MODEL KOOPOVEREENKOMST BEDRIJFSKAVEL KLAVERPARK FASE 1

Ondergetekenden:

1. **DE GEMEENTE HEERENVEEN**, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door mevrouw M.A. Fokkens-Kelder, burgemeester van die Gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Heerenveen d.d. ……., (registratienummer Z…….) hierna verder te noemen: "de Gemeente" en/of "Verkoper",

   en

2. naam bedrijf, statutair gevestigd te …., bezoekadres: …., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer …, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door: …., in zijn/haar functie van directeur, hierna te noemen "Koper",

Sub 1 en 2 hierna ook samen te noemen "Partijen";

Overwegende dat:

- Koper zich, middels een door Verkoper opgesteld inschrijfformulier, heeft ingeschreven voor een kavel voor de realisatie van een bedrijfspand voor de vestiging van …… (bedrijfsnaam) op basis van de "Inschrijf- en verkoopvoorwaarden Klaverpark fase 1 te Heerenveen (inclusief bijlagen)" (hierna: verkoopvoorwaarden/**bijlage 3**) waarin beoordelings- en selectiecriteria zijn vastgelegd;
- Koper als geselecteerde uit de selectieprocedure naar voren is gekomen en de Gemeente de kavel (hierna: Perceel), zoals schetsmatig is weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening (**bijlage 1**) d.d….. heeft toegewezen aan Koper;
- Partijen d.d. …….een reserveringsovereenkomst voor genoemd Perceel hebben gesloten;
- Koper aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de reserveringsovereenkomst heeft voldaan;
- Partijen nu tot het sluiten van een koopovereenkomst kunnen en willen overgaan;
- De Verkoopvoorwaarden en de inschrijving (het inschrijfformulier de daarbij horende presentatie en bijbehorend verslag van het toelichtende gesprek), onlosmakelijk onderdeel zijn van deze koopovereenkomst en als **bijlagen 4a en b** zijn bijgevoegd;
- Partijen ermee bekend zijn dat de Hoge Raad op 26 november 2021 een arrest heeft gewezen met nummer ECLI:NL:2021:1778, in de zaak Didam, waarbij een overheidslichaam bij de verkoop van onroerende zaken als hoofdregel mededingingsruimte moet bieden.
- De Gemeente aan deze hoofdregel heeft voldaan middels het doorlopen van een selectieprocedure;

- Partijen hierbij tot de verkoop van het Perceel willen overgaan onder de voorwaarden als genoemd in deze overeenkomst, alsmede onder de genoemde bepalingen uit de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Heerenveen.

Zijn overeengekomen als volgt:

I De Gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan Koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente:
Een perceel grond (bouwterrein), gelegen aan de ….…. op het bedrijventerrein Klaverpark fase 1 te Heerenveen, ter grootte van circa … m², kadastraal bekend gemeente Tjalleberd, sectie K, nummer …. deels, zoals op de aangehechte en bij deze overeenkomst behorende verkooptekening nr. ….. (**bijlage 1**) met arcering schetsmatig is aangegeven, welke tekening overigens niet bestemd is voor overschrijving in de openbare registers, hierna te noemen het Perceel.

II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bedingen:

Artikel 1 Koopsom

1.1. De koopsom bedraagt € …. (zegge …. euro), prijspeildatum ….., exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. De koopsom is tot stand gekomen op basis van een prijs per m2 van ….., met prijspeildatum …… en exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. De koopsom inclusief omzetbelasting bedraagt €…….

1.2. De koopsom is verschuldigd op de datum van de eigendomsoverdracht zoals genoemd in artikel 2.1a en dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn voldaan op de derdengeldrekening van de notaris die de akte verlijdt.

1.3 De koopsom wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 januari op basis van de Consumentenprijsindex Alle Huishoudens (2015=100).

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en levering

2.1 De juridische eigendomsoverdracht van het Perceel zal geschieden uiterlijk binnen 3 maanden na de ondertekening van deze overeenkomst, maar niet eerder dan dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Indien de relevante vergunningen op dat moment nog niet onherroepelijk zijn, kan de Gemeente besluiten om de termijn te verlengen.

