



KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST

1. De **GEMEENTE MEDEMBLIK** gevestigd aan de Dick Ketlaan 21, 1687 CD te Wognum, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer M. Pijl, ter uitvoering van het door haar krachtens het mandaatbesluit d.d. 24 januari 2023 namens burgemeester en wethouders genomen besluit de overeenkomst aan te gaan, hierna te noemen "Gemeente" en
2., statutair gevestigd te, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer, die hierbij rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door, hierna te noemen: "Koper", waarvan de uittreksels uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel zijn opgenomen als bijlage 1

gezamenlijk hierna te noemen: 'Partijen'

Overwegende dat:

1. de Gemeente eigenaar is van twee kavels grond gelegen aan de Molengang ongenummerd te Medemblik, kadastraal bekend, gemeente Medemblik, sectie B nummer 2754 (gedeeltelijk), groot ongeveer 4.300 m² respectievelijk ongeveer 1.555 m², (hierna te noemen: "het Projectgebied"). Het Projectgebied is weergegeven op bijlage 2;
2. de Gemeente het Projectgebied openbaar middels een selectieprocedure te koop heeft aangeboden voor de realisatie van woningbouw, waarbij Koper als Gegadigde is geselecteerd op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria;
3. Koper voornemens is om in het Projectgebied 18 appartementen (waarvan tenminste 9 woningen in de middendure huursector en de overige woningen in de vrije koopsector) en 4 koopwoningen van het type twee-onder-één- kap in de vrije sector met bijbehorende (groen) voorzieningen te realiseren (hierna te noemen: het Project);
4. de gemeenteraad op 25 april 2024 ten behoeve van de woonbestemming een bestemmingsplan heeft vastgesteld op basis waarvan het Project kan worden gerealiseerd binnen het Projectgebied;

5. Koper heeft de Gemeente verklaard qua kennis, ervaring en kapitaal in staat te zijn en de bereidheid te hebben- volledig onder eigen verantwoordelijkheid en volledig voor eigen rekening en risico- het Project te ontwikkelen en te realiseren.
6. Partijen in het licht van het bovenstaande het volgende met elkaar overeenkomen;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Definities

Bestemmingsplan: het vigerend bestemmingsplan Woningbouw DEK-terrein Medemblik, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2024 en onherroepelijk geworden op 24 juni 2024.

Gegadigde: degene die is geselecteerd als Koper in het kader van een openbare selectieprocedure als bedoeld in overweging 2.

Plan: het door de Gegadigde bij de inschrijving van de openbare selectieprocedure ingediende schetsplan.

Projectgebied: het gebied zoals aangegeven op bijlage 2.

Project: het realiseren van twee opstallen met daarin 18 appartementen (waarvan ten minste 9 middenhuurwoningen en de overige woningen in de vrije koopsector) en 4 koopwoningen van het type twee-onder-één- kap in de vrije sector met bijbehorende (groen) voorzieningen.

Middenhuurwoningen: De in Woonvisie 2024- 2028 gemeente Medemblik vermelde huurwoningen met een huur vanaf € 879,66 tot € 1.157,95 per maand (prijspeil 2024). Genoemde huurprijzen worden jaarlijks herzien.

Artikel 2 Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

1. Partijen verklaren dat na het sluiten van deze overeenkomst dit het enige document is dat de juridische verhoudingen tussen Partijen aangaande het Projectgebied regelt.

2. Koper is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het Project.

3. Bij de uitvoering van deze overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:

- a. Bestemmingsplan; (Partijen genoegzaam bekend);
- b. Het Plan (bijlage 3);
- c. Aanbieding van Koper d.d. zoals ingediend bij de verkoop-en selectieprocedure van het Projectgebied;
- d. Nota Parkeernormen Medemblik d.d. 2021 (Partijen genoegzaam bekend);
- e. Nota Vastgoedbeleid 2023 (Partijen genoegzaam bekend);
- f. Ruimtelijk Kader DEK-terrein d.d. 1 juli 2024;
- g. Bibob-beleid gemeente Medemblik 2022 (Partijen genoegzaam bekend);

Indien voor het Project onherroepelijke Vergunningen zijn verleend wordt de bebouwing en de inrichting van het Projectgebied geacht te voldoen aan het bepaalde in bovengenoemde documenten, dan wel geen strijdigheid daarmee op te leveren.

