

**KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST
DEELGEBIED UNIA-WEST
BLOKKEN 3, 4, 12 EN 13**

tussen

DE GEMEENTE LEEUWARDEN

en

[naam ONTWIKKELAAR]

CONCEPT

d.d. 14 februari 2024

Versie 4

LEESWIJZER

Voor u ligt het concept van de Koop- en ontwikkelovereenkomst deelgebied Unia-West, blokken 3, 4, 12 en 13 (de "Overeenkomst"). De Gemeente Leeuwarden heeft op 26 februari 2024 een mededingingsprocedure gestart met als doel om een marktpartij te kunnen selecteren 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 genoemd deelgebied. Concreet bestaat de tot stand te brengen contractuele relatie tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar uit twee verschillende onderdelen:

- een koopovereenkomst voor de verkoop en levering van gronden, welke bestemd zijn als bouwkavels, 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 bouwkavels te bebouwen conform het door hem bij aanbidding aangeleverde schetsontwerp en referentiewoning. Deze afspraken en uitgangspunten zijn eveneens in onderhavige Overeenkomst uitgewerkt.

Ten behoeve van het doen van een inschrijving door geselecteerden in de mededingingsprocedure zal onderhavige concept overeenkomst 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 dd. 8 april 2024 op onderdelen aangepast. Het concept zal met inachtneming van de aanbidding van de winnende inschrijver definitief worden gemaakt.

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1: ALGEMEEN	5
ARTIKEL 1: DEFINITIES EN BIJLAGEN.....	5
ARTIKEL 2: DOEL EN AARD VAN DE OVEREENKOMST	8
ARTIKEL 3: DE (VER)KOOP.....	9
ARTIKEL 4: REALISERING WONINGEN	9
DEEL 2: VERKOOP EN KOOP	9
ARTIKEL 5: KOOPPRIJS	9
ARTIKEL 6: LEVERING.....	9
ARTIKEL 7: ONTBINDENDE VOORWAARDEN	10
ARTIKEL 8: KOSTEN EN BELASTING	10
ARTIKEL 9: BETALING	10
ARTIKEL 10: FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE, GEBRUIK..	11
ARTIKEL 11: AANVAARDING RECHTEN EN LASTEN	12
ARTIKEL 12: KADASTRALE SPLITSING EN OPPERVLAKTE	12
ARTIKEL 13: VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN.....	12
ARTIKEL 14: (GARANTIE)VERKLARINGEN VAN GEMEENTE.....	13
ARTIKEL 15: INFORMATIEPLICHT GEMEENTE/ ONDERZOEKSP LICHT ONTWIKKELAAR	14
ARTIKEL 16: RISICO-OVERGANG.....	14
DEEL 3: REALISERING WONINGEN	15
ARTIKEL 17: BOUWPLICHT	15
DEEL 4: ALGEMENE BEPALINGEN	15
ARTIKEL 18: PUBLIEKRECHTELIJKE BEVOEGDHEID	15
ARTIKEL 19: VERVREEMDINGSVERBOD	177
ARTIKEL 20: BIJZONDERE BEPALINGEN AANGAANDE DE TE REALISEREN WONINGEN.....	17
ARTIKEL 21: PARKEREN OP EIGEN ERF	17
ARTIKEL 22: ERFAFSCHEIDINGEN	18
ARTIKEL 23: UIT INSCHRIJVING VOORTVLOEIENDE EXTRA BEPALINGEN	18
ARTIKEL 24: KETTINGBEDING EN KWALITATIEVE VERPLICHTING.....	18
ARTIKEL 25: RECHTEN NIET OVERDRAAGBAAR.....	199
ARTIKEL 26: HERZIENINGSCLAUSULE	19
ARTIKEL 27: INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING.....	20
ARTIKEL 28: BOETEBEPALING EN INDEXERING	20
ARTIKEL 29: ONTBINDENDE VOORWAARDEN.....	21
ARTIKEL 30: GEWIJZIGDE OMSTANDIGHEDEN	222
ARTIKEL 31: EXONERATIE BIJ Vernietiging.....	22
ARTIKEL 32: RECHTSKEUZE EN FORUMKEUZE	233
ARTIKEL 33: SLOTBEPALINGEN.....	233

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. [...2024], hierna ook te noemen: “**Gemeente**”;