2.2 De akte van levering van het Perceel wordt gepasseerd ten overstaan van notaris …….. te ….. of zijn/ haar waarnemer, ter keuze van de koper.

2.2 De feitelijke aflevering van het Perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.

2.3 Vanaf de juridische levering is het Perceel geheel voor rekening en risico van Koper.

Artikel 3 Toepasselijkheid Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Heerenveen

3.1 Op deze overeenkomst zijn de bepalingen in de hoofdstukken 1, 2 en 3 van de

Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Heerenveen van toepassing zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van de gemeente Heerenveen op 13 december 1999 (**bijlage 2**) en zijn daarnaast de volgende bepalingen uit hoofdstuk 5 uitdrukkelijk van kracht verklaard:
Artikel 5:19 Kabels en leidingen
Artikel 5:22 Kwalitatieve verplichting

3.2 Indien en voor zover de Algemene uitgiftevoorwaarden afwijken van de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen, prevaleert de inhoud van de onderhavige overeenkomst.

Artikel 4 Bijzondere bepalingen

4.1 Koper verplicht zich om de te realiseren bebouwing en het onderliggende perceel (het verkochte) gedurende een aaneengesloten periode van vijf jaar na de datum van gereedkomen van het bedrijfsgebouw voor minimaal 70% van het perceeloppervlak en minimaal 70% van het gebouwoppervlak (BVO) zelf te gebruiken voor uitoefening van zijn eigen bedrijfsactiviteiten, een en ander zoals is beschreven in de inschrijving (**bijlage 4**). Als datum van gereedkomen wordt uitgegaan van de datum van gereedmelding, zoals ingediend bij het Omgevingsloket.

4.2 a. Het is Koper niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verkoper het verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden binnen een periode van **vijf jaren** na de datum van gereedkomen van het bedrijfsgebouw (hierna: *de antispeculatieperiode*). Als datum van gereedkomen wordt uitgegaan van de datum van gereedmelding, zoals ingediend bij het Omgevingsloket.

b. Toestemming kan worden verleend als:
- de vervreemding plaatsvindt aan een gelieerde rechtspersoon en het bedrijfspand overeenkomstig de bestemming en het zelfgebruik wordt voortgezet;
- de beoogde koper voldoet aan hetgeen is beschreven over de bedrijfsactiviteiten in de inschrijving (**bijlage 4**).
- Indien van toepassing, kan het verlenen van toestemming geschieden onder voorbehoud dat er geen bijzonderheden uit een uit te voeren Bibob-screening naar de uiteindelijke koper komen.
- sprake is van executoriale verkoop; of
- verkoper schriftelijk anders beslist.

4.3 a. DIT ARTIKEL (4.3) IS OPTIONEEL: is afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling
Ten laste van het Perceel (dienend erf) en ten behoeve van het kadastrale perceel …… (heersend erf) wordt een erfdienstbaarheid van overweg gevestigd welk de verplichting inhoud dat de eigenaar van het dienend erf heeft te dulden dat de eigenaar van het heersend erf in geval van nood of calamiteiten de route gebruikt zoals is aangegeven op **bijlage 6** voor gebruik met gemotoriseerd verkeer door nood- hulpdiensten in geval van calamiteiten (calamiteitenroute).

b. ……OMSCHRIJVING VERPLICHTINGEN…….

4.4 a. Koper verplicht zich om uiterlijk binnen 6 maanden na gereedmelden van het Bouwplan bij het Omgevingsloket langs de erfgrens(en) een groene erfafscheiding aan te leggen, zoals in

het beeldkwaliteitsplan is beschreven. Het gaat om een haag van 2 meter breed aan de voorzijde eventueel in combinatie met hekwerk (spijlen- staafmat in donkergroen of antraciet) van maximaal 1 meter hoog. De haag aan de zijde van de openbare weg; hek van maximaal 2,5 meter hoogte in de gevelgrens of erachter. Voor het overige: hekwerk (spijlen- staafmat) op de overgang naar openbaar gebied (ook zijde aan het groen) in het donkergroen of antraciet, bij voorkeur te begroeien met bijv. hedera of andere klimplanten. Erfafscheidingen dienen bij te dragen aan de biodiversiteit en geeft uitstraling aan het duurzaam ondernemen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van hagen (eventueel in combinatie met hekwerk) of begroeide hekwerken. Een 2 meter brede haag aan de voorzijde is een eis, op andere plekken een ambitie.