Artikel 3 Het Projectgebied

De Gemeente verkoopt aan de Koper, die bij deze koopt van de Gemeente het Projectgebied, gelegen aan de Molengang ongenummerd te Medemblik, kadastraal bekend gemeente Medemblik, sectie B, nummer 2754 (gedeeltelijk), in totaal groot ongeveer 5.855 m², waarvan de begrenzing schetsmatig is aangegeven op de slechts ter oriëntering van Partijen dienende verkooptekening die als bijlage 2, bij deze overeenkomst is gevoegd.

Artikel 4 De koopsom

1. Deze verkoop en koop geschiedt voor een koopprijs van € (zegge:euro) exclusief de over de overdracht wettelijk verschuldigde belastingen en kosten koper.
2. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de overdracht van het Projectgebied, waaronder begrepen de wettelijk verschuldigde belastingen, de notariële kosten en het kadastrale recht, het opmaken van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede het onderzoek naar de eventuele aanwezige zakelijke rechten, zijn voor rekening van Koper.
3. Betaling van de koopsom voor het Projectgebied vindt gelijktijdig plaats met de juridische levering van het Projectgebied, door middel van creditering van de daartoe bestemde derdengeldenrekening van de hierna in artikel 14 lid 1 bedoelde notaris. Gemeente zal hiervoor een factuur sturen.

Artikel 5 Zakelijke lasten en belastingen

Alle zakelijke lasten en belastingen die ten aanzien van het Projectgebied worden geheven komen per 1 januari, volgend op de datum van de notariële overdracht van het Projectgebied, voor rekening van Koper.

Artikel 6 Over- en ondermaat

Een verschil tussen de grootte van het Projectgebied, zoals die door het Kadaster wordt vastgesteld en de grootte zoals die in deze koopovereenkomst is vermeld geeft geen aanleiding tot verrekening van onder- en overmaat en zal aan geen van de Partijen enig recht verlenen.

Artikel 7 Gebruiksbeperking

1. De Koper verklaart dat hij het Projectgebied zal aanwenden voor het realiseren van het Project binnen de kaders van het bestemmingsplan Woningbouw DEK-terrein Medemblik en het Plan dat als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht.
2. De Gemeente verklaart hierbij dat het haar niet bekend is dat het onder lid 1 genoemde gebruik van het Projectgebied op privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Artikel 8 Staat van levering

1. Het Perceel wordt geleverd in bouwrijpe staat en in de toestand waarin deze zich bevindt ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, zakelijke rechten, kettingbedingen en erfdienstbaarheden, vrij van hypotheek en

beslagen of inschrijvingen daarvan, vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten. Initiatiefnemer aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, uitsluitend voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte van levering en of andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd.

2. Onder bouwrijp wordt in dit artikel in ieder geval verstaan: het verwijderen van de begroeiing, en geëgaliseerd.
3. Tot de juridische levering van het Projectgebied
4. zal de Gemeente voor het Projectgebied zorgdragen op de wijze waarop een zorgvuldige schuldenaar dat in de gegeven omstandigheden zou doen.

Artikel 9 Bodem

1. A. Om de bodemkwaliteit in beeld te brengen is een verkennend bodemonderzoek verricht door Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV d.d. 28-7-2016 voor het Projectgebied waarvan de resultaten zijn verwerkt in een rapportage die is bijgevoegd als bijlage 4. Hieruit is onder meer gebleken dat de bodem in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor een gebruik als bedoeld in artikel 7.
B. De Omgevingsdienst Noord Holland Noord geeft aan dat het onder a. genoemde verkennend onderzoek actueel is. Daarnaast wordt aangegeven dat de Koper ten tijde van het indienen van een omgevingsaanvraag voor de realisatie Koper een historisch bodemonderzoek (NEN 5725) dient uit te voeren.
2. Het is de Gemeente niet bekend dat er in de bodem van het Projectgebied ondergrondse tanks en/of andere ondergrondse objecten aanwezig zijn.
3. Koper aanvaardt het Projectgebied wat de bodemkwaliteit betreft in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van de notariële overdracht. De Gemeente is niet aansprakelijk voor verontreinigingen die al dan niet uit de onder lid 1 genoemde rapportage blijken en of aanwezigheid van objecten in de bodem. Het risico dienaangaande is voor Koper, ongeacht of de verontreiniging anders of meer is dan uit de vorengenoemde rapportage blijkt. De milieukundige toestand van het Projectgebied, waaronder begrepen de bodem, het grondwater en de eventueel in de bodem aanwezige objecten kan niet leiden tot aanpassing van de koopprijs of andere wijziging van de voorwaarden waaronder deze koopovereenkomst tot stand is gekomen tenzij blijkt dat de bodem in milieuhygiënisch opzicht niet geschikt is voor het gebruik als bedoeld in artikel 7.

