden;
- B. De Fellingen een van de onder A. bedoelde deelgebieden is, waarin de Gemeente ongeveer 655 woningen heeft geprogrammeerd. De Gemeente het deelgebied de Fellingen gefaseerd in ontwikkeling wenst te brengen tot een woongebied, te beginnen met deelgebied De Fellingen Fase 1 waarin ca. 220 woningen zijn geprogrammeerd;
- C. het bestemmingsplan “Leeuwarden Middelsee fase 2”, dat op 22 februari 2023 door de gemeenteraad van de Gemeente is vastgesteld en onherroepelijk is, het planologisch kader geeft voor het deelgebied De Fellingen Fase 1;
- D. de Gemeente eigenaar is van de onbebouwde gronden binnen het Plangebied en deze gronden (gedeeltelijk) wenst aan te wenden ten behoeve van de ontwikkeling van deelgebied De Fellingen Fase 1, zoals is aangegeven op de als **Bijlage 1** aangehechte kaart;

- E. de Gemeente op 10 januari 2023 een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure heeft gestart met als doel om een marktpartij te kunnen selecteren waaraan de Gemeente opdracht verleent om het Plangebied bouw- en woonrijp te maken en waaraan de Gemeente de onder D. bedoelde gronden zal verkopen met de verplichting voor de Ontwikkelaar om deze kavels overeenkomstig de Aanbieding te bebouwen ten behoeve van de woningbouw in fase 1;
- F. de Ontwikkelaar op 9 oktober 2023 een Aanbieding heeft gedaan die voldoet aan de uitvraag van de Gemeente;
- G. de Gemeente de Aanbieding van de Ontwikkelaar als beste heeft beoordeeld. De Gemeente heeft bij brief d.d. 31 oktober 2023 de opdracht voorlopig gegund aan de Ontwikkelaar en tegen deze voorlopige gunningsbeslissing zijn geen rechtsmiddelen aangewend, danwel zijn deze afgewezen;
- H. de Ontwikkelaar zijn winnende landschaps-, stedenbouwkundig, civieltechnisch en architectonische/bouwkundige schetsontwerp verder zal uitwerken naar een definitief en technisch ontwerp overeenkomstig de Standaardtaakbeschrijving DNR-STB 2014;
- I. Partijen voor wat betreft de ontwerp- en uitvoeringsfase met betrekking tot het bouwen woonrijp maken van deelgebied De Fellingen fase 1, zoals bij Aanbieding door de Ontwikkelaar is aangeboden, de Basisovereenkomst d.d. 19 december 2023 met kenmerk MBO_51008366_D7 zijn aangegaan (**Bijlage 2**) en dat deze Basisovereenkomst samenhangt met onderhavige koop- en ontwikkelovereenkomst;
- J. de Ontwikkelaar met woningcorporatie Stichting WoonFriesland uiterlijk binnen vijf maanden na 16 januari 2024 een Turnkey-aannemingsovereenkomst zal sluiten over de in opdracht van WoonFriesland te realiseren en op te leveren sociale huurwoningen aan WoonFriesland op basis van de concept Turnkey-aannemingsovereenkomst (**Bijlage 4**);
- K. Partijen de tussen hen bestaande rechtsverhouding en hun wederzijdse rechten en plichten willen vastleggen in deze “Koop- en ontwikkelovereenkomst deelgebied De Fellingen fase 1”.

KOMEN HET NAVOLGENDE OVEREEN:

DEEL 1: ALGEMEEN

Artikel 1: Definities en Bijlagen

- 1.1. In deze Overeenkomst hebben onderstaande met hoofdletter(s) aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Aanbieding:	de door de Ontwikkelaar op [datum] ingediende inschrijving voor de uitvoering van het Project;
Aanbestedingsdocumenten:	alle door de Gemeente in de aanbestedingsprocedure beschikbaar gestelde

	documenten, welke als Bijlage 3 aan deze Overeenkomst zijn gehecht;
Aanneemsom:	het bedrag dat de Gemeente aan de Ontwikkelaar verschuldigd is voor de uitvoering van het Werk, zijnde EURO 2.210.000,-, met inachtneming van het bepaalde in de Basisovereenkomst;
Artikel:	een artikel van de Overeenkomst;
Backbone:	de hoofdontsluiting, de mobiliteitshub, het park en overige infrastructuur buiten het Plangebied. Het ontwerp en de realisatie van de Backbone maakt geen onderdeel uit van de Overeenkomst, de aansluiting van het Project op de Backbone maakt wel onderdeel uit van de opdracht aan de Ontwikkelaar;
Basisovereenkomst:	de tussen Partijen gesloten aannemingsovereenkomst, waarop de UAV-GC 2005 van toepassing zijn verklaard op grond waarvan de Gemeente aan de Ontwikkelaar opdracht heeft gegeven voor de uitvoering van het Werk, welke als Bijlage 2 aan deze Overeenkomst is gehecht;
Bestemmingsplan:	het Bestemmingsplan “Leeuwarden Middelsee fase 2” dat op 22 februari 2023 door de gemeenteraad van de Gemeente is vastgesteld en onherroepelijk is, welk plan de uitvoering van het Project planologisch mogelijk maakt;
Bijlage:	een bijlage bij de Overeenkomst.
Bouwkavel:	een kadastraal, overeenkomstig een verkavelingsplan afgesplitst, perceel of appartementsrecht bestemd om te worden bebouwd met een Woning;
Bouwrijp maken:	het bewerken van (maagdelijke of agrarische) gronden om ze geschikt te maken voor de beoogde bebouwing. Hieronder vallen (niet limitatief): grondverbetering (het verbeteren van slappe grondlagen om het draagvermogen voor

	machines t.b.v. bebouwing afdoende te verhogen), drooglegging, aanleg en zo nodig voorbelasting van tracés voor infrastructuur en verharding, aanleg van bouwwegen met een (tijdelijke) verharding, (vuilwater-) riolering en voorzieningen voor de berging en afvoer van hemelwater, een en ander zoals volgt uit de Basisovereenkomst. Tevens behoren tot het bouwrijp maken de werkzaamheden die hierboven niet zijn vermeld maar wel aanvullend in de Aanbieding zijn aangeboden door de Ontwikkelaar voor het bouwrijp maken;
Bouwrijpe staat:	de situatie van de gronden na het Bouwrijp maken;
De Fellingen Fase 1:	het Plangebied, welk gebied op Bijlage 1 is weergegeven.
Faseringsplan:	het door de Ontwikkelaar op te stellen plan, waarin de beoogde fasering van de Bouwkavels is uitgewerkt, met daarbij een planning voor het Bouwrijp maken van de betreffende Bouwkavel(s), start verkoop van de Woning(en), Start Bouw van de betreffende Woning(en), oplevering van de betreffende Woning(en) en Woonrijp maken van de betreffende Bouwkavel(s);
Gemeenschappelijk beheerd gebied: privaat	het van het Project deel uitmakende toekomstige privaat beheerd gebied in het Plangebied, dat gezamenlijk in eigendom is en beheerd wordt door (een deel van) de gebruikers en/of eigenaren van de Woningen;
Goedkope koop:	een Woning bestemd voor het goedkope koopsegment met een v.o.n. prijs van maximaal EUR 278.000,- prijspeil 1 januari 2023. De Ontwikkelaar is gerechtigd om de v.o.n. prijs voor Goedkope koop Woningen te verhogen met de CPI-index tot de eerste dag van de maand van de start van de verkoop van de betreffende Woningen. Op grond van de WBI mag de geïndexeerde prijs niet boven € 355.000,- v.o.n. komen. Bij een dalende CPI, heeft dit geen effect op de maximale v.o.n. prijs van €

	278.000,-;
Koopprijs:	de koopprijs die de Ontwikkelaar aan de Gemeente verschuldigd is voor de aankoop van het Verkochte, welke koopprijs is uit te splitsen in een prijs per Bouwkavel;
Middenhuur:	een Woning, welke gedurende tenminste 15 jaar na oplevering van de woning bestemd is voor de verhuur in het middensegment, met een huur prijs vanaf de liberalisatiegrens en met een maximale huurprijs van EUR 1.023,- prijspeil 1-1-2023 en/of een nader te bepalen maximale huurprijs indien en voor zover die zou volgen uit toekomstige wetgeving met betrekking tot middenhuur;
Notaris:	de heer mr. M. Jonker Roelants of zijn waarnemer, verbonden aan De Haan advocaten en Notarissen te ;
Omgevingsvergunning:	de voor de realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning(en) voor bouwen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en/of haar rechtsopvolgers;
Onherroepelijke omgevingsvergunning:	de Omgevingsvergunning, die in werking is getreden en waartegen geen bezwaar, beroep of andere rechtsmiddelen meer open staan of lopen;
Ontwikkelaar:	MWPO DE FELLINGEN B.V.;
Openbare ruimte:	het van het Project deel uitmakende toekomstige openbare gebied in het Plangebied, dat eigendom is en blijft van de Gemeente, zoals indicatief is aangegeven in de Aanbieding en dat door de Ontwikkelaar zal worden ontworpen en gerealiseerd overeenkomstig de Basisovereenkomst;
Overeenkomst:	de onderhavige Koop- en ontwikkelovereenkomst deelgebied De Fellingen fase 1 tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar;