b. Koper is verplicht de groene erfafscheiding in stand te houden en naar behoren te onderhouden. Uitval van beplanting dient binnen een redelijke termijn te worden vervangen.

c. Het is Koper niet toegestaan de groene erfafscheiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen of te vervangen door een niet- groene erfafscheiding zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

4.5 Uiterlijk zes maanden na gereedmelden van het bedrijfspand bij het Omgevingsloket en inrichting van het terrein dient de Koper aan de Verkoper aan te tonen dat de realisatie conform de inschrijving en inschrijf- en verkoopvoorwaarden is afgerond. De Gemeente dient schriftelijk te bevestigen dat aan deze voorwaarde is voldaan. Na de realisatie is de Koper verplicht het bedrijfspand en inrichting in stand te houden en in goede staat te onderhouden. De Koper en degenen die aan Koper enig (gebruiks)recht ontlenen zullen zich onthouden van handelingen die afbreuk doen aan of wijziging brengen in het bedrijfspand en/of de inrichting, zulks behoudens de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

4.6 a. Bij uitgifte van het bedrijventerrein is aan de hand van beoordelings- en selectiecriteria bepaald aan wie het Perceel verkocht zou worden. De reden is dat de Gemeente een duurzaam en circulair bedrijventerrein wil realiseren op Klaverpark. Om te borgen dat ook in de toekomst bij deze doelen aangesloten wordt, is het Koper verboden het Perceel dan wel enig zich daarop bevindend opstal of werk geheel of gedeeltelijk:

- te verkopen;
- te verhuren;
- in gebruik te geven aan derden;
- te bezwaren met beperkte zakelijke rechten;

tenzij hiervoor de voorafgaande schriftelijk toestemming is verleend door de Gemeente Heerenveen (of haar rechtsopvolger). Indien er toestemming wordt verleend voor verhuur, dan zal de Gemeente bij het verlenen van toestemming ook voorwaarden opnemen over onderhuur, hierbij gelden dezelfde uitgangspunten als voor verhuur. In verband met deze toestemming kan de Gemeente een beoordeling uitvoeren en advies inwinnen op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Deze toestemming wordt verleend indien:

a. Geen bezwaren bestaan in verband met de integriteit van de beoogde koper; en

b. Er ook overigens geen redelijke gronden zijn om toestemming te onthouden. Van een redelijke grond tot weigering is in ieder geval sprake indien de beoogde koper of huurder en/of het door die koper of huurder beoogde gebruik niet (voldoende) past bij in de lijn van het laatst vastgestelde uitgiftebeleid die de Gemeente op dat moment voor het Klaverpark hanteert.

b. Indien Koper of opvolgend eigenaar een van de in artikel 4.6a bedoelde rechtshandelingen wil verrichten dan wel een daartoe strekkende overeenkomst wil aangaan, dient deze de Gemeente Heerenveen te voorzien van de informatie die nodig is om te kunnen beoordelen of de toestemming verleend kan worden, waaronder in ieder geval een kopie van de overeenkomst die Koper of de opvolgend eigenaar voornemens is aan te gaan.

c. Het verlenen van toestemming door de Gemeente kan geruime tijd in beslag nemen. Koper dient zich hier bewust van te zijn bij een mogelijke verkoop van het Perceel.

4.7 De Gemeente is gerechtigd te controleren of aan de bepalingen van dit artikel wordt voldaan. Indien Koper in gebreke blijft, is Gemeente gerechtigd Koper schriftelijk aan te manen en een redelijke termijn te stellen voor herstel.

4.8 Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel 4, daaronder begrepen de verplichting tot het doorleggen van het kettingbeding, verbeurt Koper aan Verkoper een direct opeisbare boete van EUR 1.000.000,-, onverminderd het recht van Verkoper om nakoming te vorderen en/of volledige schadevergoeding te vorderen indien de schade hoger is dan de boete. De boete van EUR 1.000.000,- geldt niet voor nakoming van artikel 4.4. (groene erfafscheiding), daar geldt dat bij overtreding van het bepaalde in artikel 4.4. Koper aan Verkoper verbeurt een direct opeisbare boete van EUR 100.000,- onverminderd het recht van Verkoper om nakoming te vorderen en/of volledige schadevergoeding te vorderen indien de schade hoger is dan de boete.