Artikel 10 Kabels en leidingen (nog nader uit te werken)

Koper verplicht zich medewerking te verlenen aan het vestigen van een recht van opstal of een erfdienstbaarheid ten behoeve van de (hoogspannings)kabel van Liander. De voorwaarden die gelden bij het vestigen van een recht van opstal of een erfdienstbaarheid zullen worden genoemd in definitief op te stellen overeenkomst. Voor de voorschriften die gelden voor deze kabel kunt u de in dit verkoop- en selectiedocument vinden in de bijlage "Voorschriften-werken-nabij-50KV-Hoogspanning-Liander-opgenomen bijgevoegde voorwaarden. De ligging van de kabel is aangegeven op bijlage 5.

Artikel 11 Goederenrechtelijke aspecten

1. Ter zake van het Projectgebied worden door de Gemeente de hierna volgende verplichtingen in de vorm van zakelijke rechten (waaronder erfdienstbaarheden en opstalrechten), kwalitatieve

verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen aan Koper en zijn rechtsopvolgers opgelegd, welke nader zullen worden uitgewerkt in notariële akten en waaraan Partijen zich verplichten hun volledige medewerking te verlenen:

- a. de verplichting om te gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan, of boven gronden in het Projectgebied worden/zijn aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met Koper overlegd;
 - b. de verplichting om op het Projectgebied bij de appartementen .. (aantal is afhankelijk van het aantal vrije sector/ middenhuur- woningen) parkeerplaatsen en bij de twee-onder-één kapwoningen 8 (2 per woning) parkeerplaatsen te realiseren, te behouden en te onderhouden.
 - c. ten aanzien van middenhuurwoningen, de verplichting om deze woningen als midden huurwoningen in stand te houden voor een periode van tenminste 15 jaar te rekenen vanaf de datum van de eerste inschrijving van een bewoner op het adres van de woning in de gemeentelijke basisadministratie. Koper spant zich in om deze woningen te verkopen aan een woningcorporatie die de woningen conform de wettelijke bepalingen toewijst en in standhoudt als middenhuurwoningen. Indien verkoop van deze woningen aan een woningcorporatie niet mogelijk is, draagt Koper zelf zorg voor de toewijzing en instandhouding van de middenhuurwoningen.
2. a Bij overtreding of niet nakoming van het in lid 1 onder a en b gestelde, is Koper of diens rechtsopvolger, na ingebrekestelling met een nakomingstermijn van 14 dagen, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 250,- (ZEGGE: *tweehonderdvijftig euro*) per dag dat de overtreding duurt, respectievelijk voortduurt onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of verdere schadevergoeding te eisen.
 - b. Bij overtreding of niet nakoming van het in lid 1 onder c bepaalde, is Koper of diens rechtsopvolger, na ingebrekestelling met een nakomingstermijn van 14 dagen, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500.000,- (ZEGGE: *vijfhonderd duizend euro*) per overtreding en per woning onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of verdere schadevergoeding te eisen.
3. De zakelijke rechten (waaronder erfdienstbaarheden en opstalrechten), kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen waarin de hiervoor onder lid 1 a, b en c en lid 2 onder a en b genoemde onderdelen moeten bij elke vervreemding van gronden in het Projectgebied of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op deze gronden of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.
 4. Voorts is Koper c.q. zijn rechtsopvolger, na ingebrekestelling met een nakomingstermijn van 14 dagen, een boete verschuldigd van € 900.000,-- (ZEGGE: *negenhonderdduizend euro*) per niet doorgelegde verplichting zoals bedoeld in dit artikellid en lid 3 van dit artikel voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. Koper zal na ingebrekestelling in gebreke zijn door niet-nakoming binnen een daarin gestelde termijn van 14 dagen onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of verdere schadevergoeding te eisen.