Partij:	Gemeente/ of Ontwikkelaar;
Partijen:	Gemeente en Ontwikkelaar;
Plangebied:	het gebied zoals op Bijlage 1 bij deze Overeenkomst aangeduid als de velden C1 en C3, dat bestemd is voor de inrichting van de Openbare ruimte, het Gemeenschappelijk privaat beheerd gebied en het bouwen van de Woningen overeenkomstig de Aanbieding, bestaande uit (een deel van) de percelen kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie I, nummers 69, 92, 101, 195, 202 en 247, in deze Overeenkomst ook wel aangeduid als De Fellingen Fase 1;
Programma:	het door de Ontwikkelaar overeenkomstig haar Aanbieding te realiseren programma, waaruit blijkt hoeveel Woningen per categorie zullen worden gerealiseerd in een mix van 25% Sociale huur, 25% Middenhuur, 25% Goedkope koop en 25% Vrije sector en waarvan minimaal 60% van de Woningen grondgebonden dienen te zijn;
Project:	de integrale herontwikkeling van het Plangebied, zijnde de realisatie van het Programma, alsook het Bouwrijp- en Woonrijp maken ten behoeve van de realisatie van het Programma en de Openbare ruimte;
Sociale huur:	een Woning bestemd voor de verhuur aan lagere-inkomensgroepen, met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, waarvan de toewijzing geschiedt via Woningnet en die een exploitatietermijn voor onbepaalde tijd heeft;
Sociale woningbouw:	de bouw van Woningen bestemd voor Sociale huur, die gerealiseerd worden in opdracht van de Woningcorporatie op basis van de tussen de Ontwikkelaar en de Woningcorporatie te sluiten Turnkey-aannemingsovereenkomst;
Start Bouw:	het moment dat de Ontwikkelaar een aanvang

	maakt met de bouw van een Woning op een Bouwkavel. Partijen zullen hierbij aansluiten bij de definitie van start bouw, zoals die zal worden gehanteerd in de door de Ontwikkelaar toegepaste waarborg-/afbouwregeling, als bedoeld in Artikel 19.6;
Stuurgroep:	de stuurgroep die als taak heeft te bewaken dat datgene wat is overeengekomen tussen Partijen in deze Overeenkomst wordt uitgevoerd, een en ander zoals nader uitgewerkt in Artikel 21;
Turnkey-Aannemingsovereenkomst:	de tussen de Woningcorporatie en de Ontwikkelaar te sluiten overeenkomst voor de realisatie van de Sociale Woningbouw, overeenkomstig het concept dat als Bijlage 4 aan deze Overeenkomst is gehecht;
Verkavelingsplan:	het door de Ontwikkelaar op te stellen plan, waarin de beoogde indeling van de Bouwkavels, Openbare ruimte en het Gemeenschappelijk beheerd privaat gebied binnen het Plangebied is uitgewerkt en waaruit volgt welke Woningen bestemd zijn voor de Sociale huur, Middenhuur, Goedkope koop en Vrije sector. Dit plan zal telkens bij betaling van een Bouwkavel definitief worden voor wat betreft de indeling van die Bouwkavel en de bestemming van de daarop te realiseren Woning(en);
Verkochte:	de aan de Ontwikkelaar verkochte gronden, bestemd om te worden ontwikkeld tot Bouwkavels waarop Woningen worden gerealiseerd met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst;
Vrije sector:	een Woning bestemd voor de verkoop en/of verhuur, die niet gebonden is/zijn aan een maximale huur- en/of koopprijs;
Werk:	het op basis van de Basisovereenkomst door de Gemeente aan de Ontwikkelaar opgedragen werk bestaande uit het ontwerpen en de realisering van het Bouwrijp- en Woonrijp maken van het Plangebied overeenkomstig de Aanbieding;

Woning:	een grondgebonden woning of appartement die/dat door de Ontwikkelaar op een Bouwkavel zal worden gerealiseerd;
Woningcorporatie:	Stichting WoonFriesland, statutair gevestigd (9001 ZJ) Grou en aldaar kantoorhoudende aan de Oedsmawei 6, ingeschreven in de het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01031925;
Woonrijp maken:	alle werkzaamheden in de Openbare ruimte en het Gemeenschappelijk privaat beheerd gebied die nodig zijn om het overeengekomen landschappelijke eindbeeld te maken. Hieronder vallen alle bestratingen in welke hoedanigheid dan ook, alle wateren en oevers, alle kunstwerken, alle groenvoorzieningen en al het straatmeubilair, bebording, eventueel plaatsen van instrumenten voor het monitoren voor het openbaar gebied, aansluiting van bebouwing op (vuil- en hemelwater)riolering, microhubs, fietsenstallingen, openbare verlichting, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, eventuele sport- en speelvoorzieningen, alsook het doen aanleggen van nutsinfrastructuur voor elektriciteit, drinkwater, bluswatervoorziening, indien van toepassing warmte- en koude opwekking- en transportvoorzieningen en datacommunicatie tot aan of nabij de perceelsgrens van de voorgenomen bebouwing opdat de te bouwen Woning ontsloten is en aangesloten kan worden op de nutsvoorzieningen. een en ander zoals volgt uit de Basisovereenkomst. Ook vallen hieronder overige werken in de Openbare ruimte en het Gemeenschappelijk privaat beheerd gebied, waarvoor de Ontwikkelaar gehouden is deze te doen realiseren, alsmede de aansluiting op de Backbone. Tevens behoren tot het woonrijp maken de werkzaamheden die hierboven niet zijn vermeld maar wel aanvullend in de Aanbieding zijn aangeboden door de Ontwikkelaar voor het woonrijp maken.

- 1.2. Tot deze Overeenkomst behoren de navolgende door Partijen gewaarmerkte Bijlagen, die onverbrekelijk deel uitmaken van deze Overeenkomst.

Bijlage 1: Kaart Plangebied;

Bijlage 2: Overeenkomst op basis van de UAV-GC, bestaande uit o.a. de Basisovereenkomst met de vraagspecificaties, annexen en bijlagen;

Bijlage 3: Aanbestedingsdocumenten:

- Selectieleidraad inclusief bijlagen;
- Inschrijvingsleidraad d.d. 1 maart 2023 inclusief bijlagen;
- Inschrijvingsleidraad versie 2 d.d. 5 juni 2023 inclusief bijlagen;
- Nota's van inlichtingen;
- De Aanbieding van de Ontwikkelaar inclusief bijlagen;

Bijlage 4: (concept) Turnkey-Aannemingsovereenkomst WoonFriesland / Ontwikkelaar;

Bijlage 5: Verkavelingsplan; - *Nog op te stellen en later aan te hechten*

Bijlage 6: Faseringsplan; - *Nog op te stellen en later aan te hechten*

Bijlage 7: Protocol BLVC versie februari 2023

- 1.3. Indien onderdelen van de Overeenkomst en/of een Bijlage onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
- 1.4. Indien onderdelen van de Overeenkomst en/of een nader overeen te komen addendum op de Overeenkomst als bedoeld in Artikel 36.2 en de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert hetgeen in het addendum is bepaald boven deze Overeenkomst en hetgeen in het addendum en/of Overeenkomst is bepaald boven de Bijlagen, tenzij Partijen uitdrukkelijk anders overeenkomen.
- 1.5. Indien een Partij constateert dat de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, dan zal de betreffende Partij dit zo spoedig mogelijk aan de andere Partij melden en zullen Partijen daarover met elkaar in overleg treden.
- 1.6. De considerans maakt onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Artikel 2: Doel en aard van de Overeenkomst

- 2.1. De Overeenkomst heeft als doel het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun onderlinge samenwerking bij de (verdere) uitvoering van het Project.
- 2.2. Het doel van de samenwerking is de integrale uitvoering van het Project overeenkomstig de door de Ontwikkelaar ingediende Aanbieding en overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 2.3. Partijen onderschrijven de noodzaak van voortdurende coördinatie en onderlinge afstemming van elkanders activiteiten en werkzaamheden en van overleg over diverse aspecten, verband houdend met de uitvoering van het Project.

- 2.4. Partijen onthouden zich van negatieve publiciteit over elkaar, over de uitvoering van het Project dan wel over enig onderdeel van deze Overeenkomst. Partijen zullen met respect voor elkaars taken en werkzaamheden rekening houden met elkanders gerechtvaardigde belangen.
- 2.5. Bij de uitvoering van het Project zullen partijen de toepasselijke wet- en regelgeving in acht nemen.
- 2.6. Aan het sluiten van deze Overeenkomst kan de Ontwikkelaar geen enkel recht ontleen voor de ontwikkeling en realisatie van andere deelgebieden in De Fellingen, Middelsee te Leeuwarden.

Artikel 3: Bouw- en Woonrijp maken

- 3.1. De Gemeente sluit gelijktijdig met onderhavige Overeenkomst met de Ontwikkelaar de Basisovereenkomst voor de uitvoering van het Werk binnen het Plangebied.
- 3.2. De Gemeente en de Ontwikkelaar zijn overeengekomen dat de opeisbaarheid en de betaling van de Aanneemsom door de Gemeente aan de Ontwikkelaar plaatsvindt in termijnen, welke termijnen samenhangen met de civiele oplevering van de Bouwkavels in Bouwrijpe staat overeenkomstig de Basisovereenkomst en eerst na betaling van de Koopprijs van de betreffende Bouwkavels door de Ontwikkelaar aan de Gemeente, een en ander zoals nader uitgewerkt in onderhavige Overeenkomst en de Basisovereenkomst.