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **[naam]**, statutair gevestigd te ([...]) [...] en aldaar kantoorhoudende aan de [...], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [...], te dezen volgens diens verklaring rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [...], [...functie], 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 minimaal 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. Unia-West een van de onder A. bedoelde deelgebieden is, waarin de Gemeente in diverse blokken ongeveer 206 woningen heeft geprogrammeerd;
- C. het Bestemmingsplan op 13 juni 2020 door de gemeenteraad van de Gemeente is vastgesteld en onherroepelijk is, het planologisch kader geeft voor het deelgebied Unia-West;
- D. de Gemeente eigenaar is van de onbebouwde gronden binnen het Plangebied en een deel van deze gronden wenst aan te wenden ten behoeve van de ontwikkeling van deelgebied Unia-West, blokken 3, 4, 12 en 13, zoals met gele markering is aangegeven op de als **Bijlage 1** aangehechte kaart;
- E. de Gemeente op 26 februari 2024²⁴ via een publicatie op de gemeentelijke website een mededingingsprocedure heeft gestart met als doel om (een) marktpartij(en) te kunnen selecteren aan wie de Gemeente een deel van de onder D. bedoelde gronden (de blokken) zal verkopen met de verplichting voor de Ontwikkelaar om deze blokken overeenkomstig de Aanbieding te bebouwen ten behoeve van de woningbouw;

- F. bij de ontwikkeling van Unia het accent van de Gemeente ligt op circulair/biobased bouwen en natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie en dit ook een centrale plek inneemt in de mededingingsprocedure;
- G. het Plangebied in het kader van de mededingingsprocedure in twee percelen is gesplitst te weten Tender perceel 1 (blokken 3 en 4; betreft 11 woningen) en Tender perceel 2 (blokken 12 en 13; betreft 14 woningen);
- H. de Ontwikkelaar op [datum] een Aanbieding heeft gedaan voor Tender perceel 1/*2/*1 en 2 die voldoet aan de uitvraag van de Gemeente;
- I. de Gemeente de Aanbieding van de Ontwikkelaar als beste heeft beoordeeld voor Tender perceel 1/*2/*1 en 2. De Gemeente heeft bij brief d.d. [datum] de opdracht voorlopig gegund aan de Ontwikkelaar en tegen deze voorlopige gunningsbeslissing zijn geen rechtsmiddelen aangewend, dan wel zijn deze afgewezen;
- J. de Gemeente vervolgens op ** 2024 tot (definitieve) gunning aan Ontwikkelaar is overgegaan en dit op laatstgenoemde datum schriftelijk heeft bevestigd;
- K. Partijen de tussen hen bestaande rechtsverhouding en hun wederzijdse rechten en plichten willen vastleggen in deze “Koop- en ontwikkelovereenkomst deelgebied Unia-West Blokken ***”.

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] in het kader van de mededingingsprocedure ingediende inschrijving;
Tenderdocumenten:	alle door de Gemeente in de mededingingsprocedure beschikbaar gestelde documenten, welke als Bijlage 2 aan deze Overeenkomst zijn gehecht;
Artikel:	een artikel van de Overeenkomst;
Bestemmingsplan:	het Bestemmingsplan “Leeuwarden De Zuidlanden – plandeel Unia dat op 13 juni 2020 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 het Bouwplan afgesplitst, perceel bestemd om te worden bebouwd met een Woning;
Bouwplan:	het door de Ontwikkelaar op te stellen plan waarin de beoogde indeling van de Bouwkavels met de daarop te realiseren Woning(en) is uitgewerkt;
Bouwrijp maken:	het geschikt zijn (maken) van het Verkochte voor verdere en beoogde inrichting en bebouwing door onder andere in voorkomend geval het slopen van te verwijderen opstallen c.q. boven- en ondergrondse obstakels, bodemsanering, terreinophoging en het graven van greppel en in voorkomend geval het leggen van een duiker, en in de openbare ruimte de aanleg van (hoofd)riolering, hoofdontsluitingen, civiele kunstwerken, waterhuishoudkundige voorzieningen en aanleg van bouwwegen;
Bouwrijp staat:	de situatie van de gronden na het Bouwrijp maken;
Koopprijs:	de koopprijs die de Ontwikkelaar aan de Gemeente verschuldigd is voor de aankoop van het Verkochte;
Notaris:	de notaris dan wel diens plaatsvervanger die de notariële akte tot levering van het Verkochte opmaakt en verlijdt;
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:	■;
Overeenkomst:	de onderhavige Koop- en ontwikkelovereenkomst deelgebied Unia-West Blokken **** tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar;
Partij:	Gemeente en/of Ontwikkelaar;
Partijen:	Gemeente en Ontwikkelaar;
Plangebied:	het gebied zoals op Bijlage 1 bij deze Overeenkomst aangeduid met ****, dat bestemd is voor het bouwen van de Woningen overeenkomstig de Aanbieding, bestaande uit (een deel van) de percelen kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie ***, nummers **, ** en **, in deze Overeenkomst ook wel aangeduid als Unia-West Blokken **** of Verkochte;
Project:	de realisatie van Woningen door Ontwikkelaar conform de Aanbieding in het Plangebied;
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 17.6;
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;
Woning:	een grondgebonden woning die door de Ontwikkelaar op een Bouwkavel zal worden gerealiseerd;