Artikel 12 Waarborgsom

De waarborgsom ad € (bedrag van 10% van de koopprijs) (zegge: euro) dient binnen 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst te worden voldaan. De betaling van de waarborgsom dient plaats te vinden op rekeningnummer van het notaris kantoor als bedoeld in artikel 14 lid 1. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Artikel 13 Bankrekeningnummer

De betaling van de totale koopsom, zoals gestort door Koper, dient na de notariële overdracht door de notaris als bedoeld in artikel 14 plaats te vinden op bankrekeningnummer rekeningnummer NL27BNGH02.8512.8264 ten name van de gemeente Medemblik bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten onder vermelding van 'aankoop Projectgebied DEK-terrein'.

Artikel 14 Notariële overdracht

1. De notariële overdracht van het Projectgebied dient te geschieden binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, op basis waarvan het Project kan worden gerealiseerd, ten overstaan van notaris kantoor (keuze is aan Koper).
2. Indien de notariële overdracht niet binnen een maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden is Koper de op dat moment geldende wettelijke handelsrente over de koopprijs minus de gestorte waarborgsom verschuldigd te berekenen over het tijdvak aanvangende een maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning tot de notariële overdracht.

Artikel 15 Realisatie bouwplannen vastgoed en omgevingsrechtelijke aspecten

1. Koper zal de realisatie van het Project volledig voor eigen rekening en risico uitvoeren. Koper zal zich daarbij in ieder geval houden aan de verkregen Vergunning(en) voor de realisatie van het Project en de daaraan gekoppelde voorschriften en voorwaarden.
2. Koper is zelf, voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de aansluiting van het door hem gerealiseerde vastgoed op riolering en nutsleidingen c.q. nutsvoorzieningen, alsmede voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven, alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en Vergunningen.
3. Koper is zelf, voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de integrale coördinatie van alle realisatieactiviteiten.
4. Het is Koper slechts toegestaan in het Projectgebied van buiten het Projectgebied aangevoerde grond te gebruiken die voldoet aan de daaraan redelijkerwijze te stellen milieukundige eisen, zulks blijkend uit een bij die aangevoerde grond behorend onderzoek.
5. Partijen dienen, voor wat betreft archeologische vondsten, de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, Erfgoedwet en de gemeentelijke Beleidskaart Archeologie zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 2019 in acht te nemen.

Artikel 16 Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden

1. Als gevolg van realisatiewerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Project kan er schade optreden. Koper zal de redelijke schade aan eigendommen van derden die is ontstaan of verergerd door toerekenbaar onrechtmatig handelen van Koper (of degenen die in haar opdracht werkzaamheden verrichten) vergoeden. Daarnaast zal Koper en/of zijn eventuele (onder)aannemer een Construction All

Risks-verzekering (CAR-verzekering) afsluiten om schade aan het werk te dekken. Koper vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden in verband met schade als gevolg van de realisatiewerkzaamheden voor zover die door Koper worden uitgevoerd. Koper streeft ernaar om het herstellen van de ontstane schade uit te voeren binnen een redelijke termijn.

2. Teneinde discussie en/of geschillen over eventueel door de uitvoering van de bouwwerkzaamheden ontstane schade aan eigendommen van de Gemeente (bestaande openbare ruimte) en/of derden te voorkomen, zal voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden door Partijen gezamenlijk een nulmeting worden uitgevoerd waarbij de staat van deze eigendommen in en in de directe omgeving van het Projectgebied wordt vastgelegd.

3. Uitgangspunt bij het herstellen van schade door en voor rekening en risico van Koper is dat deze binnen een redelijke termijn worden vergoed.

Artikel 17 Overlast en bouwverkeer

1. Koper is gedurende de realisatie van het Project gehouden de overlast door werkzaamheden voor de eigenaren/gebruikers van de in de nabijheid van het Projectgebied gelegen eigendommen in redelijkheid te beperken. De maatregelen worden in overleg met de Gemeente bepaald. Dit artikel is uitdrukkelijk geen derdenbeding. Dit geldt ook voor de aan- en afvoer naar de bouwplaats, die zal plaatsvinden met zo min mogelijk overlast voor derden.