Artikel 4: De (ver)koop

- 4.1. De Gemeente verkoopt hierbij aan de Ontwikkelaar gelijk de Ontwikkelaar koopt van de Gemeente: een gedeelte van de percelen (onbebouwde) grond, bestemd om te worden ontwikkeld tot Bouwkavels overeenkomstig het nog op te stellen Verkavelingsplan als bedoeld in Artikel 14, kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie I, nummers 69, 92, 101, 195, 202 en 247, groot circa 17.996 vierkante meter, zoals schetsmatig en globaal met arcering is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als **Bijlage 1** gehechte kaart van het Plangebied voor de Koopprijs van € 8.097.205 euro ex BTW (zegge: **acht miljoen zevenennegentig duizend tweehonderd en vijf** euro).
- 4.2. De Bouwkavels waarop Sociale Woningbouw gerealiseerd gaat worden maken geen deel uit van het Verkochte. Deze gronden worden door de Gemeente rechtstreeks verkocht aan de Woningcorporatie en daarop zal de Ontwikkelaar op basis van de Turnkey-Aanneemovereenkomst met de Woningcorporatie de Sociale woningbouw realiseren.
- 4.3. Delen van de kadastrale percelen grond als benoemd in artikel 4.1, die deel uitmaken van het Plangebied, maar bestemd zijn als (toekomstige) Openbare ruimte, maken geen deel uit van het Verkochte.
- 4.4. De voorwaarden en bedingen die op de verkoop en koop betrekking hebben zijn verder in Deel 2 (Verkoop en Koop) van onderhavige Overeenkomst vastgelegd.

Artikel 5: Realisering Woningen

- 5.1. De Ontwikkelaar heeft de verplichting om het Verkochte/de Bouwkavels aan te wenden om daarop voor eigen rekening en risico overeenkomstig de Aanbieding 167 Woningen te bouwen overeenkomstig het Programma.
- 5.2. De Aanbieding van de Ontwikkelaar en de daarin gemaakte beloftes maken onverkort en integraal onderdeel uit van zijn verplichting om het Programma te bouwen. De Ontwikkelaar is verplicht zijn Aanbieding met in achtneming van de voorwaarden en bedingen in onderhavige Overeenkomst te realiseren.
- 5.3. De voorwaarden en bedingen die op de realisering van de woningbouw betrekking hebben zijn verder in Deel 3 (Realisering Woningen) van onderhavige Overeenkomst vastgelegd.

Artikel 6: Samenhang

- 6.1. Gelijktijdig met het sluiten van onderhavige Overeenkomst heeft de Gemeente met de Ontwikkelaar de Basisovereenkomst gesloten voor de uitvoering van het Werk. De verplichtingen zoals opgenomen in deze Overeenkomst en in de Basisovereenkomst zijn onverbrekkelijk met elkaar verbonden en kunnen niet zonder elkaar bestaan.
- 6.2. In verband met het bepaalde in lid 1 heeft te gelden dat indien deze Overeenkomst, dan wel de Basisovereenkomst door de Gemeente al dan niet gedeeltelijk wordt ontbonden, dan heeft de Gemeente ook het recht om de Basisovereenkomst respectievelijk de onderhavige Overeenkomst al dan niet gedeeltelijk te ontbinden. De Gemeente kan nimmer aansprakelijk worden gehouden voor vergoeding van enige schade aan de Ontwikkelaar als gevolg van een beëindiging van de Basisovereenkomst, dan wel onderhavige Overeenkomst op grond van dit Artikel.

DEEL 2: VERKOOP EN KOOP

Artikel 7: Koopprijs

- 7.1. De Koopprijs voor het Verkochte is op basis van het Programma en de verschillende categorieën te bouwen Woningen en met in achtneming van het bepaalde in Artikel 14, als volgt uit te splitsen:
 - a. De prijs van Bouwkavels waarop grondgebonden woningen ten behoeve van Goedkope koop zijn geprogrammeerd bedraagt € 51.000,- exclusief BTW per Bouwkavel en bij gestapelde woningen (appartementen) € 33.500,- exclusief BTW per Bouwkavel.
 - b. De prijs van Bouwkavels waarop grondgebonden woningen ten behoeve van Middenhuur zijn geprogrammeerd bedraagt € 34.000,- exclusief BTW per Bouwkavel, bij gestapelde woningen (appartementen) € 37.000,- exclusief BTW per Bouwkavel.

- c. De prijs van Bouwkavels waarop grondgebonden woningen ten behoeve van Vrije sector zijn geprogrammeerd bedraagt € 66.000,- exclusief BTW per Bouwkavel en bij gestapelde woningen (appartementen) € 63.000,- exclusief BTW per Bouwkavel.
- 7.2. De onder lid 1 genoemde prijzen voor de Bouwkavels zijn gebaseerd op prijspeil 1 januari 2023. De Ontwikkelaar is over deze prijzen een indexatie van 2% per jaar verschuldigd tot aan het moment van betaling van de Koopprijs voor de desbetreffende Bouwkavel(s). Hiervoor zal de volgende formule worden gehanteerd: het totaal aantal dagen tussen 1 januari 2023 en de dag van betaling van de Koopprijs voor de desbetreffende Bouwkavel(s), gedeeld door 365, maal 2%.

Artikel 8: Levering

- 8.1. Levering van het Verkochte door de Gemeente aan de Ontwikkelaar zal plaatsvinden uiterlijk op 30 september 2024 of zoveel eerder of zoveel later als Partijen gezamenlijk overeenkomen.
- 8.2. Levering van het Verkochte, als bedoeld in lid 1, zal niet eerder plaatsvinden dan nadat de Ontwikkelaar tijdig aan de volgende voorwaarden heeft voldaan:
- a. het definitief ontwerp voor het Bouw- en Woonrijp maken van het Plangebied door de Gemeente is geaccepteerd conform het bepaalde daarover in de Basisovereenkomst; en
 - b. het Verkochte is gesplitst overeenkomstig het bepaalde in Artikel 14, zodat de Ontwikkelaar alleen de delen van het Plangebied geleverd krijgt, welke uitgeefbaar zijn als toekomstige Bouwkavels en/of Gemeenschappelijk beheerd privaat gebied en niet die delen van het Plangebied die bestemd zijn als toekomstige Openbare ruimte.
- 8.3. De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering van het Verkochte zal worden verleden door de Notaris.
- 8.4. De akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar Partijen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 9: Ontbindende voorwaarde van levering

- 9.1. De levering van het Verkochte zal plaatsvinden onder de navolgende ontbindende voorwaarden:
- a. het niet verkrijgen van een Onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van (een deel van) het Programma, ten behoeve van de realisatie van de eerste Woning(en) uiterlijk op 1 november 2025;
 - b. het niet verkrijgen van een Onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het gehele Programma uiterlijk op 1 juli 2028;
 - c. de Ontwikkelaar wordt vóór de uiterlijke betaaldatum in staat van faillissement verklaard, vraagt surseance van betaling aan of de wettelijke schuldsanering wordt ten aanzien van de Ontwikkelaar van toepassing verklaard;

- d. het Verkochte wordt vóór de uiterlijke betaaldatum vervreemd;
 - e. het Verkochte wordt door de Ontwikkelaar vóór de uiterlijke betaaldatum zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente met een recht van hypotheek of ander beperkt recht bezwaard;
 - f. de niet betaling van de Koopprijs uiterlijk op 1 juli 2028 als bedoeld in Artikel 11.
- 9.2. Uitsluitend de Gemeente is bevoegd om een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde als bedoeld in dit Artikel. Dit beroep dient schriftelijk te worden gedaan, met afschrift daarvan aan de Notaris.
- 9.3. Indien en zodra het ernaar uitzielt dat de Ontwikkelaar niet tijdig als bedoeld in lid 1 sub a en/of b een Onherroepelijke omgevingsvergunning verkrijgt en dit niet aan de Ontwikkelaar toerekenbaar is, vindt binnen de Stuurgroep als bedoeld in Artikel 21 eerst overleg plaats om te bezien of, met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, door aanpassing van het Project, alsnog een Onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden verkregen en welke consequenties Partijen hieraan verbinden in relatie tot deze Overeenkomst. Indien de Stuurgroep niet uiterlijk binnen zes maanden tot overeenstemming komt over vorenbedoelde aanpassingen en consequenties, dan is de Gemeente alsnog bevoegd een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde in lid 1 sub a en/of b.
- 9.4. De levering van het Verkochte (i.c. de Bouwkavels) waarvan de Koopprijs is voldaan en waarvoor een Onherroepelijke Omgevingsvergunning voor bouwen is afgegeven voor de op die Bouwkavels te realiseren Woningen is alsdan onvoorwaardelijk en kan derhalve niet door een beroep op lid 1 worden ontbonden.
- 9.5. Als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in dit Artikel wordt vervuld, dan keert de eigendom van het Verkochte van rechtswege terug in het vermogen van de Gemeente. Partijen zijn verplicht mee te werken aan de administratieve (inclusief kadastrale) verwerking en voor zover nodig effectuering van de terugkeer van de eigendom van het Verkochte bij de Gemeente. Bij gebreke van de bedoelde medewerking is de nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd gelijk aan vijf procent (5%) van de Koopprijs. Het verschuldigd worden van deze boete staat er niet aan in de weg dat de andere Partij ook het recht heeft verdere schadevergoeding te vorderen. De boete wordt zo mogelijk verrekend met een op grond van deze Overeenkomst gestorte waarborgsom of deelbetalingen c.q. kan worden voldaan door het invoeren van de bankgarantie.