- 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: Tenderdocumenten:

- Tenderdocument d.d. 26 februari 2024 inclusief bijlagen;
- **Nota's van inlichtingen;**
- De Aanbieding van de Ontwikkelaar inclusief bijlagen;

Bijlage 3: Bouwplan; - de voorlopige versie die onderdeel de Inschrijving uitmaakt

Bijlage 4: 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 33.2 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.

Artikel 3: De (ver)koop

- 3.1. De Gemeente verkoopt hierbij aan de Ontwikkelaar gelijk de Ontwikkelaar koopt van de Gemeente het Verkochte, zijnde: **een gedeelte van de percelen (onbebouwde) grond, bestemd om te worden ontwikkeld tot Bouwkavels overeenkomstig het nog op te stellen Bouwplan als bedoeld in Artikel 12, kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie *, nummers **, ** en **, groot [nader in te vullen] are en [nader in te vullen] centiare**, zoals schetsmatig en globaal met arcering is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als **Bijlage 1** gehechte kaart van het Plangebied.
- 3.2. Andere delen van de kadastrale percelen grond als benoemd in Artikel 3.1, die bestemd zijn als (toekomstige) openbare ruimte, maken geen deel uit van het Verkochte.
- 3.3. 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 4: Realisering Woningen

- 4.1. De Ontwikkelaar heeft de verplichting om het Verkochte/de Bouwkavels aan te wenden om daarop voor eigen rekening en risico overeenkomstig de Aanbieding ****[aantal]** Woningen te bouwen.
- 4.2. De Aanbieding van de Ontwikkelaar en de daarin vervatte kenmerken van de Woningen maken onverkort en integraal onderdeel uit van zijn verplichting om de Woningen te bouwen. De Ontwikkelaar is verplicht zijn Aanbieding met in achtneming van de voorwaarden en bedingen in onderhavige Overeenkomst te realiseren.
- 4.3. De voorwaarden en bedingen die op de realisering van de woningbouw betrekking hebben zijn verder in Deel 3 (Realisering Woningen) van onderhavige Overeenkomst vastgelegd.

DEEL 2: VERKOOP EN KOOP

Artikel 5: Koopprijs

De Koopprijs voor het Verkochte bedraagt € **[945.000,-- / 1.100.000,-- / 2.045.000,-- nader in te vullen]** euro ex BTW (zegge: **[nader in te vullen]** euro).

Artikel 6: Levering

- 6.1. Levering van het Verkochte door de Gemeente aan de Ontwikkelaar zal plaatsvinden uiterlijk op ***** 2024/2025** of zoveel eerder of zoveel later als Partijen gezamenlijk overeenkomen.

- 6.2. De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering van het Verkochte zal worden verleden door de Notaris.
- 6.3. De akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar Partijen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 7: Ontbindende voorwaarden

- 7.1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de navolgende ontbindende voorwaarden:
 - a. als Ontwikkelaar niet binnen drie maanden na datum van (definitieve) gunning een bouwplan heeft ingediend bij het bevoegd gezag ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning;
 - b. als Start Bouw niet heeft plaatsgevonden binnen negen maanden na datum indienen bouwplan als bedoeld onder a. van dit lid;
 - c. het niet verkrijgen van een Onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het Project uiterlijk op **;
 - d. 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.
- 7.2. 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.
- 7.3. De levering van het Verkochte als bedoeld in Artikel 6.1 is alsdan onvoorwaardelijk en kan derhalve niet meer door een beroep op lid 1 worden ontbonden.