2. Koper streeft ernaar om het Project in een continue (bouw)stroom te bouwen, in te richten en te voltooien om overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen.

3. Tot de start van de bouwwerkzaamheden is Koper verplicht om het Projectgebied te onderhouden in goede en nette staat. Hiermee wordt bedoeld dat het Projectgebied een nette opgeruimde indruk maakt en regelmatig wordt gemaaid.

4. Koper zal zich houden aan de door de Gemeente te bepalen route voor het bouwverkeer van en naar het Projectgebied, zoals aangegeven op bijlage 6. Uitgangspunt hierbij is dat het bouwverkeer aanpast aan de maximale belasting van de infrastructuur die naar het Projectgebied leidt. Na realisatie van het Project zal geen bouwverkeer meer van en naar het Projectgebied plaatsvinden, tenzij de Gemeente daar goedkeuring aan verleent. De Gemeente kan aan die goedkeuring redelijke voorwaarden verbinden.

5. Koper is verantwoordelijk voor het creëren van de voor het verkeer minst bezwaarlijke tijdelijke wegen/straten en omléidingen in en van/naar het Projectgebied. De Gemeente dient aan een desbetreffend voorstel van Koper haar goedkeuring te verlenen op gronden ontleend aan het publiek recht en de (verkeers)veiligheid.

Artikel 18 Planning

1. Partijen conformeren zich bij de uitvoering van de procedure en de realisatie van het Project aan de als bijlage 7 aan deze overeenkomst gehechte Planning, bestaande uit een tijdsplanning.
2. De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per omgaande aan elkaar gemeld.

Artikel 19 Ontbinding

1. De Gemeente heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden:

- a. indien Koper niet binnen 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst een ontvankelijke aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning ter uitvoering en realisatie van het Project.
 - b. indien Koper niet uiterlijk binnen 12 maanden na ondertekening van deze overeenkomst een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen ter uitvoering en realisatie van het Project.
2. De waarborgsom wordt uitsluitend in het geval als bedoeld in lid 1 sub b van dit artikel zo snel als redelijk mogelijk is door de Gemeente teruggestort aan de Koper. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
 3. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op welke grond dan ook, dan zijn alle door de Koper gemaakte (en nog te maken) kosten voor rekening (en risico) van Koper. Gemeente is niet gehouden tot het vergoeden van welke schade, kosten en/of interesten dan ook.
 4. Indien de overeenkomst wordt ontbonden, is de Gemeente vrij het Projectgebied aan een ieder te verkopen, onder door de Gemeente te bepalen voorwaarden. De Gemeente is geen enkele vergoeding verschuldigd aan Koper.

Artikel 20 Verplichting tot terug levering

1. Indien Koper niet binnen twaalf (12) kalendermaanden nadat sprake is van een onherroepelijke vergunning voor de realisatie van het Project, is aangevangen met de bouw van het Project, heeft de Gemeente recht op terug levering van het Projectgebied dat zij op grond van deze overeenkomst aan Koper heeft geleverd.
2. In het geval als bedoeld onder lid 1 zal de Gemeente na het verstrijken van voornoemde termijn van twaalf (12) kalendermaanden, aan Koper schriftelijk meedelen dat zij van haar recht op teruglevering gebruik wenst te maken.
3. Het Projectgebied dient binnen een (1) maand na ontvangst van bedoelde mededeling te worden geleverd in de oorspronkelijke staat waarin zij zich bevond ten tijde van de levering aan Koper en voorts onder dezelfde voorwaarden waaronder Koper de gronden heeft verkregen, tenzij deze voorwaarden voor de Gemeente onredelijk bezwarend zijn.
4. De Gemeente is de door Koper betaalde koopsom verschuldigd ten tijde van de notariële levering aan Koper, waarover geen rente wordt berekend en die niet wordt geïndexeerd. De kosten van de teruglevering zijn voor rekening van Koper. De koopsom wordt uiterlijk per de datum van notariële levering voldaan.
5. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente om het bepaalde in dit artikel onder de leden 1, 2, 3 en 4 – bij wijze van een derdenbeding- bij de overdracht van het gehele danwel gedeeltelijke Projectgebied, alsmede bij de verlening van een beperkt recht daarop, aan de opvolgend koper en/ of beperkt gerechtigden op te leggen en daartoe het in dit artikel onder lid 1, 2, 3 en 4 bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van € 500.000,-- en met de bevoegdheid van de Gemeente om daarnaast nakoming en/ of vergoeding van de meerdere schade te vorderen.
6. Voorts is Koper c.q. zijn rechtsopvolgers, een onmiddellijk opeisbare boete van € 500.000,-- verschuldigd per niet doorgelegde verplichting zoals bedoeld in dit artikellid en lid 5 van dit artikel, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/ of vergoeding van meerdere schade te eisen tenzij het beding is uitgewerkt.