Artikel 10: Kosten en belasting

- 10.1. Alle kosten met betrekking tot de overdracht van de Bouwkavels, waaronder begrepen de verschuldigde belasting, 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, leges, royementsakte(n), akte(n) van kwijting, 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 Ontwikkelaar.

- 10.2. Indien ter zake de levering van het Verkochte omzetbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van de Ontwikkelaar en is deze niet in voormelde Koopprijs begrepen.
- 10.3. De Ontwikkelaar is verplicht de overeenkomstig lid 1 verschuldigde kosten 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 Notaris, uiterlijk met valuterig van de dag van ondertekening van de akte.
- 10.4. De Ontwikkelaar is verplicht de overeenkomstig lid 1 verschuldigde belastingen te voldoen, zodra deze belastingen voor de Ontwikkelaar aftrekbaar zijn en anders uiterlijk bij betaling van (een deel van) de Koopprijs.

Artikel 11: Betaling

- 11.1. De betaling van de Koopprijs vindt (uitgesteld) plaats in gedeelten, per Bouwkavel, telkens nadat de betreffende Bouwkavel kadastraal is gesplitst en in Bouwrijpe staat is gebracht en uiterlijk vóór de Start Bouw van de Woning op de betreffende Bouwkavel.
- 11.2. Voorafgaand aan de betaling van de Koopprijs van de betreffende Bouwkavel(s) zal de Koopprijs, indien de Stuurgroep ingevolge Artikel 21 na levering van het Verkochte een wijziging van het Programma zijn overeengekomen, herberekend worden met inachtneming van het bepaalde in Artikel 7.
- 11.3. De betaling van de Koopprijs vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de Notaris.
- 11.4. Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan om de Koopprijs te verrekenen met de Aanneemsom.
- 11.5. Onverminderd het voorgaande is Ontwikkelaar verplicht om uiterlijk op 1 juli 2028 de volledige Koopprijs aan de Gemeente te hebben voldaan.
- 11.6. Indien de Ontwikkelaar niet binnen de termijn als bedoeld in lid 1 en/of lid 5 de Koopprijs heeft voldaan, is hij in verzuim met de verplichting tot betaling van de Koopprijs en is hij aan de Gemeente een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete als bedoeld in Artikel 31 lid 1 verschuldigd.
- 11.7. Doorbetaling van de Koopprijs aan de Gemeente door de Notaris zal plaatsvinden binnen twee werkdagen nadat de Notaris de Koopprijs van de Ontwikkelaar heeft ontvangen en nadat Partijen bij een de Notaris op te maken en te passeren akte van kwijting (welke wordt ingeschreven in de openbare registers voor het kadaster) hebben geconstateerd dat (i) de Ontwikkelaar volledig aan zijn verplichtingen heeft voldaan, (ii) dat de hiervoor in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarden zijn vervallen, (iii) door de Gemeente aan de Ontwikkelaar kwijting wordt verleend voor de betaling van de Koopprijs en (iv) afstand wordt gedaan van alle overige ontbindende voorwaarden, die zijn overeengekomen in deze Overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben.
- 11.8. Tot meerdere zekerheid tot nakoming van de geldelijke verplichting van de Ontwikkelaar jegens de Gemeente, zal de Gemeente gelijktijdig met de juridische levering van het Verkochte aan de Ontwikkelaar een hypotheekrecht verkrijgen op het Verkochte.

Artikel 12: Feitelijke levering, staat van het Verkochte, gebruik

- 12.1. Het Verkochte wordt geleverd in de (feitelijke) staat waarin het zich bevindt nadat het door de Gemeente is opgehoogd, vrij van huur-, pacht-, lease- of huurkoopovereenkomsten. De Gemeente 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 13 bepaalde. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de Ontwikkelaar kenbare gebreken staat de Gemeente niet in.
- 12.2. De Ontwikkelaar is voornemens en verplicht om het Verkochte enkel aan te wenden als: ontwikkellocatie voor het realiseren van Woningen overeenkomstig het Programma.
- 12.3. De Ontwikkelaar verklaart hierbij nadrukkelijk dat hij ermee bekend is dat het Verkochte thans, op het moment van het aangaan van deze Overeenkomst, in het geheel niet de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn.
- 12.4. De feitelijke levering van het Verkochte zal, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering.
- 12.5. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en leeg en ontruimd. Het Verkochte zal tevens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
- 12.6. De Ontwikkelaar heeft het recht het Verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 13: Aanvaarding rechten en lasten

- 13.1. 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, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 11.8.
- 13.2. De Gemeente zijn geen andere 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 van het Verkochte en die welke kenbaar zijn uit de openbare registers voor het kadaster.
- 13.3. Indien dergelijke bijzondere lasten en beperkingen toch aanwezig mochten blijken te zijn, waaronder begrepen die hiervoor bedoeld in lid 2, en aan de realisatie van het Project in de weg staan, zullen Partijen met elkaar in overleg treden over de gevolgen daarvan.

Artikel 14: Kadastrale splitsing en oppervlakte

- 14.1. De Ontwikkelaar zal uiterlijk op 1 augustus 2024 een Verkavelingsplan en een Faseringsplan ter goedkeuring aan de Gemeente aanbieden. Het Verkavelingsplan en het Faseringsplan zullen daarna als **Bijlage 5** en **6** aan deze Overeenkomst worden gehecht.
- 14.2. Nadat de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente is verkregen, draagt de Ontwikkelaar zorg voor het (laten) bewerkstelligen van de kadastrale splitsing(en) ten

behoefte van de levering van het Verkochte als bedoeld in Artikel 8. Bij levering van het Verkochte moet op basis van het Verkavelingsplan duidelijk zijn welk deel van het Plangebied als toekomstige uitgeefbare Bouwkavels en Gemeenschappelijk beheerd privaat gebied bestemd is en welk deel van het Plangebied Openbare ruimte zal worden.

- 14.3. Bij levering van het Verkochte behoeft het Verkochte nog niet kadastraal gesplitst te zijn in Bouwkavels. Uiterlijk bij betaling van de Koopprijs van een Bouwkavel als bedoeld in Artikel 11, dient het Verkochte gesplitst te zijn ten aanzien van die betreffende Bouwkavel(s). De Gemeente zal daaraan waar nodig haar medewerking verlenen.
- 14.4. De alsdan feitelijk ingemeten kavels zijn de Bouwkavels die de Gemeente aan de Ontwikkelaar in eigendom zal overdragen onder de bedingen en bepalingen uit deze Overeenkomst.
- 14.5. De vermelding van de oppervlakte van de Bouwkavels houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt, levert dit voor Partijen generlei rechtsvordering 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 15: Verrekening zakelijke lasten

- 15.1. Op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
- 15.2. 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 Ontwikkelaar het desbetreffende deel aan de Gemeente voldoet. De Notaris kan in bijzondere gevallen een andere wijze van verrekening vaststellen.

Artikel 16: (Garantie)verklaringen van Gemeente

- 16.1. De Gemeente verklaart en garandeert, onverminderd het hiervoor in Artikel 12 en 13 bepaalde, het volgende:
 1. de Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
 2. de Gemeente 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 het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het blijkens het hiervoor in Artikel 12 beoogde gebruik door de Ontwikkelaar of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
 3. het is de Gemeente niet bekend dat zich in het Verkochte asbest of asbesthoudende materialen bevinden die aan de beoogde bestemming van het Verkochte in de weg staan. Mocht onverhoopt toch asbest in het Verkochte worden aangetroffen, dan zal de Ontwikkelaar de saneringswerkzaamheden voor

rekening en risico van de Gemeente uitvoeren. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen; de Ontwikkelaar is met dit alles bekend en hij vrijwaart de Gemeente voor alle aansprakelijkheid die verband houdt met het treffen van de juiste maatregelen bij de uitvoering van de saneringswerkzaamheden;

4. 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;
 5. op het Verkochte rust geen retentierecht;
 6. aan de Gemeente zijn geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend;
 7. aan de Gemeente zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend;
 8. het recht van de Gemeente op het Verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling;
 9. met betrekking tot het Verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens werden begrepen arbitrage en bindend advies;
 10. de Ontwikkelaar kan niet aangesproken worden voor niet door de Gemeente opgegeven waarborgsommen;
- 16.2. De hiervoor onder lid 1 genoemde garantiebepalingen van de Gemeente hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor de Ontwikkelaar ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen ten aanzien van bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.
- 16.3. Voor zover voor de Gemeente uit deze Overeenkomst enige aansprakelijkheid tegenover de Ontwikkelaar voortvloeit, zal gelden dat deze aansprakelijkheid alleen geldt tegenover de Ontwikkelaar 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 Gemeente als hier bedoeld niet voor overgang vatbaar zijn.

Artikel 17: Informatieplicht Gemeente/ onderzoeksplicht Ontwikkelaar

- 17.1. De Gemeente staat ervoor in aan de Ontwikkelaar met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de Ontwikkelaar behoort te worden gebracht.
- 17.2. De Ontwikkelaar 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 18: Risico-overgang

- 18.1. Het Verkochte komt pas voor risico van de Ontwikkelaar, 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 Ontwikkelaar.
- 18.2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Ontwikkelaar, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de Gemeente verplicht de Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar niettemin uitvoering van de onderhavige Overeenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente aan de Ontwikkelaar 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 Gemeente ter zake van vorenbedoelde schade uit hoofde van verzekering, en/of uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; of,
 2. De Gemeente 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 Ontwikkelaar 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 de Ontwikkelaar geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

DEEL 3: REALISERING WONINGEN

Artikel 19: Bouwplicht

- 19.1. De Ontwikkelaar is verplicht om met inachtneming van de randvoorwaarden en eisen uit de Aanbestedingsdocumenten (**Bijlage 3**) en het bepaalde in deze Overeenkomst voor eigen rekening en risico, zijn bij Aanbieding gemaakte architectonische- en bouwkundige schetsontwerp (SO) voor het Programma van de Woningen binnen het Project verder uit te werken tot achtereenvolgens een voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) en een Omgevingsvergunning aan te vragen voor de realisatie van het Programma, zodanig dat uiterlijk op de in lid 2 genoemde datum kan worden aanvangen met Start Bouw.
- 19.2. In verband met de WBI-subsidie is de Ontwikkelaar verplicht om uiterlijk op 1 november 2025 een aanvang te hebben gemaakt met de Start Bouw van de eerste Woning(en), waaronder in dat verband wordt verstaan het aanbrengen van de fundering voor de betreffende grondgebonden Woning en/of het appartementencomplex. De Ontwikkelaar is verplicht om, al dan niet gefaseerd, uiterlijk op 1 juli 2028 een aanvang te hebben gemaakt met de Start Bouw van alle Woningen in het Project.

- 19.3. De Ontwikkelaar is verplicht om uiterlijk op 31 december 2029 alle Woningen te hebben gerealiseerd en opgeleverd aan de afnemers/gebruikers en het Werk uiterlijk op 30 juni 2030 Woonrijp op te leveren overeenkomstig het bepaalde in de Basisovereenkomst.
- 19.4. Indien de Ontwikkelaar niet uiterlijk op 1 november 2025 is aangevangen met Start Bouw van de eerste Woning, is de Ontwikkelaar in verzuim met de op haar rustende bouwplicht. De Ontwikkelaar verbeurt alsdan een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete als bedoeld in Artikel 31 lid 2.
- 19.5. Indien de Ontwikkelaar niet uiterlijk op de in lid 2 bedoelde data is aangevangen met Start Bouw van de eerste respectievelijke laatste Woning(en), heeft de Gemeente de bevoegdheid om deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden.
- 19.6. Als de Gemeente gebruik maakt van haar bevoegdheid om de Overeenkomst te ontbinden als bedoeld in lid 5, dan heeft de Gemeente het recht om de aan de Ontwikkelaar geleverde Bouwkavels terug te kopen en geleverd te krijgen, voorzover deze Bouwkavels reeds onvoorwaardelijk als bedoeld in Artikel 9 aan de Ontwikkelaar zijn geleverd. De Ontwikkelaar is verplicht om de aan hem geleverde Bouwkavels, binnen twee maanden nadat de Gemeente daartoe schriftelijk een verzoek doet, terug te verkopen en te leveren tegen de oorspronkelijke Koopprijs minus 25% van de reeds betaalde Aanneemsom voor de betreffende Bouwkavel(s). De kosten van terug levering van de Bouwkavels, inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting en overige belastingschade zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 19.7. Het moment van starten van de verkoop van de Woningen aan eindafnemers is geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar is verplicht om met eindafnemers (koop-/)aannemingsovereenkomsten te sluiten met toepassing van een waarborg-/afbouwregeling.

Artikel 20: Woningcorporatie

- 20.1. De Ontwikkelaar is verplicht om binnen vijf maanden na [datum definitieve gunning] met de Woningcorporatie een Turnkey-aannemingsovereenkomst te sluiten voor de realisering van de Sociale Woningbouw op basis van het concept van de Turnkey-aannemingsovereenkomst dat als **Bijlage 4** is aangehecht.
- 20.2. Op de Ontwikkelaar rust de verplichting om de Sociale woningbouw uiterlijk 31 december 2029 gereed te hebben. De bouwstroom van de Sociale woningbouw zal Ontwikkelaar onderdeel laten zijn van de bouwstroom van het totale Programma.
- 20.3. De Gemeente heeft met de Woningcorporatie een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop en levering van de Bouwkavels bestemd voor de Sociale woningbouw. Op grond van deze koopovereenkomst zal de Gemeente de Bouwkavels bestemd voor de Sociale woningbouw leveren aan de Woningcorporatie uiterlijk op 1 juli 2028 of zoveel eerder of later de Gemeente en de Woningcorporatie nader zijn overeengekomen.
- 20.4. Voor betaling van een deel van de Aanneemsom dat betrekking heeft op het Bouwrijp maken van de Bouwkavels die de Woningcorporatie in eigendom zal verkrijgen, geldt alleen het vereiste dat de betreffende Bouwkavels Bouwrijp zijn gemaakt en geleverd conform § 24 lid 8 UAV-GC 2005, zoals is bepaald in artikel 14 lid 8 van de Basisovereenkomst.

Artikel 21: Stuurgroep

- 21.1. Partijen zullen ten behoeve van de uitvoering van het Project een Stuurgroep oprichten. De Stuurgroep bestaat uit twee vertegenwoordigers namens de Gemeente en twee vertegenwoordigers namens de Ontwikkelaar. Indien Partijen zulks gewenst achten kunnen aan de Stuurgroep ook adviseurs van Partijen worden toegevoegd. Partijen zullen in de Stuurgroep (roulerend) de voorzitter en de secretaris van de Stuurgroep aanwijzen.
- 21.2. De Stuurgroep zal minimaal 4 keer per jaar bijeenkomen en voorts zo vaak als één der Partijen zulks wenselijk acht en/of besluiten van de Stuurgroep noodzakelijk zijn. Van de vergaderingen van de Stuurgroep zal telkens door de secretaris een verslag worden gemaakt dat binnen 4 weken na de betreffende vergadering door de Stuurgroep zal worden vastgesteld.
- 21.3. De Stuurgroep heeft als taak te bewaken dat datgene wat is overeengekomen tussen Partijen in deze Overeenkomst wordt uitgevoerd.
- 21.4. In de Stuurgroep zal tevens het Faseringsplan en het Verkavelingsplan in relatie tot het te realiseren Programma worden gemonitord. Eventuele noodzakelijke afwijkingen van het Verkavelingsplan, het Faseringsplan, het Programma en/of de Overeenkomst, als gevolg van gewijzigde omstandigheden als bedoeld in Artikel 33, en de daaraan verbonden consequenties (financieel, planning/termijnen, fasering etc.) zullen in de Stuurgroep worden besproken en er zal als gevolg daarvan al dan niet tot wijziging van het Verkavelingsplan, het Faseringsplan, het Programma en/of de Overeenkomst kunnen worden besloten.
- 21.5. Partijen zullen uiterlijk binnen 6 maanden na het besluit als bedoeld in lid 4, in een addendum op de Overeenkomst, de betreffende wijziging en de eventueel daaraan gekoppelde (gewijzigde) afspraken over de uitvoering van het Project vastleggen, welke afspraken zo dicht mogelijk zullen aansluiten bij de onderhavige Overeenkomst en waarbij rekening wordt gehouden met de wederzijdse belangen van Partijen.
- 21.6. Binnen de Stuurgroep hebben de Gemeente en de Ontwikkelaar ieder één stem en vindt besluitvorming plaats op basis van unanimité in een vergadering, waarin zowel de Gemeente als de Ontwikkelaar vertegenwoordigd zijn. Besluiten van de Stuurgroep zijn bindend voor Partijen. De adviseurs van Partijen hebben geen stem. Partijen dragen ervoor zorg dat de vertegenwoordigers van Partijen die deelnemen aan de Stuurgroep steeds over voldoende mandaat/volmacht beschikken om voor Partijen bindende besluiten te nemen. Hetgeen onverlet laat dat besluiten kunnen worden genomen onder voorbehoud van goedkeuring van een orgaan van Partijen.
- 21.7. Indien Partijen niet tot een unaniem besluit kunnen komen als bedoeld in lid 6, dan is er sprake van een geschil als bedoeld in Artikel 35.
- 21.8. De samenstelling, taken en werkwijze van de Stuurgroep kunnen door Partijen in onderling overleg worden gewijzigd. Tevens kunnen Partijen ervoor kiezen om de projectorganisatie uit te breiden met andere gremia.

DEEL 4: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 22: Publiekrechtelijke bevoegdheid

- 22.1. De Gemeente is in haar hoedanigheid van bevoegd gezag bevoegd om over de door de Ontwikkelaar aangevraagde Omgevingsvergunningen te besluiten, tenzij een ander overheidsorgaan ter zake het bevoegd gezag is.
- 22.2. De Gemeente, althans het college van burgemeester en wethouders, zal zich in haar hoedanigheid van bevoegd gezag – zoveel als in hun vermogen ligt - inspannen dat de aangevraagde Omgevingsvergunning(en) worden vastgesteld en goedgekeurd binnen de tussen Partijen vastgestelde kaders, zoals volgt uit deze Overeenkomst, onverminderd hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden die ertoe kunnen leiden dat bezwaren en/of zienswijzen moeten worden gehonoreerd.
- 22.3. De Gemeente zal zich in haar hoedanigheid van bevoegd gezag, zoveel als in haar vermogen ligt, onverminderd haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden als bedoeld in lid 2, inspannen om tijdig eventueel nog andere benodigde besluiten ingevolge de Wet ruimtelijke ordening, Omgevingswet, de Woningwet en/of overige relevante wetgeving te nemen, zodat de voor de realisering van het Project benodigde Omgevingsvergunning(en), goedkeuringen, ontheffingen etc. zo spoedig mogelijk kunnen worden verleend. Onverminderd haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zal de Gemeente zich voorts, zo veel als in haar vermogen ligt, inspannen voor de spoedige verkrijging van goedkeuringen, toestemmingen en/of ontheffingen van hogere overheden die nodig zijn in verband met enige te verlenen Omgevingsvergunning(en).
- 22.4. Aanvragen van Omgevingsvergunningen ingediend door de Ontwikkelaar ter realisering van werken in het Plangebied, zullen door de Gemeente in haar hoedanigheid als bevoegd gezag voortvarend worden behandeld.
- 22.5. Indien bezwaar- of beroepschriften of andere rechtsmiddelen van derden spoedige vergunningverlening, dan wel spoedige van kracht wordend daarvan beletten, dan zal de Gemeente met de Ontwikkelaar in overleg treden teneinde zo de mogelijke vertraging, of schade als gevolg daarvan zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.
- 22.6. De Gemeente houdt in haar hoedanigheid van bevoegd gezag bij het in behandeling nemen, vaststellen en/of wijzigen van planologische maatregelen en aangevraagde Omgevingsvergunningen als in de voorgaande leden bedoeld, haar eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de Wro, de Wabo, de Woningwet, de Omgevingswet, het Bouwbesluit, de Onteigeningswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de overige alsdan toepasselijke regelgeving. Op grond daarvan zal er van de zijde van de Gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming indien door derden ingediende inspraakreacties, bedenkingen, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluiten of stellingnamen van overige overheden, dan wel uitspraken van de bestuursrechter, er redelijkerwijs toe nopen dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet overeenkomen met de aard of strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van de uitvoering daarvan schaden. De Gemeente sluit iedere vorm van aansprakelijkheid in verband met het in behandeling nemen, vaststellen en/of wijzigen van planologische maatregelen uit. De Gemeente is bijvoorbeeld niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen, het niet kunnen realiseren van (een deel van) de woningen of het doorvoeren van aanpassingen aan ruimtelijke plannen die het gevolg zijn van bezwaren van derden.

- 22.7. de Ontwikkelaar heeft verklaard het bepaalde in dit Artikel uitdrukkelijk te aanvaarden en de Gemeente nimmer dienaangaande aan te spreken.

Artikel 23: Bankgarantie/Waarborgsom

- 23.1. De Ontwikkelaar garandeert dat uiterlijk binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst door Partijen ten gunste van de Gemeente tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit onderhavige Overeenkomsten de verplichting die voortvloeien uit ontbinding van deze Koopovereenkomst, een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie wordt gesteld, danwel een waarborgsom wordt gestort bij de Notaris, ter hoogte van 5% van de in Artikel 7 bedoelde Koopprijs voor alle Bouwkavels onverminderd het recht van Gemeente op nakoming en/of wettelijke schadevergoeding.
- 23.2. De bankgarantie dient te worden afgegeven door een door de Nederlandse Bank erkende bankinstelling of een andere door de Gemeente aanvaardbare instelling. De bankgarantie zal geen voorwaarden stellen aan de inroepbaarheid, maar zal een verklaring bevatten dat de bank op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente zal uitkeren.
- 23.3. Na levering van het Verkochte als bedoeld in Artikel 8.1 en het vestigen van het hypotheekrecht als bedoeld in Artikel 11.8, zal de bankgarantie c.q. waarborgsom worden afgebouwd tot EUR 100.000,-, zegge: honderdduizend euro.
- 23.4. De bankgarantie c.q. waarborgsom dient te worden gesteld totdat aan alle verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst is voldaan, derhalve in ieder geval tot en met 30 juni 2030 en dient waar nodig door de Ontwikkelaar te worden verlengd. De bankgarantie c.q. waarborgsom wordt door de Gemeente geretourneerd c.q. door de Notaris te worden teruggestort aan de Ontwikkelaar zo spoedig mogelijk na 30 juni 2030 of eerder nadat de Gemeente van oordeel is dat de Ontwikkelaar aan al haar (geldelijke) verplichtingen uit deze Overeenkomst heeft voldaan.

Artikel 24: Vervreemdingsverbod

- 24.1. Verkoop, vervreemding, verhuur, dan wel het anderszins in gebruik afstaan van het Verkochte of van een gedeelte daarvan, dan wel het bezwaren daarvan met beperkte rechten, mag, behoudens daartoe vooraf verkregen schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Leeuwarden, niet plaatsvinden voordat het Project is gerealiseerd. Deze toestemming wordt geacht te zijn verleend voor de doorverkoop op grond van koop- en aannemingsovereenkomsten met de particuliere eindafnemers van de afzonderlijke Bouwkavels en de afnemers van de Middenhuur Woningen.
- 24.2. De bedoelde toestemming dient gemotiveerd en schriftelijk aan burgemeester en wethouders van Leeuwarden te worden gevraagd.
- 24.3. Burgemeester en wethouders van Leeuwarden delen de Ontwikkelaar binnen twee maanden na de ontvangst van het verzoek om de bedoelde toestemming hun beslissing mede.
- 24.4. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 25: Bijzondere bepalingen aangaande de te realiseren Woningen

- 25.1. De Ontwikkelaar is verplicht om direct na oplevering/gereedkomen van de Woningen de betreffende Woningen uitsluitend aan te bieden conform de bij betaling van de Koopprijs voor de betreffende Bouwkavel vastgestelde bestemming van de Woning (Sociale huur, Middenhuur, Goedkope koop of Vrije sector) en met inachtneming van het bepaalde in dit Artikel.
- 25.2. Op deze Overeenkomst is van toepassing het Protocol BLVC versie februari 2023 opgesteld door de Gemeente, welke als **Bijlage 7** is aangehecht. Bij strijdigheden tussen deze voorwaarden en onderhavige Overeenkomst, prevaleert hetgeen is bepaald in onderhavige Overeenkomst.
- 25.3. Ten aanzien van de Goedkope koop Woningen geldt dat de Ontwikkelaar verplicht is om bij de verkoop van de Goedkope koop Woningen aan kopers de navolgende bedingen op te leggen om speculatie met deze Woning tegen te gaan:
1. Voor Goedkope koop Woningen geldt een zelfbewoningsplicht. Het is eigenaren van deze woningen derhalve niet toegestaan om zonder toestemming van de Gemeente deze woningen te verhuren aan derden. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de eigenaar een direct opeisbare niet voor matiging vatbare boete van EUR 50,00 per dag dat de Woning in strijd met dit verbod verhuurd is.
 2. De Goedkope koop Woningen dienen voor dit koopsegment beschikbaar te blijven. Om dit te bewerkstelligen is de Ontwikkelaar verplicht om bij de verkoop van Goedkope koop Woningen aan particuliere kopers het navolgende anti-speculatiebeding op te leggen:
 1. de eigenaar van de Woning mag de Woning die op de Bouwkavel wordt gebouwd verkopen aan een ander, maar moet om speculatie met deze Woning tegen te gaan aan de Gemeente, alsdan het volgende betalen:
 - a. vanaf de datum van notariële levering waarop de eerste bewoner eigenaar wordt van de Woning tot en met 5 jaar daarna dient de koper EUR 10.000,- aan de Gemeente te betalen;
 - b. vanaf het 6e jaar na de datum van notariële levering waarop de eerste bewoner eigenaar wordt van de Woning tot en met het 10e jaar zal het in sub a bedoelde bedrag jaarlijks met EUR 2.000,- afnemen.
 2. Het anti-speculatiebeding eindigt 10 jaar na oplevering van de Woning aan koper. Op het moment dat de koper de Woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij dit anti-speculatiebeding doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar.
 3. Onder verkoop van de Woning wordt ook verstaan, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de woning uit de feitelijke beschikkingsmacht van de koper raakt.
- 25.4. Ten aanzien van de Middenhuur Woningen gelden de volgende bepalingen:
1. De Ontwikkelaar en/of haar rechtsopvolger(s) zijn gehouden om elke Middenhuur Woning gedurende een periode van tenminste 15 te verhuren en verhuurd te

- houden als Middenhuur Woning. De termijn van 15 jaar gaat in na de dag waarop de Ontwikkelaar de Gemeente schriftelijk heeft bericht dat de Middenhuur Woning(en) zijn opgeleverd.
2. Voor het geval deze Middenhuur Woningen binnen een periode van 15 jaar worden uitgepand door de Ontwikkelaar, dan wel haar rechtsopvolger(s), dan is de Ontwikkelaar, dan wel haar rechtsopvolger(s) aan de Gemeente een nabetaling verschuldigd over de grondwaarde. Het bedrag van de nabetaling wordt bepaald als het verschil tussen de grondwaarde als koopobject en de grondwaarde onder hetzelfde object in verhuurde staat. Dit zal altijd resulteren in een positief bedrag, derhalve in een betaling van de Ontwikkelaar, dan wel haar rechtsopvolgers aan de Gemeente. Tevens is de Ontwikkelaar, dan wel haar rechtsopvolgers bij uitpanden binnen 15 jaar een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare boete verschuldigd aan de Gemeente van EUR 50.000,- per Woning.
 3. De aanvangshuurprijs van de Middenhuur Woning kan jaarlijks worden geïndexeerd met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving.
 4. De Ontwikkelaar en/of haar rechtsopvolger(s) zijn ermee bekend dat ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst wetgeving in voorbereiding is over het Middenhuur segment, dat dan kan afwijken van het in deze Overeenkomst bepaalde. Zodra deze wetgeving in werking treedt, zal de Ontwikkelaar in ieder geval voor wat betreft de bepaling van de maximale huurprijs gebonden zijn aan deze wetgeving. Mocht deze wetgeving afwijken van de voorwaarden ten aanzien van Middenhuur als bedoeld in deze Overeenkomst, dan zullen Partijen met elkaar in overleg treden.
 5. De Ontwikkelaar en/of haar rechtsopvolger(s) zijn gehouden om op schriftelijk verzoek van de Gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maanduren de Middenhuur Woningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle Middenhuur Woningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming.
- 25.5. Ten aanzien van de Vrije sector Woningen geldt dat de Ontwikkelaar verplicht is om bij de verkoop van de Vrije sector Woningen aan (particuliere) kopers de navolgende bedingen op te leggen om speculatie met deze Woning tegen te gaan.
1. Voor Vrije sector koop Woningen geldt een zelfbewoningsplicht. Het is eigenaren van deze woningen derhalve niet toegestaan om zonder toestemming van de Gemeente deze woningen te verhuren aan derden. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de eigenaar een direct opeisbare niet voor matiging vatbare boete van EUR 50,00 per dag dat de Woning in strijd met dit verbod verhuurd is.
- 25.6. Voor het Plangebied zal een parkeerbeleid moeten worden opgesteld, dat erop neer komt dat het afnemers/gebruikers c.q. eigenaren van Woningen niet toegestaan is om op hun eigen Bouwkavel te parkeren. Parkeren is alleen toegestaan in de daarvoor aangelegde parkeerhubs.
- 25.7. De Ontwikkelaar is verplicht bij overdracht van de Woningen dan wel het vestigen van zakelijke genotsrechten het bepaalde in lid 3, 4, 5 en 6 van dit artikel voor zover van toepassing op die betreffende categorie Woning (Goedkope koop, Middenhuur en/of

Vrije sector) bij wege van kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding ten gunste van de Gemeente woordelijk in de leveringsakte aan diens rechtsopvolger(-s) op te leggen, met de bepaling, dat die rechtsopvolger(-s) bij overdracht en/of vestiging van zakelijke gebruiksrechten op hun beurt hetzelfde doen. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente geldt het bepaalde in dit artikel als een vervreemdingsverbod ten gunste van de Gemeente in die zin, dat het zakenrechtelijk niet mogelijk is een Woning in strijd met dit artikel over te dragen. Het bepaalde omtrent boetes in dit artikel is op het bepaalde in dit artikellid van toepassing.

- 25.8. Bij schending van de verplichting tot het opleggen van het kettingbeding / kwalitatieve verplichting als bedoeld in lid 7 en het opnemen van die bepaling in de akte van levering, verbeurt de overtreder een direct opeisbare boete aan de Gemeente van € 50.000,- per overtreding per Woning. Bij elke overige schending van het bepaalde in dit artikel verbeurt de overtreder aan de Gemeente een boete van € 500,- per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, nadat de Gemeente de overtreder schriftelijk op de overtreding gewezen heeft en deze voortduurt nadat een termijn van tenminste 14 dagen is verstreken.
- 25.9. Partijen onderschrijven het belang van het Programma als één van de meest wezenlijke onderdelen van het Project en stellen vast dat de realisatie van de verschillende categorieën Woningen (Sociale huur, Middenhuur, Goedkope koop en Vrije sector) in de Koopprijs van de betreffende Bouwkavel(s) verdisconteerd is, zodat Gemeente zwaarwegende belangen heeft bij het verbeurd verklaren en innen van boetes bij overtreding van dit artikel, onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast volledige schadevergoeding te vorderen van de overtreder.

Artikel 26: Kettingbeding en kwalitatieve verplichting

- 26.1. Bij vervreemding van het Verkochte of van een gedeelte van het Verkochte is de Ontwikkelaar verplicht de verplichtingen en voorwaarden onder de Artikelen 19 (Bouwplicht), 24 (Vervreemdingsverbod), 25 (Bijzondere bepalingen aangaande de te realiseren woningen), 26 (Kettingbeding en kwalitatieve verplichting), 27 (vestiging zakelijke rechten nutsvoorzieningen), 30 (Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding) en 31 (boetebepaling) vermeld, voor zover de in die betreffende Artikelen opgenomen verplichtingen en voorwaarden alsdan nog van toepassing zijn, tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de Gemeente te bedingen als kwalitatieve verplichting en kettingbeding 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.
- 26.2. Bij schending van de verplichting tot het opleggen van het kettingbeding / kwalitatieve verplichting als bedoeld in dit Artikel en het opnemen van die bepaling in de akte van levering, verbeurt de overtreder een direct opeisbare boete aan de Gemeente van € 50.000,- per overtreding per Woning. Bij elke overige schending van het bepaalde in dit artikel verbeurt de overtreder aan de Gemeente een boete van € 500,- per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, nadat de Gemeente de overtreder schriftelijk op de overtreding gewezen heeft en deze voortduurt nadat een termijn van tenminste 14 dagen is verstreken.

Artikel 27: Vestiging zakelijke rechten nutsvoorzieningen

27.1 De Koper is verplicht, indien en zodra zulks door de nutsbedrijven en/of de Gemeente wordt gewenst, om zo spoedig mogelijk na goedkeuring van het ontwerp voor het Bouw- en Woonrijp maken van het Plangebied aan te geven waar de nutsvoorzieningen komen te liggen.

De Ontwikkelaar dient tijdig te bewerkstelligen dat de Ontwikkelaar met de nutsbedrijven en/of de Gemeente met de nutsbedrijven een overeenkomst aan kunnen gaan tot vestiging van een zakelijk recht ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden, gebruiken en 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 het betreft een strook ter breedte van twee meter en zulks voorts onder de door de nutsbedrijven en de Gemeente te stellen voorwaarden.

Artikel 28: Rechten niet overdraagbaar

28.1. Geen der Partijen is bevoegd om rechten uit hoofde van de onderhavige Overeenkomst over te dragen aan derden, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij. De in de vorige volzin bedoelde toestemming zal niet worden onthouden indien bedoelde derde (de verkrijger) geheel behoort tot hetzelfde concern als de overdragende Partij, en daarenboven de andere Partij de verkrijger voldoende solvabel acht voor de nakoming van alle verplichting uit onderhavige Overeenkomst die daardoor op haar komen te rusten, waartoe de overdragende Partij de geëigende informatie ter beschikking zal stellen aan de andere Partij. Onder een overdracht van rechten in de zin van dit Artikel wordt niet begrepen een overgang onder algemene titel, noch een overgang van rechten van rechtswege.

28.2. Het overdragen van de gehele rechtsverhouding door de Ontwikkelaar aan een derde is slechts toegestaan na medewerking door de Gemeente in de vorm van voorafgaande schriftelijke verklaring van instemming. De Gemeente houdt zich het recht voor om daaraan voorwaarden te verbinden.

28.3. De Ontwikkelaar is verplicht om de Gemeente schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur, voor zover deze relevant zijn voor deze Overeenkomst (change of control). Deze mededeling dient de Gemeente op een zodanig tijdstip te bereiken, dat deze indien nodig nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Artikel 29: Herzieningsclausule

- 29.1. De Ontwikkelaar heeft zich als winnaar van de Europese aanbestedingsprocedure jegens de Gemeente verbonden om het Project te realiseren, met inachtneming van alle voorwaarden zoals opgenomen in onderhavige Overeenkomst. Op basis van de algemene beginselen van aanbestedingsrecht die op de Europese aanbestedingsprocedure van toepassing zijn, is een wijziging van een gesloten overeenkomst niet in alle gevallen zonder meer toegestaan. Niet uitgesloten is, dat, nu het Project op basis van een schetsontwerp van het Project is beoordeeld, in de uitwerking om te komen tot een voorlopig en definitief ontwerp voor het Project, dit op ondergeschikte onderdelen aanpassing behoeft. Aanpassingen zijn slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente.

Artikel 30: Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding

- 30.1. Onverminderd het overigens in deze Overeenkomst bepaald is een Partij in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, 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 deurwaardersexploot. 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.
- 30.2. Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden en kan deze nakoming van de Overeenkomst vorderen, dan wel de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aan de Notaris en aan de wederpartij gerichte brief, ontbinden.
- 30.3. In het geval dat één van Partijen in staat van faillissement is verklaard, of een verzoek daartoe is ingediend, surseance van betaling is verleend en/of ontbinding van een van Partijen of op vermogensbestanddelen van één van Partijen beslag wordt gelegd, is de andere Partij bevoegd de onderhavige overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens de betreffende Partij geheel of gedeeltelijk te ontbinden.
- 30.4. Indien de Ontwikkelaar niet tijdig een aanvang heeft gemaakt met de bouw van de Woningen als bedoeld in Artikel 19, dan heeft de Gemeente het recht om, zonder nadere ingebrekestelling, deze Overeenkomst al dan niet gedeeltelijk, buiten rechte te ontbinden.
- 30.5. Indien en voor zover de Turnkey-aannemingsovereenkomst tussen de Ontwikkelaar en de Woningcorporatie wordt ontbonden c.q. eindigt, danwel indien en voor zover de koopovereenkomst tussen de Gemeente en de Woningcorporatie wordt ontbonden c.q. eindigt, voordat de Sociale woningbouw gerealiseerd is, heeft de Gemeente het recht om, zonder nadere ingebrekestelling, deze Overeenkomst, al dan niet gedeeltelijk, buiten rechte te ontbinden. De realisatie van de Sociale woningbouw door de Ontwikkelaar ten behoeve van de Woningcorporatie is namelijk een wezenlijk onderdeel van de door de Ontwikkelaar gedane Aanbieding.

- 30.6. In geval van ontbinding c.q. beëindiging van de Overeenkomst op grond van dit Artikel of op grond van Artikel 6.2, voordat alle Bouwkavels aan de Ontwikkelaar zijn geleverd en de (volledige) Aanneemsom op grond van de Basisovereenkomst aan de Ontwikkelaar is voldaan, heeft de Ontwikkelaar recht op vergoeding van de door haar aantoonbaar en redelijke gemaakte kosten voor de realisatie van het Werk op grond van de Basisovereenkomst. De Ontwikkelaar heeft geen recht op vergoeding van eventuele andere door haar gemaakte kosten en/of geleden schade.

Artikel 31: Boetebepaling

- 31.1. Indien de Ontwikkelaar niet of niet-tijdig meewerkt aan de feitelijke en/of juridische levering c.q. aan de voorwaarden voor levering als bedoeld in Artikel 8.2, dan wel aan de verplichting tot het tijdig voldoen van de Koopprijs, verbeurt de Ontwikkelaar, onverminderd het bepaalde in Artikel 30, ten behoeve van de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare en niet voor matiging vatbare boete, naast en onverminderd diens recht op nakoming. De hoogte van deze boete is gelijk aan vijf procent (5%) van de Koopprijs van de betreffende Bouwkavel(s).
- 31.2. Indien de Ontwikkelaar niet tijdig een aanvang neemt met de bouw van de eerste Woning uiterlijk op 1 november 2025 als bedoeld in Artikel 19 lid 2, dan verbeurt de Ontwikkelaar, onverminderd het bepaalde in Artikel 19, ten behoeve van de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete, naast en onverminderd het recht op nakoming en/of ontbinding. De hoogte van de boete is gelijk aan tweeduizend en vijfhonderd euro (EUR 2.500,-) per dag totdat met de bouw van de eerste Woning/appartement op de betreffende Bouwkavel een aanvang is gemaakt c.q. totdat alle Bouwkavels door de Ontwikkelaar aan de Gemeente zijn terug geleverd tot een maximum van tweehonderd en vijftig duizend euro (EUR 250.000),-.
- 31.3. Indien de Ontwikkelaar niet tijdig de Woningen heeft opgeleverd als bedoeld in Artikel 19 lid 3, dan verbeurt de Ontwikkelaar ten behoeve van de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete, naast en onverminderd het recht op nakoming en/of ontbinding. De hoogte van de boete is gelijk aan 0,5% van de betaalde Koopprijs van de betreffende Bouwkavel per maand per Woning, totdat de betreffende Woning bouwkundig is opgeleverd, tot een maximum van 10% van de betaalde Koopprijs van de betreffende Bouwkavel per Woning.
- 31.4. De Ontwikkelaar verbeurt geen boete op grond van dit Artikel, indien de niet tijdige betaling van de Koopprijs als bedoeld in lid 1 en/of de niet tijdige aanvang met de bouw van de Woningen als bedoeld in lid 2, het gevolg is van het niet (tijdig) als bedoeld in Artikel 9 lid 1 sub a en/of b verkrijgen van een Onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van (een deel van) het Programma door de Ontwikkelaar en dit niet aan de Ontwikkelaar toerekenbaar is.
- 31.5. De Gemeente behoudt het recht voor om bij niet-nakoming van enige uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichting naast de boete als bedoeld in dit Artikel, in rechte nakoming, schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen.

Artikel 32: Ontbindende voorwaarden

- 32.1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende ontbindende voorwaarden:
- a. dat de Ontwikkelaar en de Woningcorporatie niet uiterlijk binnen vijf maanden na [datum definitieve gunning] van de opdracht door de Gemeente aan de Ontwikkelaar een Turnkey-aannemingsovereenkomst hebben ondertekend voor de realisatie van de Sociale woningbouw op basis van de concept Turnkey-aannemingsovereenkomst (**Bijlage 4**) als bedoeld in Artikel 20;
 - b. dat de levering van het Verkochte niet uiterlijk op de datum als bedoeld in Artikel 8.1, zijnde 30 september 2024 of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen, heeft plaatsgevonden;
- 32.2. De in lid 1 sub a en b omschreven ontbindende voorwaarden treden in uitsluitend indien (cumulatief):
- a. de betreffende gebeurtenis per de in lid 1 sub a en b vermelde datum nog niet heeft plaatsgevonden;
 - b. de Gemeente uiterlijk binnen 14 werkdagen na de lid 1 sub a en b vermelde data bij wijze van constitutief vereiste voor het intreden van de ontbindende voorwaarden door middel van een schriftelijke verklaring aan de Ontwikkelaar een beroep doet op het intreden van de betreffende ontbindende voorwaarde..

Artikel 33: Gewijzigde omstandigheden

- 33.1. Indien en zodra een Partij na het sluiten van de Overeenkomst van oordeel is dat sprake is van aantoonbaar gewijzigde omstandigheden die aantoonbaar ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet kunnen verlangen, zullen Partijen zo spoedig mogelijk binnen de Stuurgroep met elkaar in overleg treden en zo nodig onderzoek doen naar het tot stand brengen van een aanvaardbare oplossing terzake. Partijen zullen daarbij tevens in overleg treden over de termijn die Partijen daarvoor zullen nemen, alsook de randvoorwaarden waaronder deze aanvaardbare oplossing tot stand komt, daarbij rekening houdend met hun wederzijdse belangen dienaangaande. Partijen nemen daartoe een inspanningsverplichting op zich.
- 33.2. Onder gewijzigde omstandigheden in de zin van dit Artikel verstaan Partijen in ieder geval aantoonbaar gewijzigde marktomstandigheden en/of economische omstandigheden die na het goedkeuren van het Verkavelingsplan en Faseringsplan als bedoeld in Artikel 14.1 zijn ontstaan en die ertoe leiden dat de in het Faseringsplan en Verkavelingsplan opgenomen indeling, fasering en planning in verband met de realisering van de Woningen aantoonbaar niet haalbaar zijn.
- 33.3. Onder aantoonbaar in de zin van dit Artikel verstaan Partijen een deugdelijke en objectieve onderbouwing van de gewijzigde omstandigheden en de gevolgen daarvan.
- 33.4. Indien Partijen – ondanks hun inspanningsverplichting daartoe – tot de conclusie komen dat een aanvaardbare oplossing niet mogelijk is, zijn Partijen gehouden aan de correcte nakoming van de verplichtingen zoals opgenomen in deze Overeenkomst.

Artikel 34: Exoneratie bij vernietiging

- 34.1. De onderhavige Overeenkomst tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar is tot stand gekomen na een daartoe gehouden Europese Aanbestedingsprocedure. In geval van een rechterlijk vonnis tot vernietiging en/of anderszins beëindiging van deze Overeenkomst naar aanleiding van een al dan niet bij de procedure betrokken derde ingestelde actie is Gemeente jegens Ontwikkelaar niet gehouden tot vergoeding van enigerlei kosten en/of schade uit welke hoofde dan ook, anders dan vermeld in de Aanbestedingsdocumenten.

Artikel 35: Rechtskeuze en forumkeuze

- 35.1. Op deze Overeenkomst en de daarmee samenhangende overeenkomsten en/of verbintenissen is Nederlands recht van toepassing.
- 35.2. Voor de kennisneming van alle geschillen tussen Partijen ontstaan in verband met onderhavige Overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende overeenkomst c.q. verbintenissen, is de rechter van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden exclusief bevoegd.

Artikel 36: Slotbepalingen

- 36.1. Geen van de bepalingen van de Overeenkomst zal worden uitgelegd ten nadele van een Partij, louter omdat die Partij verantwoordelijk was voor het opstellen van die specifieke bepaling.
- 36.2. Wijzigingen en/of aanvullingen op de Overeenkomst zijn uitsluitend geldig, indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en worden vastgelegd in een addendum op deze Overeenkomst.
- 36.3. De uit de Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en de strekking van de Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar.
- 36.4. Indien een of meer bepalingen van de Overeenkomst of van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van de Overeenkomst en de Bijlagen tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op het doel en de strekking van de Overeenkomst – afwijken van de niet verbindende bepalingen.
- 36.5. Voor zover mogelijk doen Partijen hierbij afstand van hun recht om zich te beroepen op nietigheid of vernietigbaarheid van de Overeenkomst.
- 36.6. Titels van Artikelen zijn alleen bedoeld ter vergroting van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
- 36.7. Indien en voor zover in de Overeenkomst termijnen worden gemeld, is de Algemene Termijnenwet daarop van toepassing.
- 36.8. De Overeenkomst geldt uitsluitend tussen Partijen en geen enkele bepaling in de Overeenkomst heeft als doel of strekking rechten voor of ten gunste van derden te scheppen in de zin van artikel 6:253 BW, tenzij in de Overeenkomst uitdrukkelijk anders is overeengekomen.
- 36.9. De meest recente datum waarop een Partij de Overeenkomst heeft ondertekend, geldt als datum van ondertekening van de Overeenkomst.

--- separate handtekeningpagina volgt ----

---- handtekeningpagina ----

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

Gemeente Leeuwarden

MWPO DE FELLINGEN B.V.

S. van Haersma Buma

A.C. Capelle

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

M. Delpeut

Plaats: _____

Datum: _____