Artikel 8: Kosten en belasting

- 8.1. Alle kosten met betrekking tot de overdracht van het Verkochte, 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. 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.

Artikel 9: Betaling

- 9.1. De betaling van de Koopprijs vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de Notaris.
- 9.2. De Ontwikkelaar 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.
- 9.3. Betaling aan de Gemeente 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 Gemeente 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.
- 9.4. Ontwikkelaar is ten behoeve van opname in de promotionele activiteiten van project De Zuidlanden, waaronder begrepen het informatiecentrum en vermelding op de websites van De Zuidlanden/Middelsee, een eenmalige vergoeding verschuldigd van driehonderd euro (€ 300,-) per te realiseren Woning. Deze wordt door de Gemeente aan Ontwikkelaar in rekening gebracht direct na het aangaan van deze Overeenkomst.

Artikel 10: Feitelijke levering, staat van het Verkochte, gebruik

- 10.1. Het Verkochte wordt geleverd in Bouwrijpe Staat, 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 11 bepaalde. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de Ontwikkelaar kenbare gebreken staat de Gemeente niet in.
- 10.2. De Ontwikkelaar is voornemens en verplicht om het Verkochte enkel aan te wenden als: ontwikkellocatie voor het realiseren van Woningen.
- 10.3. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. Het is Gemeente niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. De Gemeente staat echter niet in voor mogelijkheden tot een ander gebruik. Ontwikkelaar dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen en toestemmingen die noodzakelijk zijn voor het door hem voorgenomen gebruik. Ontwikkelaar zal Gemeente nimmer op het niet verkrijgen daarvan kunnen aanspreken. Gemeente wijst Ontwikkelaar hierbij uitdrukking op mogelijke beperkingen bij het bouwen in de diepte of bij ontgrondingen in verband met archeologische waarden in het gebied. Ontwikkelaar verklaart hierbij dat hij wetenschap heeft van de eventuele implicaties hiervan en daarmee rekening heeft gehouden bij het maken van zijn plan en de wijze van bouwen en dat hij de Gemeente niet zal aanspreken uit welke hoofde dan ook voor de (financiële) gevolgen van beperkingen, belemmeringen en/of vertraging in verband met (de bescherming of veiligstelling van) archeologische waarden/vondsten.
- 10.4. De feitelijke levering van het Verkochte zal, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering.

- 10.5. 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.
- 10.6. De Ontwikkelaar heeft het recht het Verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 11: Aanvaarding rechten en lasten

- 11.1. 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 erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.
- 11.2. 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.
- 11.3. 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 12: Kadastrale splitsing en oppervlakte

- 12.1. De Ontwikkelaar zal uiterlijk op ** 2024 een definitief Bouwplan ter goedkeuring aan de Gemeente aanbieden. Dit betreft de nadere uitwerking c.q. detaillering van het voorlopige Bouwplan dat onderdeel van de Inschrijving is en dat als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 12.2. Nadat de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente is verkregen, draagt de Ontwikkelaar zorg voor het (laten) bewerkstelligen van de kadastrale splitsing(en) ten behoeve van de levering van het Verkochte als bedoeld in Artikel 6.
- 12.3. 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 rechtsovername 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 13: Verrekening zakelijke lasten

- 13.1. Op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
- 13.2. 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 14: (Garantie)verklaringen van Gemeente

14.1. De Gemeente verklaart en garandeert, onverminderd het hiervoor in Artikel 10 en 11 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;

14.2. 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.