4.9 De koper of zijn rechtsopvolger(s) is verplicht om het perceel niet te bebouwen en te gebruiken, behoudens en met inachtneming van de bouw, inrichting en het gebruik zoals dat is omschreven in de inschrijving die is bijgevoegd bij de koopovereenkomst. Hierbij geldt dat deze verplichting 5 jaar na schriftelijke bevestiging door de gemeente conform artikel 4.5 komt te vervallen.

4.10 De in de artikelen 4.3 tot en met 4.9 genoemde verplichtingen dienen als kwalitatieve verplichting ex artikel 5.22 en/of kettingbeding ex artikel 5.21 van de algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Heerenveen (**bijlage 2**) in de notariële akte van levering te worden gevestigd.

4.11 De in artikel 4.10 genoemde kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen blijven van kracht totdat de Gemeente schriftelijk verklaart dat het beding (gedeeltelijk) is
beëindigd. In dat laatste geval zal de Gemeente haar medewerking verlenen aan de gehele of gedeeltelijke doorhaling van het kettingbeding.

Artikel 5 Omschrijving leveringsverplichting / Staat van levering

5.1 Het Perceel zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en dienende

erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

5.2 Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, wordt door de Gemeente uitgesloten.

5.3 a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Perceel, is het volgende bij de koopovereenkomst behorende verkennend bodemonderzoek opgemaakt door …… met rapportnummer: …….. **(bijlage 5)**

b. De Gemeente verklaart dat haar betreffende de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen niet anders bekend is dan in genoemd rapport staat vermeld. Het is de Gemeente niet bekend dat het Perceel in verband met verontreiniging, niet gebruik kan worden voor de bestemming die op het Perceel rust. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport.

c. Koper vrijwaart de Gemeente voor alle toekomstige aanspraken, bevelen en/of vorderingen van derden betreffende kosten of schade verband houdende met ten tijde van de overdracht reeds aanwezige bodemverontreiniging of andere milieuschade die niet op grond van onderzoek bekend zijn geworden of die ten tijde van de overdracht niet als zodanig werden aangemerkt.

d. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van het Perceel beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

5.4 Partijen komen als kwalitatieve verplichting overeen dat de Koper, diens rechtsopvolger(s) en degenen die van de Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) een recht tot gebruik van het verkochte zullen krijgen, de Gemeente nimmer zal/zullen aanspreken tot vergoeding van schade die ontstaat of zal ontstaan als gevolg van verontreiniging van het Perceel, het grondwater daaronder begrepen. Deze bepaling zal als kwalitatieve verplichting ex artikel 5.22 van de algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Heerenveen (**bijlage 2**) in de notariële akte van levering te worden gevestigd

5.5 Afwijking tussen de werkelijke grootte zoals die door het Kadaster is opgemeten en zoals die door de Gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij de afwijking meer dan 2% van de uitgegeven oppervlakte beslaat. In dat geval wordt de afwijking boven de 2% van het uitgegeven oppervlakte verrekend met de prijs die geldt per m2, zoals genoemd in artikel 1.

Artikel 6 Kosten van overdracht

6.1 Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan de koop, verkoop en levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale inmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.

6.2 Alle lasten en belastingen welke van het Perceel worden geheven, komen vanaf 1 januari van het eerstkomende kalenderjaar voor rekening van de Koper.

Artikel 7 Bebouwing/inrichting/gebruik

7.1 Koper verplicht zich:

a. Het Perceel overeenkomstig de inschrijf- en verkoopvoorwaarden (**bijlage 3**), de inschrijving (**bijlage 4a en b**), BREEAM-NL Nieuwbouw certificaat met een beoordeling

……., de bestemming en de voorschriften en beeldkwaliteitsplan van het voor het Perceel geldende omgevingsplan (bestemmingsplan) te bebouwen (hierna: Bouwplan).

b. De bouw van het bouwplan dient uiterlijk 6 maanden na het sluiten van de koopovereenkomst te worden gestart. Indien de relevante vergunningen op dat moment nog niet onherroepelijk zijn, kan de Gemeente besluiten om de termijn te verlengen.

c. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn nog niet is aangevangen met de bouw, heeft de Gemeente het recht de overeenkomst te ontbinden en wederoverdracht van de onroerende zaak te vorderen voor rekening van Koper en tegen (terug)betaling van de koopprijs verminderd met 10%, onverminderd het recht om aanvullende schadevergoeding te eisen indien dat van toepassing is.

d. Binnen 2 jaar na het sluiten van deze koopovereenkomst dient het bouwplan voltooid en gebruiksklaar te zijn. Als datum van gereedkomen wordt uitgegaan van de datum van gereedmelding, zoals ingediend bij het Omgevingsloket. Indien daartoe aanleiding bestaat kan de Gemeente besluiten om de termijn te verlengen. Hier kan onder andere sprake van zijn in het geval van een complexe installatie die een langere bouwtijd nodig heeft en in het geval van onvoorziene omstandigheden, een en ander ter beoordeling en besluitvorming door de Gemeente.

e. Koper verplicht zich om het bij de oplevering van de bebouwing behaalde BREEAM certificaat aan de Gemeente te overleggen.

Artikel 8 Niet nakoming, boetebedingen

8.1 Indien Koper enige verplichting uit de overeenkomst niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en op deze niet-nakoming elders in deze overeenkomst geen specifieke boete is gesteld, is Koper een boete verschuldigd van 30% van de koopsom met een minimum van € 25.000,- onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente de werkelijk geleden schade te vorderen voor zover deze de boete te boven gaat.

8.2 De boete is onmiddellijk opeisbaar en moet worden betaald binnen twee weken na ontvangst van het schrijven waarin de gemeente daarop aanspraak maakt.

8.3 Naast de in lid 1 bedoelde boete is de koper, tenzij nakoming blijvend onmogelijk is, een boete verschuldigd voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze boete bedraagt € 500,- per

dag, een dagdeel daaronder begrepen. Het bepaalde in lid 2 is op deze boete van overeenkomstige toepassing.

8.4 Onverminderd het hiervoor bepaalde behoudt de Gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 9 Faillissement en beslag

Indien Koper voor het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het tekenen van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 10 Nutsvoorzieningen

De benodigde nutsvoorzieningen voor levering van onder meer energie en water, wordt tijdig door en voor rekening van Koper aangevraagd. De Gemeente heeft hierin geen verantwoordelijkheid. Op het verkochte is geen gasaansluiting aanwezig. Het bedrijventerrein is all-electric.

Artikel 12 Ondeelbare verbintenissen

12.1 De uit deze overeenkomst voor beide Partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en niet overdraagbaar.

12.2 Alle Partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 13 Slotbepalingen

13.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan met ingang van de ondertekening en voor de periode die redelijkerwijs nodig is om het Bouwplan te realiseren, en eindigt nadat alle bepalingen van deze overeenkomst volledig zijn uitgevoerd.

13.2 De overeenkomst komt niet tot stand voordat het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) zijn goedkeuring hieraan geeft..

13.3 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot geen vergoeding van schade, kosten en interesten aan de wederpartij is gehouden indien het handelen hierna eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst.

13.4 Deze overeenkomst zal berusten en Partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris

Artikel 14 Bijlagen

De hieronder vermelde bijlagen maken onverbrekelijk deel uit van de overeenkomst:

1. Verkooptekening nummer …..
2. Algemene uitgiftevoorwaarden (zijn digitaal aan Koper toegezonden)
3. Inschrijf- en verkoopvoorwaarden Klaverpark fase 1 (incl. bijlagen) d.d. ……
4. Inschrijving (a. Inschrijfformulier d.d. ……..(inclusief bijlagen) en b. de daarbij horende presentatie en c. bijbehorend verslag van het toelichtende gesprek)
5. Bodemonderzoek met rapportnummer
   d.d. (is digitaal aan Koper toegezonden);
6. Tekening Calamiteitenroute (versie ……)- INDIEN VAN TOEPASSING

Aldus overeengekomen, opgemaakt en ondertekend te …….

Verkoper	Koper
{{Signer1}}	{{Signer2}}