Artikel 21 Boetebepaling

Indien Koper, nadat deze door de Gemeente bij aangetekende brief in gebreke is gesteld, toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van een of meer van de bepalingen van deze overeenkomst en voor zover in de betreffende bepaling(en) van onderhavige overeenkomst geen boetebeding is opgenomen, is Koper, onverlet de rechtsmiddelen welke de Gemeente in dit geval ten dienste staan, aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 500,-- (zegge: *vijfhonderd euro*) voor iedere dag waarin hij - na behoorlijke ingebrekestelling met een termijn van 14 dagen en vermelding van de specifieke bepaling uit deze overeenkomst die niet wordt nagekomen - in gebreke blijft met een maximum van € 50.000,-- (zegge: *vijftigduizend euro*). Het vorenstaande laat onverlet het recht van de Gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen van de Koper voor zover de geleden en/of te lijden schade de verbeurde boete overtreft.

Artikel 22 Communicatie

Het is de verantwoordelijkheid van de Koper om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met de uitvoering en realisatie van het Project. Het in dit artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van de Omgevingsvergunning.

Artikel 23 Overdracht contractpositie

Het is de Koper niet toegestaan haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst in welke vorm dan ook – daaronder mede begrepen de situatie dat een substantieel deel van de zeggenschap/aandelen over/ van Koper wordt overgedragen – over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden. De Gemeente zal haar toestemming in ieder geval niet onthouden indien de Koper haar rechten en verplichtingen (gedeeltelijk) wenst over te dragen aan een aan haar binnen groeps- c.q. concernverband gelieerde onderneming.

Artikel 24 Indexering boeten

De in deze overeenkomst vermelde boeten worden jaarlijks, en voor het eerst op 1 januari 2026, geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer, volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

Artikel 25 Bibob-verklaring ('integriteitsclausule')

1. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de 'Bibob beleid gemeente Medemblik 2022 en dat op het moment van het sluiten van deze overeenkomst géén integriteitsrisico op Koper (noch aan Koper gelieerde partijen) van toepassing is.
2. De Gemeente heeft het recht om koper van een overeenkomst te screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. Het invullen van een Bibob-vragenformulier maakt onderdeel uit van deze screening. Na een screeningsonderzoek kan de gemeente besluiten om een Bibob-procedure op te starten en/of overwegen om het Landelijk Bureau Bibob om advies te vragen. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Koper nodig heeft, zal Koper deze medewerking op eerste verzoek verlenen.

3. De Gemeente kan deze overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen Partijen onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien Koper niet voldoet aan de gestelde eisen zoals vermeld in het Bibob beleid als genoemd in lid 1 van dit artikel, of aan de Wet Bibob.

4. Koper vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.

Artikel 26 Geschillen

Geschillen – van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter te Alkmaar, onverminderd het recht op hoger beroep of cassatie en onverminderd het recht van Partijen om hun geschil op basis van een gezamenlijk besluit te laten beslechten op basis van arbitrage of mediation.

Artikel 27 Slotbepalingen

1. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst.
2. Op de overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
3. Op alle in deze overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 28 Bijlagen

De hieronder vermelde bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen, maken onverbrekkelijk deel uit van deze overeenkomst. Bij eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de tekst van deze overeenkomst, prevaleert de tekst van deze overeenkomst.

1. Uittreksel Kamer van Koophandel;
2. Verkoop/ situatie tekening d.d.
3. Plan;
4. Bodemonderzoek d.d. 28 juli 2016;
5. Overzicht kabel Liander;
6. Bouwroute;
7. Planning

Aldus opgemaakt en getekend

te, d.d.....

de gemeente Medemblik

De heer M. Pijl

te, d.d.....

de Koper

de heer/ mevrouw