- 14.3. 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 15: Informatieplicht Gemeente/ onderzoeksplicht Ontwikkelaar

- 15.1. 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.
- 15.2. 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 16: Risico-overgang

- 16.1. 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.
- 16.2. 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 17: Bouwplicht

- 17.1. De Ontwikkelaar is verplicht om met inachtneming van de randvoorwaarden en eisen uit de Tenderdocumenten (**Bijlage 2**) en het bepaalde in deze Overeenkomst voor eigen rekening en risico, het Project verder uit te werken en een Omgevingsvergunning aan te vragen voor de realisatie van de Woningen, zodanig dat uiterlijk op de in Artikel 7.1 sub b bedoelde datum kan worden aangevangen met Start Bouw van de Woningen, waaronder in dat verband wordt verstaan het aanbrengen van de fundering voor de Woningen.
- 17.2. De Ontwikkelaar is verplicht om uiterlijk op **** alle Woningen te hebben gerealiseerd en opgeleverd aan de afnemers/gebruikers.
- 17.3. Indien de Ontwikkelaar niet uiterlijk op de in Artikel 7.1 sub b bedoelde datum is aangevangen met Start Bouw van de Woningen, 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 28.2.
- 17.4. Indien de Ontwikkelaar niet uiterlijk op de in lid 1 bedoelde datum is aangevangen met Start Bouw van de Woningen, heeft de Gemeente de bevoegdheid om deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden.
- 17.5. Als de Gemeente gebruik maakt van haar bevoegdheid om de Overeenkomst te ontbinden als bedoeld in lid 4 van dit Artikel, dan is de Ontwikkelaar verplicht om, indien de Gemeente Leeuwarden dat vordert, aan de Gemeente Leeuwarden de bouw kavels terug over te dragen, in de oorspronkelijke toestand, tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom verminderd met 25% schadevergoeding. De kosten van terugoverdracht, inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting en overige belastingschade zijn in dat geval voor rekening van de Ontwikkelaar zodat de Gemeente Leeuwarden vrij op naam krijgt teruggeleverd. Het bepaalde in dit Artikel laat geheel onverlet de rechten en plichten welke Partijen kunnen ontleenen aan Artikel 27 van deze overeenkomst.
- 17.6. 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.
- 17.7. Het bepaalde in lid 2 van dit Artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van art. 3:174 Burgerlijk Wetboek.

DEEL 4: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 18: Publiekrechtelijke bevoegdheid

- 18.1. De Gemeente is in haar hoedanigheid van bevoegd gezag bevoegd om over de door de Ontwikkelaar aangevraagde Omgevingsvergunning(en) te besluiten, tenzij een ander overheidsorgaan ter zake het bevoegd gezag is.
- 18.2. 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.
- 18.3. 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).
- 18.4. 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.
- 18.5. Indien bezwaar- of beroepschriften of andere rechtsmiddelen van derden spoedige vergunningverlening, dan wel spoedige van kracht worden 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.
- 18.6. 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 Ontheffingswet, 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.

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

Artikel 19: Vervreemdingsverbod

- 19.1. 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.
- 19.2. De bedoelde toestemming dient gemotiveerd en schriftelijk aan burgemeester en wethouders van Leeuwarden te worden gevraagd.
- 19.3. Burgemeester en wethouders van Leeuwarden delen de Ontwikkelaar binnen twee maanden na de ontvangst van het verzoek om de bedoelde toestemming hun beslissing mede.
- 19.4. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 20: Bijzondere bepalingen aangaande de te realiseren Woningen

- 20.1. Op deze Overeenkomst is van toepassing het Protocol BLVC versie februari 2023 opgesteld door de Gemeente, welke als **Bijlage 4** is aangehecht. Bij strijdigheden tussen deze voorwaarden en onderhavige Overeenkomst, prevaleert hetgeen is bepaald in onderhavige Overeenkomst.
- 20.2. Ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het (tijdig) aanvragen, de aanleg en het beschikbaar krijgen van alle nutsvoorzieningen, zoals gas-, water- en elektriciteitsaansluitingen welke voor het Project nodig zijn, zulks in de meest ruime zin van het woord. Dit geldt zowel voor de voorzieningen die in de openbare ruimte worden aangebracht als voor voorzieningen die in het Verkochte worden aangelegd. Dit valt niet onder het Bouwrijp maken.

Artikel 21: Parkeren op eigen erf

- 21.1. Op iedere Bouwkavel moet ten behoeve van de daarop te realiseren Woning een verharde parkeerplaats met een minimale afmeting van 2,50 bij 5,00 meter worden aangelegd en in stand gehouden door en voor rekening van de Ontwikkelaar c.q. diens rechtsopvolgers. Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan de parkeerplaats en de toegang tot de parkeerplaats voor het parkeren van (een) auto('s) op enigerlei wijze te verhinderen, te bemoeilijken of te belemmeren. Ontwikkelaar verbeurt bij elke overtreding of voor elk geval van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van deze voorwaarde een door het enkele feit van de overtreding of niet nakoming aan de Gemeente Leeuwarden vervallende boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00),

onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen. Deze voorwaarde wordt in de notariële akte van levering aan de Ontwikkelaar opgelegd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en dient tevens als kettingbeding door de Ontwikkelaar bij vervreemding van de bouwkegel of een gedeelte daarvan aan de rechtsopvolger te worden opgelegd.

Artikel 22: Erfafscheidingen

22.1. Van de Tenderdocumenten maakt een DO inrichtingsplan deel uit. Hierin het inrichtingsplan zijn erfafscheidingen aangegeven voor de grens van het Verkochte en de daarop te vormen Bouwkavels met het aangrenzende openbaar gebied. Voor de Woningen in Blok 12 en 13 geldt uit hoofde van bedoeld DO inrichtingsplan bovendien dat alle parkeerplaatsen als bedoeld in Artikel 21 die op eigen terrein van iedere Woning dienen te worden aangelegd, moeten worden afgeschermd met een haag. Al deze erfafscheidingen worden als zodanig door en voor rekening van de Ontwikkelaar aangelegd en dienen door Ontwikkelaar c.q. diens rechtsopvolgers in stand te worden gehouden conform de oorspronkelijke inrichting daarvan. Ontwikkelaar verbeurt bij elke overtreding of voor elk geval van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van deze voorwaarde een door het enkele feit van de overtreding of niet nakoming aan de Gemeente Leeuwarden vervallende boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen. De overtreder is onverminderd genoemde boete verplicht door en voor zijn rekening de erfafscheiding in de oorspronkelijke staat te herstellen, bij gebreke aan voldoening van welke verplichting de Gemeente Leeuwarden voor rekening van de overtreder zorg kan dragen voor dit herstel.

In aanvulling op deze voorwaarde dient die erfafscheiding te bestaan uit beplanting met fagus (beukenhaag) of carpinus (haagbeuk). Deze voorwaarde wordt in de notariële akte van levering aan de Ontwikkelaar opgelegd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en dient tevens als kettingbeding door de Ontwikkelaar bij vervreemding van de (bouw)kegel of een gedeelte daarvan aan de rechtsopvolger te worden opgelegd.

Artikel 23: Uit inschrijving voortvloeiende extra bepalingen

23.1. *** (volgt tekst van extra bepaling(en))

Artikel 24: Kettingbeding en kwalitatieve verplichting

24.1. Bij vervreemding van het Verkochte of van een gedeelte van het Verkochte is de Ontwikkelaar verplicht de verplichtingen en voorwaarden onder de Artikelen 17 (Bouwplicht), 19 (Vervreemdingsverbod), 21 (Parkeren op eigen erf), zie model vrije kavels), 22 (Erfafscheidingen), ** (**evt voortvloeiend uit inschrijving), 24 (Kettingbeding en kwalitatieve verplichting), 27 (Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding) en 28 (Boetebepaling en indexerings) 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.

- 24.2. 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 25: Rechten niet overdraagbaar

- 25.1. 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.
- 25.2. 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.
- 25.3. 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 26: Herzieningsclausule

- 26.1. De Ontwikkelaar heeft zich als winnaar van de mededingingsprocedure jegens de Gemeente verbonden om het Project te realiseren, met inachtneming van alle voorwaarden zoals opgenomen in de onderhavige Overeenkomst. Op basis van de algemene beginselen van aanbestedingsrecht die mogelijk op de gevolgde

mededingingsprocedure 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 27: Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding

- 27.1. 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.
- 27.2. 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.
- 27.3. 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.
- 27.4. Indien de Ontwikkelaar niet tijdig een aanvang heeft gemaakt met de bouw van de Woningen als bedoeld in Artikel 17, dan heeft de Gemeente het recht om, zonder nadere ingebrekestelling, deze Overeenkomst al dan niet gedeeltelijk, buiten rechte te ontbinden.

Artikel 28: Boetebepaling en indexering

- 28.1. 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 6, dan wel aan de verplichting tot het tijdig voldoen van de Koopprijs, verbeurt de Ontwikkelaar, onverminderd het bepaalde in Artikel 27, 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).
- 28.2. Indien de Ontwikkelaar niet tijdig een aanvang neemt met de bouw van de Woningen uiterlijk op het moment als bedoeld in Artikel 17 lid 1, dan verbeurt de Ontwikkelaar,

- onverminderd het bepaalde in Artikel 17, 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 vijfduizend euro (EUR 5.000,--) per dag totdat met de bouw van de Woningen een aanvang is gemaakt c.q. totdat het Verkochte door de Ontwikkelaar aan de Gemeente is teruggeleverd tot een maximum van vijfhonderdduizend euro (EUR 500.000,--).
- 28.3. Indien de Ontwikkelaar niet tijdig alle Woningen heeft opgeleverd als bedoeld in Artikel 17.2, 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 het Verkochte per maand per niet-opgeleverde Woning, totdat de betreffende Woning bouwkundig is opgeleverd, tot een maximum van 10% van de Koopprijs van het Verkochte.
- 28.4. 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 7 lid 1 verkrijgen van een Onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het Project door de Ontwikkelaar en dit aantoonbaar niet aan de Ontwikkelaar toerekenbaar is. De bewijslast van niet-toerekenbaarheid rust uitsluitend op de Ontwikkelaar.
- 28.5. 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.
- 28.6. De boetes genoemd in de betreffende artikelen van deze Overeenkomst (prijsspeil 2024) worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2025 aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens. De genoemde boetes zullen worden aangepast met behulp van een factor waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS-indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van herziening en in de noemer het CBS-indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar, met dien verstande dat de boetes nimmer zullen dalen beneden de in deze Overeenkomst vastgestelde boetes.
- 28.7. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan het aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 29: Ontbindende voorwaarden

- 29.1. Deze Overeenkomst wordt -onverminderd het bepaalde in Artikel 7- aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de levering van het Verkochte niet uiterlijk op de

datum als bedoeld in Artikel 6.1, zijnde ** 2024/2025 of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen, heeft plaatsgevonden;

- 29.2. De in lid 1 omschreven ontbindende voorwaarde treedt in uitsluitend indien (cumulatief):
- a. de betreffende gebeurtenis per de in lid 1 vermelde datum nog niet heeft plaatsgevonden; en
 - b. de Gemeente uiterlijk binnen 14 werkdagen na de lid 1 vermelde datum bij wijze van constitutief vereiste voor het intreden van de ontbindende voorwaarde door middel van een schriftelijke verklaring aan de Ontwikkelaar een beroep doet op het intreden van de betreffende ontbindende voorwaarde.

Artikel 30: Gewijzigde omstandigheden

- 30.1. 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 met elkaar in overleg treden en zo nodig onderzoek doen naar het tot stand brengen van een aanvaardbare oplossing ter zake. 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.
- 30.2. 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 Bouwplan als bedoeld in Artikel 12.1 zijn ontstaan en die ertoe leiden dat de in het Bouwplan opgenomen indeling, fasering en planning in verband met de realisering van de Woningen aantoonbaar niet haalbaar zijn.
- 30.3. Onder aantoonbaar in de zin van dit Artikel verstaan Partijen een deugdelijke en objectieve onderbouwing van de gewijzigde omstandigheden en de gevolgen daarvan.
- 30.4. 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 31: Exoneratie bij vernietiging

- 31.1. De onderhavige Overeenkomst tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar is tot stand gekomen na een daartoe gehouden mededingingsprocedure. 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 mededingingsdocumenten.

Artikel 32: Rechtskeuze en forumkeuze

- 32.1. Op deze Overeenkomst en de daarmee samenhangende overeenkomsten en/of verbintenissen is Nederlands recht van toepassing.
- 32.2. 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 33: Slotbepalingen

- 33.1. 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.
- 33.2. 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.
- 33.3. 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.
- 33.4. 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.
- 33.5. Voor zover mogelijk doen Partijen hierbij afstand van hun recht om zich te beroepen op nietigheid of vernietigbaarheid van de Overeenkomst.
- 33.6. Titels van Artikelen zijn alleen bedoeld ter vergroting van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
- 33.7. Indien en voor zover in de Overeenkomst termijnen worden genoemd, is de Algemene Termijnenwet daarop van toepassing.
- 33.8. 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.
- 33.9. 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

[Naam Ontwikkelaar]

De heer/mevrouw [...]

De heer/mevrouw [...]

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar: