

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Koop- en realisatieovereenkomst 23 woningen en een Hofhuis aan Ontwikkelbedrijf Knarrenhof 30 B.V.

### Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 27-02-2024

Notanummer : 2023-1165

Datum : 27-02-2024

Programma : 06 - Herstructurering en vastgoed

Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,

Bijlage(n) : Bekendmaking voorgenomen een op een verkoop Ontwikkelbedrijf Knarrenhof 30 BV.pdf,Bijlage 5 grondverkooptekening kavel 61 dd 220817.pdf,Bijlage 5 grondverkooptekening kavel 62 dd 220817.pdf,Koop\_en\_realisatieovereenkomst\_Steenbrugge\_CPO\_v5\_dd\_30012024\_definitief.pdf

### Parafering

<li>20-02-2024: Wethouder</li><li>19-02-2024: Programmamanager</li>

### Agendering

\* 23-02-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 21-02-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

27-02-2024

B & W d.d.: 27-02-2024

### Besluit

1. De openbare inschrijving voor de CPO-kavel in Steenbrugge te beëindigen omdat er geen ontvankelijke inschrijving is ingediend
2. Het voornemen tot het aangaan van de koop-realisatieovereenkomst tussen gemeente Deventer en Ontwikkelbedrijf Knarrenhof 30 B.V. en de levering van twee percelen in Steenbrugge te publiceren
3. De koopovereenkomst tussen gemeente Deventer en de koper aan te gaan en daarmee tot levering van twee percelen in Steenbrugge over te gaan onder de opschortende voorwaarden dat er binnen 20 dagen na de hiervoor onder 2 genoemde publicatie geen kort geding is gestart danwel de rechter een vordering heeft afgewezen
4. Het verkoopbesluit vast te stellen en te ondertekenen onder de in punt 3 genoemde opschortende voorwaarde
5. De burgemeester te verzoeken om wethouder R. de Geest de volmacht te verlenen om de bij punt 3 genoemde koopovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen
6. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken na publicatie en ondertekening van de koopovereenkomst. De raadsmededeling achter de inlog plaatsen tot na publicatie en ondertekening van de koopovereenkomst.

### Inleiding

In december 2022 is een openbare verkoop procedure gestart voor de CPO-locatie in Steenbrugge. CPO groepen worden gevraagd in te schrijven voor deze locatie, waar ruimte is

voor woningen in de vorm van een hofje. De gemeente is op zoek naar een oudere doelgroep (+55) omdat zij op de locatie Steenbrugge voor deze doelgroep een aantrekkelijk alternatief als woonvorm wil aanbieden. De openbare verkoop heeft plaatsgevonden via een inschrijving. Helaas was er slechts 1 inschrijver, die niet ontvankelijk was. Daarmee is de openbare verkoop procedure voor de CPO-locatie in Steenbrugge afgesloten. Het heeft niet geleid tot een ontvankelijke inschrijving.

De enige inschrijving was OKH30 B.V., opgericht door de stichting Knarrenhof. De Knarrenhof is een landelijke stichting met een maatschappelijk doel, namelijk de leeftijdsbestendige bouw van woongroepen voor zelfredzame senioren. Ze stimuleren het wonen in hofjes zodat er aandacht is voor elkaar en met een gemeenschappelijke tuin en een Hofhuis is er ruimte voor ontmoeting en wordt zelfstandig blijven wonen gestimuleerd. De stichting Knarrenhof is al jaren in Deventer op zoek naar een locatie om hun concept te kunnen realiseren. Aangezien er geen andere inschrijvingen waren en de stichting Knarrenhof wel voldoet aan de wens van de gemeente om specifiek voor senioren te bouwen bouwen, zijn er verkennende gesprekken gestart. Met als doel om te verkennen of er overeenstemming te krijgen is over het ruimtelijk inpasbaar woning-concept en de grondprijs voor de kavel. Het betreft dan een verkoop zoals alle andere verkopen aan diverse ontwikkelende partijen in Steenbrugge.

De verkennende gesprekken hebben geleid tot een ruimtelijk inpasbaar concept met 23 woningen en een Hofhuis (gezamenlijke huiskamer met logeerkamers) en een koop-realisatieovereenkomst, waarover overeenstemming is. De koop- en realisatieovereenkomst wordt gesloten tussen gemeente en Ontwikkelbedrijf Knarrenhof 30 B.V. Dit is een door de stichting Knarrenhof opgericht BV, specifiek voor de ontwikkeling in Steenbrugge, Deventer.

Aangezien het hier een verkoop één op één betreft zal bekendmaking voorgenomen grondverkoop eerst gepubliceerd worden als gevolg van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021. (Didam). Andere potentiële gegadigden hebben dan de gelegenheid gedurende 20 kalenderdagen na publicatie een kort geding in te dienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel.

Wanneer geen geding aanhangig wordt gemaakt of de rechter wijst de vordering af kan de overeenkomst door het college worden getekend en de levering kan dan plaats vinden. Het besluit wordt onder de opschortende voorwaarde genomen dat er geen kort geding wordt aangespannen dan wel een vordering wordt afgewezen. Doet deze voorwaarde zich niet voor dan is het collegebesluit genomen. Een opschortende voorwaarde in de koop- en realisatieovereenkomst is de nog te doorlopen Bibob procedure.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het realiseren van huisvesting voor senioren in Steenbrugge, waar zorgen voor elkaar en stimuleren van zelfstandig wonen voorop staat. Met de realisatie van deze woningen kan de wachtlijst van bij de Knarrenhof ingeschreven mensen uit Deventer worden verkort en kan doorstroming in Deventer bevorderd worden.

### **Kader**

- \* 2de herziening bestemmingsplan Steenbrugge
- \* Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Steenbrugge
- \* Grond exploitatie Steenbrugge
- \* Woonvisie

### **Betrokken partijen en participatie**

In de verkennende fase is er uitsluitende overleg geweest met de Knarrenhof om te onderzoeken of er overeenstemming over ruimtelijke inpasbaarheid van de hofjeswoningen conform het beeldkwaliteitsplan mogelijk is en er overeenstemming is over de koopovereenkomst.

In het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat op deze percelen wonen in een hofjesvorm mogelijk is.

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

Voor:

- \* Door verkoop van de percelen aan een maatschappelijke ontwikkelaar wordt er voor senioren uit Deventer gebouwd.
- \* Met de bouw van hofjeswoningen voor ouderen kan worden voorzien in woningen waar gezien de grote wachtlijsten veel behoefte aan is.
- \* Met de bouw van deze woningen kan er doorstroming op de woningmarkt plaats vinden.

Tegen:

- \* Het is geen CPO project zoals in eerste instantie bedoeld was. Wel wordt in de uitwerking van het project rekening gehouden met de wensen van de mensen onder het motto: eerst de mensen, dan de wensen en daarna de stenen.
- \* Het betreft hier een 1 op 1 verkoop waar nog bezwaar tegen gemaakt kan worden.
- \* De Bibob-procedure moet nog doorlopen worden.

#### **Financiële consequenties en dekking**

De voorlopige koopsom is bepaald op € 1.642.314,- exclusief BTW. Het betreft hier een minimale koopsom en de definitieve koopsom wordt gebaseerd op de definitieve V.O.N. prijzen en de daarbij behorende grondquote. Dit conform alle koopovereenkomsten met ontwikkelaars in Steenbrugge.

Bovengenoemde minimale koopsom is opgenomen in de aangepaste jaarrekening en past binnen de vastgestelde grondexploitatie.

Gezien het bijzondere karakter van deze maatschappelijke ontwikkelaar, die uitsluitend werkt met financiële middelen van de kopers van de woningen, is er geen waarborgsom opgenomen die bij ondertekening van de koopovereenkomst moet worden voldaan. Daarentegen is een boeteclausule opgenomen van 5% van de voorlopige koopsom die door koper van de percelen moet worden voldaan indien de levering niet zal plaatsvinden.

Bij de aanvraag CPO is een grondprijs per m<sup>2</sup> gehanteerd van € 325,-. Op basis van de grondoppervlakte leidt dit tot een grondopbrengst van € 1.842.100,-.

Deze aanvraag hebben geen partijen gereageerd. Nu staan we op het punt de grond wel te verkopen aan het Knarrenhof en zijn we onder voorbehoud overeengekomen dat we de grond verkopen op basis van de grondprijsystematiek (quotes) die we voor alle ontwikkelende partijen in Steenbrugge hanteren. Dit betekent voor het Knarrenhof initiatief een voorlopige minimale prijs van € 1.642.315,-. De verkoopopbrengst valt daarmee € 199.785 lager uit dan begroot.

Deze grondopbrengst zal ook worden verwerkt bij de actualisatie van de grondexploitatie ten behoeven van de jaarrekening 2023.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na besluit van het college om in te stemmen met de voorgenomen verkoop zal eerst de publicatie in kader van Didam-arrest plaats vinden. Indien er geen kort geding volgt danwel dat de rechter een vordering heeft afgewezen zal de koopovereenkomst worden getekend.

De Knarrenhof is voornemens om na ondertekening te starten met benaderen van mensen uit Deventer op hun wachtlijst. Samen met hen worden de woningen verder uitgewerkt, rekening houdend met de wensen van de mensen. De verwachting is dat er in 2025 gebouwd zal worden.

### **Aanpak en uitvoering**

Zie openbaarmaking en communicatie.

## RAADSMEEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Koop- en realisatieovereenkomst 23 woningen en een Hofhuis aan Ontwikkelbedrijf Knarrenhof 30 B.V.		
<b>Nummer</b>	2023-1165	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder De Geest,
<b>Team</b>	DEV-PRO-WG	<b>Datum</b>	27-02-2024

### Inleiding

In december 2022 is een openbare verkoop gestart van 2 kavels in Steenbrugge met als doel een CPO-groep met ouderen deelnemers (doelgroep 55+), bij voorkeur uit Deventer, de kans te geven om met elkaar woningen te bouwen in een hofjesvorm. Hierbij informeert het college u over de uitkomst hiervan.

### Kader

- \* 2de herziening bestemmingsplan Steenbrugge
- \* Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Steenbrugge
- \* Grond exploitatie Steenbrugge
- \* Woonvisie

### Kern van de boodschap

Er is overeenstemming met de partij Knarrenhof voor de voorgenomen verkoop van de 2 kavels in Steenbrugge. De Knarrenhof zal hier woningen voor de doelgroep ouderen realiseren. Zij zullen de ouderen uit Deventer die bij hen op de wachtlijst staan als eerste benaderen om in aanmerking te komen voor een koopwoning. De woningen worden in de vorm van een hofje gebouwd. Met de voorgenomen verkoop aan de Stichting Knarrenhof wordt invulling gegeven aan de bouw van levensloopbestendige woningen voor ouderen uit Deventer.

### Nadere toelichting

Er bleek slechts 1 inschrijver voor de uitvraag van de 2 kavels in Steenbrugge, die niet aan de voorwaarde voldeed. De openbare verkoop procedure voor een CPO-groep is daarmee afgesloten. De enige inschrijver was een door de Knarrenhof opgericht BV voor de ontwikkeling van woningen voor ouderen op deze locatie in Deventer.

De Knarrenhof is een landelijke stichting met een maatschappelijk doel, namelijk het bouwen van leeftijdsbestendige woningen voor zelfredzame senioren. Ze stimuleren het wonen in hofjes met een gezamenlijke tuin en een Hofhuis, zodat er aandacht is voor elkaar en zelfstandig blijven wonen wordt gestimuleerd. De stichting Knarrenhof is al jaren in Deventer op zoek naar een locatie voor hun concept. Aangezien er geen andere inschrijvers waren en de stichting Knarrenhof voldoet aan de wens van de gemeente Deventer om specifiek voor ouderen uit Deventer te bouwen zijn er verkennende gesprekken gestart. Deze gesprekken hebben tot overeenstemming geleid over het ruimtelijk concept en een koopovereenkomst voor de grond

# Bekendmaking voorgenomen grondverkoop

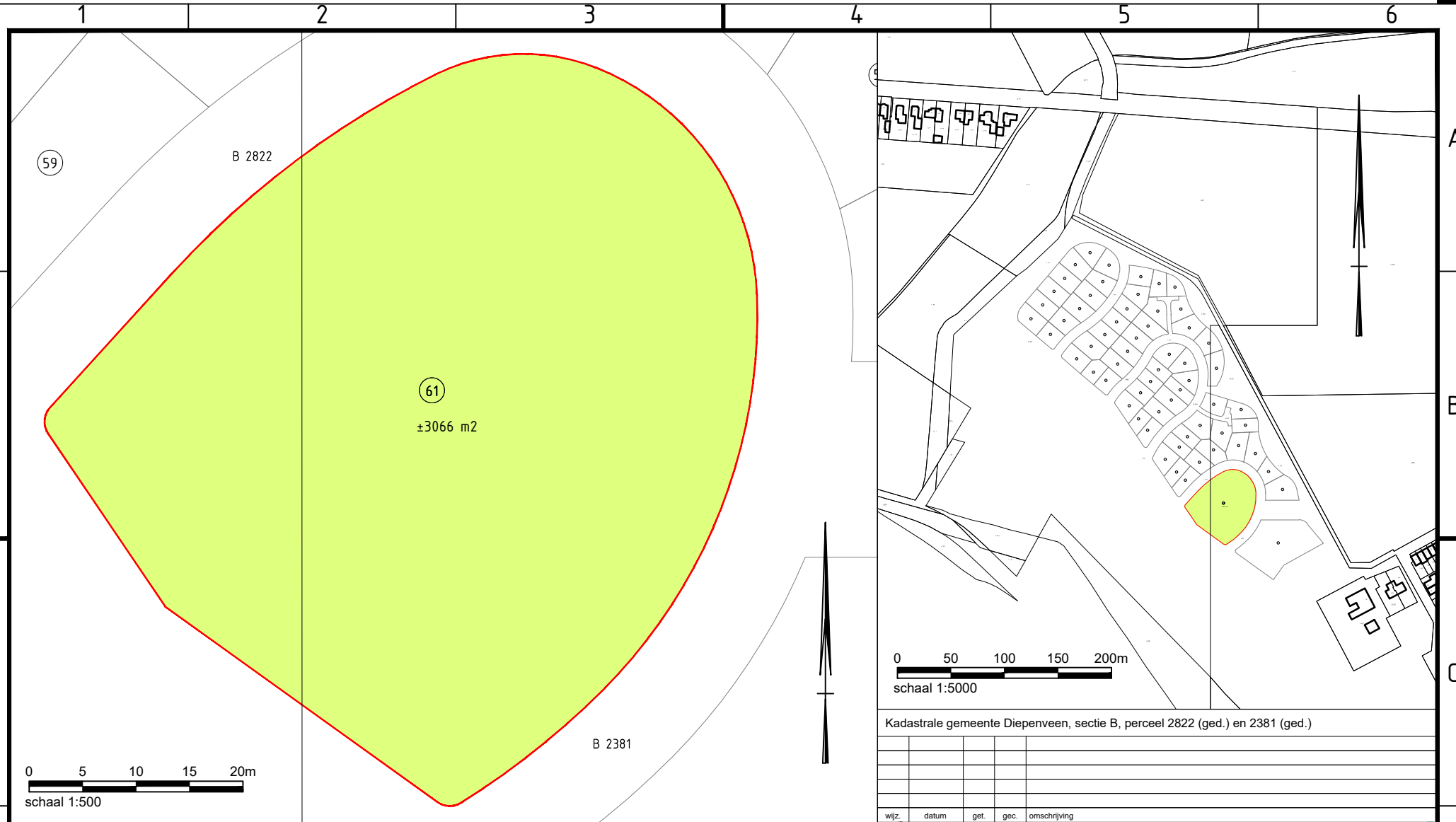
Datum publicatie: ..... 2024

Type: Voornemen tot levering

Wat: Twee percelen bouwgrond gelegen aan de Joan Derk van der Capellenstraat, Steenbrugge te Deventer

Objectieve redenen voor één op één verkoop in deze specifieke situatie zijn:

1. De gemeente Deventer is eigenaar van twee percelen gelegen in het Zwermddorp, onderdeel van de nieuwe wijk Steenbrugge te Deventer.
2. De gemeente is in december 2022 voor deze percelen een openbare verkoopprocedure gestart voor een CPO-ontwikkeling. De gemeente heeft een voorkeur voor een CPO-ontwikkeling voor de doelgroep ouderen (55+), waarbij minimaal 80% van de groepsleden van de CPO-groep in Deventer woont of een binding met Deventer heeft.
3. Op deze openbare verkoopprocedure is 1 (één) inschrijving ontvangen van de Stichting Knarrenhof. Hun inschrijving voldeed niet aan het inschrijvingsvereiste van een formele CPO-vereniging met leden en is daarom en alleen om deze formele reden afgewezen. Bij gebreke van andere gegadigden heeft het College van B&W daarom besloten de CPO uitvraag voor dit gedeelte van Steenbrugge te beëindigen. Omdat Knarrenhof wel woningen realiseert voor de door gemeente in de CPO uitvraag genoemde en gewenste doelgroep en een wachtlijst met veel wachtenden uit Deventer heeft, zijn de gemeente en Knarrenhof in gesprek gebleven.
4. Knarrenhof is een landelijke stichting met een maatschappelijk doel, namelijk de leeftijdsbestendige bouw van woongroepen voor zelfredzame senioren.
5. Uit de gesprekken en de onderhandelingen met Knarrenhof is de gemeente gebleken dat de woningbouwplannen van Knarrenhof goed passen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van Steenbrugge neergelegd en het streven van de gemeente voor specifieke doelgroepen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in Deventer. Daarmee is naar het oordeel van de gemeente Knarrenhof de enige serieuze gegadigde voor de door de gemeente voorgenomen verkoop van gronden, tegen een marktconforme prijs, in Steenbrugge.
6. Met een omgevingsvergunning kan het bouwplan van Knarrenhof gerealiseerd worden.
7. De koopovereenkomst tussen Ontwikkelbedrijf Knarrenhof 30 B.V. (onderdeel van Knarrenhof Nederland en specifiek opgericht voor een ontwikkeling op deze locatie) en de gemeente Deventer komt tot stand indien binnen 20 dagen na de onderhavige publicatie geen kort geding wordt aangespannen of de rechter een dergelijke vordering afwijst. Wordt aan deze voorwaarde voldaan dan wordt de koopovereenkomst door de gemeente ondertekend zal de gemeente overgaan tot levering van het perceel aan Ontwikkelbedrijf Knarrenhof 30 B.V.



0 5 10 15 20m  
 schaal 1:500

0 50 100 150 200m  
 schaal 1:5000

Kadastrale gemeente Diepenveen, sectie B, perceel 2822 (ged.) en 2381 (ged.)

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving

opdrachtgever :		Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)	schaal : 1:500/1:5000
project :		Steenbrugge, Zwermddorp, kavel 61	afmeting : A4 get. HL
onderwerp :		Grondverkoop	status : datum : 9 sept 2022 gec.
			tekeningnummer : 202208171 blad : 1 van 1



Team Inrichting, Beheer  
 en Leefomgeving(IBM)

Grote Kerkhof 1  
 Postbus 5000  
 7400 GC Deventer  
 tel. (0570) 693911  
 e-mail: gemeente@deventer.nl

1

2

3

4

5

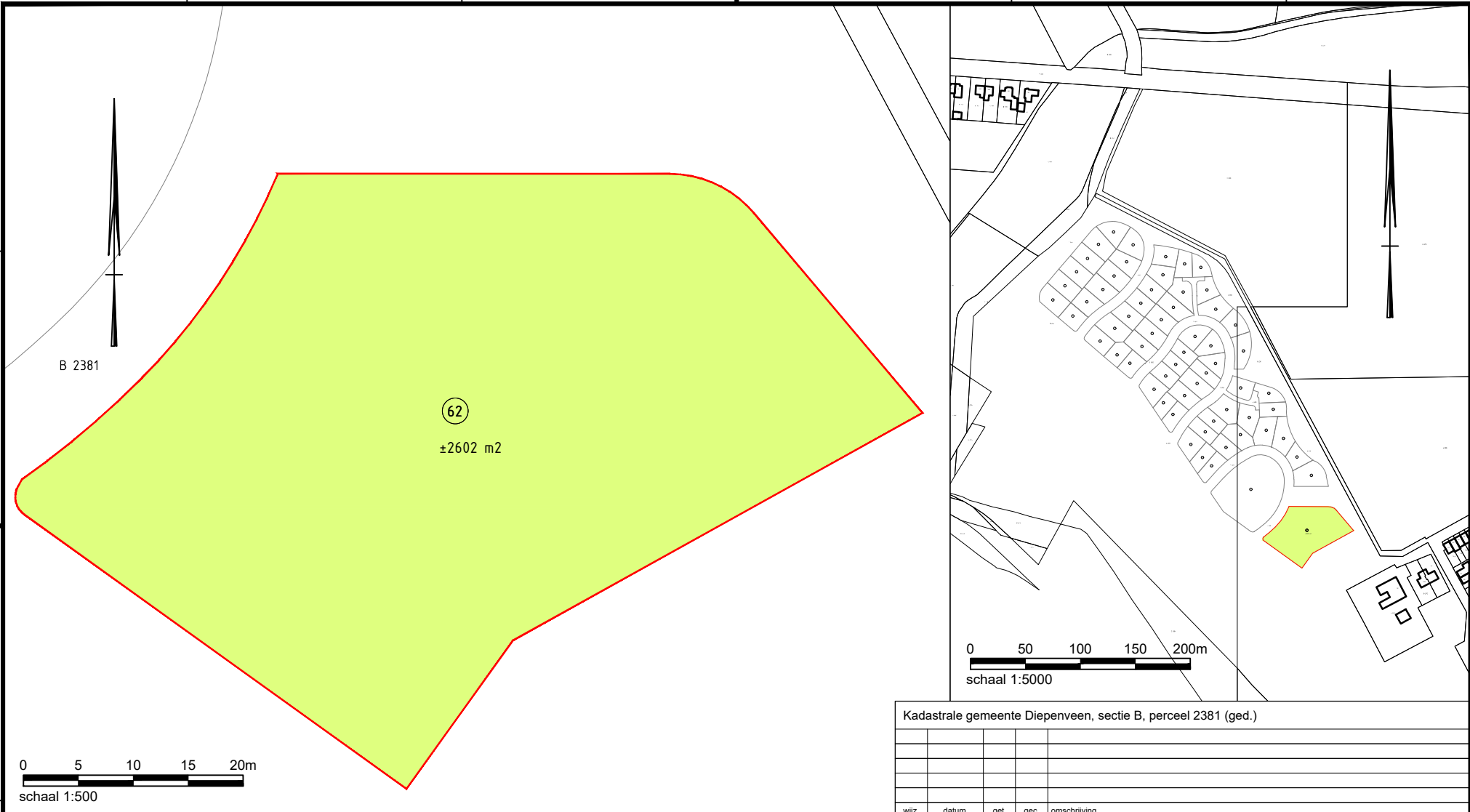
6

A

B

C

D



B 2381

62

±2602 m2

0 50 100 150 200m  
 schaal 1:5000

0 5 10 15 20m  
 schaal 1:500

Kadastrale gemeente Diepenveen, sectie B, perceel 2381 (ged.)

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving

opdrachtgever :

Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)

project :

Steenbrugge, Zwermdorp, kavel 62

onderwerp :

Grondverkoop

schaal : 1:500/1:5000

afmeting : A4      get. HL

status :              opdr. ED

datum : 9 sept 2022      gec.

tekeningnummer :      blad :

202208171                      1 van 1



Team Inrichting, Beheer  
 en Leefomgeving(IBL)

Grote Kerkhof 1  
 Postbus 5000  
 7400 GC Deventer  
 tel. (0570) 693911  
 e-mail: gemeente@deventer.nl



# Koop- en Realisatie OVEREENKOMST

tussen

Ontwikkelbedrijf Knarrenhof 30 B.V.

en



inzake

**de ontwikkeling en realisatie van 23 woningen in Steenbrugge te Deventer**



*Deze Overeenkomst komt tot stand indien en nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Deventer daartoe besluit (totstandkomingsvereiste)*

Zaaknummer: 262837-2023

**Paraaf Gemeente:**

**Parafen Knarrenhof:**

**Ondergetekenden:**

1. De rechtspersoon naar publiekrecht **Gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08214418, statutair gevestigd in Deventer (het stadhuis is gevestigd aan het Grote kerkhof 1 te 7411 KT Deventer en het postadres is Postbus 5000, 7400 GC Deventer), die op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door de heer R.C. König, burgemeester, die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ontwikkelbedrijf Knarrenhof 30 B.V.**, statutair gevestigd te Noordlaren, kantoorhoudende te Noordlaren aan de Lageweg 17 (9479 TA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 87800993, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Ontwikkelbedrijf Onz'hof B.V.**, statutair gevestigd te Noordlaren, kantoorhoudende te Noordlaren aan de Lageweg 17 (9479 TA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 70136459, haar gezamenlijke bevoegd bestuurders:
  - Management in Ruimte B.V., gevestigd te Noordlaren, kvk-inschrijvingsnummer 01136073, vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer P. Prak;
  - Bosrietzangers B.V., gevestigd te Austerlitz, kvk-inschrijvingsnummer 70011508, vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder mevrouw P.M. Sangers;
  - Continuas Treasury Services B.V., gevestigd te Bilthoven, gemeente De Bilt, kvk-inschrijvingsnummer 30185855, vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer R.T.M. Asberg, hierna te noemen: "**Knarrenhof**" en "**Koper**";

De ondergetekenden 1 en 2 worden hierna gezamenlijk aangeduid als: "**Partijen**",

**Overwegen het volgende:**

- a. In Deventer wordt de woningbouwlocatie 'Steenbrugge' gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd. Het is de bedoeling dat in 'Steenbrugge' in totaal 1.200 woningen worden gebouwd.
- b. De eerste fase van 'Steenbrugge' is inmiddels afgerond. In deze fase zijn 405 woningen gerealiseerd.
- c. In maart 2018 is door de gemeente Deventer het principebesluit genomen dat in de tweede en volgende fasen van Steenbrugge nog ongeveer 800 woningen gebouwd zullen mogen worden.
- d. Voor 'Steenbrugge' geldt het bestemmingsplan 'Steenbrugge' dat de gemeenteraad in 2010 heeft vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor zover hier van belang aan de tweede fase een uit te werken woonbestemming toegekend. Voor de tweede fase is het Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2<sup>e</sup> uitwerking (Ontwerp), hierna te noemen: het Uitwerkingsplan, vastgesteld (**Bijlage ...**).
- e. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling en realisatie van 23 woningen met bergingen, en een hofhuys en een hof tuin, door en voor rekening en risico van Knarrenhof zijn het Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge (**Bijlage ...**) en het Uitwerkingsplan (**Bijlage ...**) op 21 juni 2022 vastgesteld.
- f. Partijen leggen afspraken die zij gemaakt hebben in deze Overeenkomst vast.

**Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

**Artikel 1 Definities**

De in de Overeenkomst (met in begrip van de considerans) met hoofdletter geschreven begrippen hebben de volgende betekenis:

- Akte van levering:  
De notariële akte waarmee de eigendom van de Bouwkavels/het Bouwterrein wordt overgedragen aan Knarrenhof.

**Paraaf Gemeente:**

**Parafen Knarrenhof:**

- Artikel:

Artikel van de Overeenkomst.

- Beeldkwaliteitsplan:

Het plan waarin het vereiste kwaliteitsniveau voor de stedenbouwkundige opzet en architectuur van voor de tweede en volgende fase van 'Steenbrugge' is vastgelegd. Het Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 is gelijktijdig met het Uitwerkingsplan door het college van Burgemeester en Wethouders op 21 september 2021 vastgesteld (**Bijlage ...**) Het plan is onherroepelijk sinds 22 juni 2022. De uitvoering zal door het Supervisieteam worden bewaakt.

- Beleggers huurwoning:

Middeldure huurwoning in de betekenis die de Doelgroepenverordening daaraan geeft.

- Bijlage:

Bijlage bij de Overeenkomst.

- Bouwplan:

Het definitieve ontwerp van de te realiseren woningen met bijbehorende voorzieningen als bergingen, erfafscheidingen etc.

- Bouwrijp:

1. Het Bouwterrein is zodanig bewerkt dat het ten tijde van de notariële levering een hoogteligging heeft van 20-30 centimeter lager dan de aansluitende openbare weg die het mogelijk maakt dat het bouwen kan plaatsvinden. Als er als gevolg van de realisatie van het Bouwplan grond overblijft dan moet de koper deze grond in eerste instantie aan de Gemeente aanbieden en afgevoerd worden naar een locatie binnen het plangebied Steenbrugge Als de Gemeente geen gebruik maakt van de aangeboden grond dient deze door en voor rekening van de koper afgevoerd te worden. Komt de koper grond te kort dan dient zij voor eigen rekening grond geschikt voor woningbouw aan te voeren.
2. Het Bouwterrein is tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg.
3. Op de grens van het Bouwterrein is per Deelgebied op één plaats een aansluiting op het riool-, elektriciteits-, en waterleidingnet mogelijk.
4. In het Bouwterrein bevinden zich tot een diepte van 1 meter beneden het oorspronkelijke maaiveld, welk maaiveldniveau naar verwachting ook in de nieuwe situatie op hetzelfde niveau zal liggen, geen obstakels. Gelet op het voorgaande agrarisch gebruik is de verwachting dat vanaf een diepte van 1 meter evenmin obstakels aanwezig zullen zijn.
5. Het Bouwterrein is geschikt voor de functie woningbouw blijkend uit de bodemrapportage van Greenhouse Advies, *Rapportage Verkennend Bodemonderzoek Steenbrugge te Deventer*, referentie 211123\_150407 d.d. 21 december 2021 (**Bijlage 10**).

- Bouwterrein:

De door de Gemeente Bouwrijp gemaakte bouwkvavels, zoals nader aangeduid op de Tekening Bouwterrein (**Bijlage 5**).

- Coöperatie:

Coöperatie Onz'hof Nederland UA.

- Deelgebied:

Onderdeel van het Uitwerkingsgebied bestaande uit Bouwrijpe bouwkvavels zoals op tekening weergegeven. Een deelgebied is een cluster van Bouwrijpe kvavels. De clusters zijn genummerd aangegeven op de Tekening (**Bijlage 6**).

- Openbare ruimte:

De binnen het Uitwerkingsgebied in de directe omgeving van het Bouwterrein op niet uitgeefbare gronden te realiseren Voorzieningen van openbaar nut, inclusief de daarbij behorende ondergrond.

- Overeenkomst:

Deze Koop- en realisatieovereenkomst.

- Planning:

Een overzicht van de fasering en de beoogde data waarop het Bouwterrein aan Knarrenhof geleverd wordt opgenomen in de Planning Steenbrugge fase 2 d.d. 26 september 2023 (**Bijlage 7**).

- Project:

De ontwikkeling en realisatie van 23 woningen met bergingen, een hofhuys en een hofuin door Knarrenhof op het Bouwterrein.

- Supervisieteam:

Het door de Gemeente ingestelde team van externe deskundigen dat de woningontwerpen, het inrichtingsplan en de aansluiting op de openbare ruimte in Steenbrugge in de ontwerpfase toetst

**Paraaf Gemeente:**

**Parafen Knarrenhof:**

aan de beeldkwaliteitseisen en wiens advies bij het indienen van de omgevingsvergunning bij de stukken worden gevoegd.

- Stedenbouwkundig plan:

Het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 en het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2 en 3**).

- Uitwerkingsplan/gebied:

Het gebied waarvoor de bestemming "Uit te werken woondoeleinden" is uitgewerkt voor circa 800 van de binnen de 2<sup>e</sup> fase van Steenbrugge te realiseren woningen. Voor de tweede fase is het Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2<sup>e</sup> uitwerking (Ontwerp) op 21 september 2021 vastgesteld en onherroepelijk sinds 22 juni 2022. (**Bijlage 1**).

- Voorzieningen van openbaar nut:

De in de omgeving van het Bouwterrein aan te leggen straten, wegen, paden, parkeerplaatsen, openbare verlichting, inritten, bermen, bermsloten, waterpartijen, kunstwerken (bruggen, duikers e.d.), groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, riolering, nutsvoorzieningen en alle andere voorzieningen die publiekelijk kunnen worden gebruikt.

- Woonrijp maken:

Het inrichten van de Openbare ruimte door de Gemeente.

## **Artikel 2 Doel van de Overeenkomst**

In deze Overeenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waaronder Knarrenhof het Bouwterrein van de Gemeente koopt en de Gemeente het Bouwterrein aan Knarrenhof verkoopt en Knarrenhof voor eigen rekening en risico de woningen op de in eigendom over te dragen bouw kavels ontwikkelt en realiseert.

## **Artikel 3 Inleidende bepalingen**

1. De Bijlagen bij de Overeenkomst vormen integraal onderdeel van de Overeenkomst. Aan de Overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
  - Bijlage 1: Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2<sup>e</sup> uitwerking
  - Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021
  - Bijlage 3: Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021
  - Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021
  - Bijlage 5: 202208171 d.d. 9 september 2022
  - Bijlage 6: Tekening 92.22.02.AN.06 Steenbrugge Zwerm dorp kavel 61-62 CPO d.d. 6 december 2022
  - Bijlage 7: Planning Steenbrugge fase 2 d.d. 23 september 2023
  - Bijlage 8: Inrichtingsplan (*nog op te stellen; wordt later toegevoegd*)
  - Bijlage 9: Uitgiftevoorwaarden d.d. 14 november 2023
  - Bijlage 10: Verkennend bodemonderzoek Steenbrugge Greenhouse Advies, P02838 d.d. 21 december 2021
  - Bijlage 11: Didam publicatie van de Gemeente Deventer (concept)
2. De Overeenkomst en de Bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van de Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.
3. Indien bijlagen op het moment van ondertekening van deze overeenkomst nog niet gereed zijn worden zij later toegevoegd en door Partijen ondertekend. Pas na ondertekening door beide Partijen maakt een toegevoegde bijlage onderdeel uit van de overeenkomst.
4. Verwijzingen in de Overeenkomst naar artikelen en bijlagen zijn verwijzingen naar artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, als de context dat vereist.
5. Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetswijziging.

**Paraaf Gemeente:**

**Parafen Knarrenhof:**

6. De definitiebepalingen en de considerans (overwegingen) maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

#### **Artikel 4a Verkoop en levering Bouwterrein en Programma**

1. Koper koopt van de Gemeente het Bouwterrein voor de realisatie van 23 woningen (in de vrije sector) en een hofhuis en de Gemeente verkoopt dit Bouwterrein aan Knarrenhof zoals nader aangeduid op de Tekening Bouwterrein (**Bijlage 5**). Knarrenhof koopt het Bouwterrein voor ontwikkeling en realisatie van de 23 woningen in de vrije sector en het hofhuis op het Bouwterrein geschiedt door en voor rekening en risico van de koper. Zij zal daarbij de volgende documenten in acht nemen:
  - Het bestemmingsplan Steenbrugge (**Bijlage 1**)
  - De omgevingsvergunning(en)
  - Het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2**) en Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 3**)
  - Het Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 4**)
  - Het advies van het Supervisieteam (zie Artikel 11)
  - De Planning Steenbrugge fase 2 d.d. 2023 (**Bijlage 7**).
2. Gemeente verklaart zich bereid om haar medewerking te verlenen aan een rechtstreekse levering van bouwpercelen aan derden door middel van een zogenaamde A-B B-C akte, mits hieraan voor de Gemeente geen extra kosten zijn verbonden.
3. Het is Knarrenhof geheel voor eigen rekening en risico toegestaan voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van de splitsing van het Project in appartementsrechten te laten uitvoeren voordat het Bouwterrein is geleverd door Verkoper aan Koper, zoals:
  - a. het inmeten van het Verkochte, en/of
  - b. het aanvragen van een complexaanduiding, en/of
  - c. het passeren van de akte van splitsing conform de splitsing zoals wordt voorbereid door notaris [Dirk Jan Blok notaris te Gouda] zoals vooraf bekend zal zijn bij, en afgestemd met de Verkoper, en/of
  - d. de inschrijving van de akte van splitsing bij het kadaster, mits:
    1. de Gemeente vooraf aan Knarrenhof schriftelijk toestemming geeft voor de door haar voorgenomen activiteit, én
    2. de uitgevoerde Bibob toets met een voor Knarrenhof positief resultaat is uitgevoerd, én
    3. de publicatie van de voorgenomen vastgoedtransactie met Knarrenhof geen andere serieuze gegadigde heeft opgeleverd (Didam), én
    4. de koopovereenkomst is getekend door beide partijen.
4. De parkeervoorzieningen die voorzien zijn in de Openbare ruimte en bestemd zijn voor bewoners en bezoekers worden door en voor rekening van de Gemeente aangelegd. Op het inrichtingsplan (**Bijlage 8**) staan alle openbare parkeerplaatsen die door de Gemeente worden aangelegd.

#### **Artikel 4b Koopsom**

1. De koopsom is gebaseerd op het voorlopige bouwprogramma van 23 vrije sector woningen op basis van een grondquote berekend aan de hand van een gemiddelde VON prijs van € 360.000,-- (inclusief BTW) per woning, (dat is € 297.521,-- per woning, exclusief BTW), conform de onderstaande tabel. De koopprijs bedraagt daarmee in totaal: € 1.987.200,-- (zegge: één miljoen negenhonderdzevenentachtig duizend tweehonderd euro), kosten koper en inclusief BTW (zijnde een totale koopprijs van € 1.642.314,--, kosten koper en exclusief BTW).
2. Deze koopprijs is een minimumprijs. Bij de levering van de gronden zal op basis van de verkoopprijzen van de woningen opnieuw een berekening van de grondprijs plaatsvinden volgens de onder 3 opgenomen tabel. Bij een hogere grondprijs is deze hogere prijs van toepassing, indien de uitkomst van deze berekening lager is, geldt genoemde minimale grondprijs. Voor het hofhuis worden geen grondkosten in rekening gebracht.
3. De grondprijs voor het hofhuis is door de Gemeente verdisconteerd in de minimum koopprijs van de gronden voor de 23 woningen, mits:
  - a. het hofhuis na de realisatie ervan gedurende 10 jaar gemeenschappelijk eigendom blijft van de Coöperatie, en

**Paraaf Gemeente:**

**Parafen Knarrenhof:**

- b. het hofhuis in eeuwigdurende erfpacht (erfpachtcanon = € 0,--) wordt uitgegeven aan de bewonersvereniging i.e. de vereniging van bewoners van de 23 woningen, en
  - c. het hofhuis gedurende de termijn van 10 jaar in stand gehouden wordt en beschikbaar blijft als gemeenschappelijke voorziening ten behoeve van de 23 woningen.
4. Partijen komen overeen deze verplichting van Knarrenhof bij wijze van kettingbeding vast te leggen en de nakoming ervan te verzekeren. Het hofhuis blijft eigendom van de Coöperatie en wordt uitgegeven in een eeuwigdurende erfpacht met een canon van 0 euro aan de bewonersvereniging. De reden hiervoor is om grip te houden op een correcte invulling en gebruik van het hofhuis door de Coöperatie.
5. De Gemeente hanteert de onderstaande tabel voor het bepalen van de grondprijs:

Berekening grondprijs			
VON prijs		geldende Quote	
van	tot		
	<= 250.000		18%
> 250.000	<= 280.000		22%
> 280.000	<= 315.000		23%
> 315.000	<= 425.000		24%
> 425.000			26%

6. De koopsom is verschuldigd bij de juridische levering van het Bouwterrein.
7. De eigendomsoverdracht van het perceel zal geschieden:
- a. uiterlijk 2 maanden nadat het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente het besluit tot verkoop van het Bouwterrein heeft genomen, én,
  - b. de Omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen en het hofhuis onherroepelijk is, én
  - c. 70% van de te realiseren woningen door Knarrenhof onherroepelijk is verkocht, of
  - d. zoveel eerder of later als Partijen samen nader overeenkomen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in Uitgiftevoorwaarden (**Bijlage 8**) en 15 lid 4 (voorbehoud) van deze koopovereenkomst.
  - e. Aannemer sluit Woningborg garantie af, mits 70% van de woningen is verkocht, als zekerheid voor de kopers.
8. Indien de juridische levering van het verkochte definitief geen doorgang kan vinden vanwege redenen die aan Knarrenhof toerekenbaar zijn, is Knarrenhof vanaf dat moment aan de gemeente een boete verschuldigd van 5% van de koopsom (exclusief BTW), te weten € 82.115,--. Deze boete is direct opeisbaar voor de Gemeente, dus zonder dat daarvoor een voorafgaande ingebrekestelling of (schriftelijke) aanmaning door de Gemeente van Knarrenhof is vereist. Deze boetebepaling laat onverlet het recht van de gemeente om schadevergoeding en vergoeding van kosten te vorderen van Knarrenhof.

#### **Artikel 4c      Bouwrijp maken Bouwterrein, vergunning en bouw**

1. De Gemeente levert het Bouwterrein Bouwrijp aan de Koper op het moment van juridische levering van het Bouwterrein. Knarrenhof spant zich in om binnen 6 maanden na de juridische levering van het Bouwterrein te starten met bouwen.
2. Wordt door Knarrenhof gestart met de bouw dan realiseert zij alle woningen in het desbetreffende Deelgebied/of in die fase vervolgens binnen maximaal 15 maanden in één (1) bouwstroom.
3. Het moment van start bouw (lid 1) kan op verzoek van Knarrenhof met schriftelijke toestemming van de Gemeente worden verlaat en/of de bouwtermijn (lid 2) kan op verzoek van Knarrenhof met schriftelijke toestemming van de Gemeente worden verlengd als er sprake is van de bouw vertragende omstandigheden zoals langdurig onwerkbaar weer, gebrek aan materialen, personeel of materieel. In geval van een later start en/of een verlengde bouwtermijn kan dit gevolgen hebben voor de planning van de werkzaamheden die in het kader van het woonrijp maken moeten plaatsvinden.

**Paraaf Gemeente:**

**Parafen Knarrenhof:**

Worden de termijnen niet gehaald door Knarrenhof dan is de Gemeente niet langer gehouden aan de inspanningsverplichting om het deelplangebied tijdig woonrijp op te leveren.

4. In geval van niet nakoming van het bepaalde in lid 1, 2 en/of 3 zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente dan kan de Gemeente ervoor kiezen om in plaats van een boete het Bouwterrein terug te kopen voor 90% van de koopprijs of zoveel minder als de marktwaarde op dat moment is. Knarrenhof neemt terzake in de koopovereenkomsten/akten van levering met haar kopers een ontbindende voorwaarde op.

#### **Artikel 5 Planologische procedure**

1. Voor het Bouwterrein geldt op grond van het bestemmingsplan 'Steenbrugge' en opvolgend kade Omgevingsplan een woonbestemming. Daarmee is het te realiseren Bouwplan voor 23 woningen en een hofhuis planologisch mogelijk gemaakt en geeft Koper daarvoor een directe bouwtitel.
2. De in de Overeenkomst omschreven verplichtingen van de Gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van Gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid ertoe leidt dat Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde verplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van Gemeente. Onder meer kan Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld indien zij naar aanleiding van ingekomen zienswijzen/bezwaren besluit de omgevingsvergunning te weigeren noch voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.
3. Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de Planning (**Bijlage 7**), door de Gemeente een wijziging worden verlangd, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden die de ongewijzigde uitvoering van een ontwerp niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan voor ieder van hen zoveel mogelijk te beperken.

#### **Artikel 6a Openbare ruimte Woonrijp maken**

1. De Openbare ruimte zal voor rekening van de Gemeente en in haar opdracht Woonrijp gemaakt worden. Bij de inrichting van de Openbare ruimte is de Gemeente gehouden aan de in Artikel 4a bij lid 2 genoemde documenten alsmede aan het nog door de Gemeente op te vervaardigen Inrichtingsplan (**Bijlage 8**). Uitgangspunt is dat de Openbare ruimte in een deelgebied gereed is binnen 4 maanden na oplevering van de laatste woning die daar gebouwd is. In de tussenliggende periode zal de Gemeente ervoor zorgdragen dat de woningen bereikbaar zijn. De Gemeente spant zich ervoor in dat ten tijde van de oplevering in ieder geval een bouwweg met parkeerplaatsen in de berm aanwezig is. Teneinde de oplevering van de woningen en de aanleg van de Openbare ruimte goed op elkaar aan te laten sluiten zullen Partijen regelmatig en voortijdig met elkaar overleggen en afstemmen.
2. Indien in het kader van de uitvoering van de werkzaamheden door Knarrenhof (of door haar ingeschakelde derden) schade wordt geconstateerd aan voorzieningen van openbaar nut c.q. gemeentelijke eigendommen (in de Openbare ruimte) zal dit direct, binnen 24 uur, door Knarrenhof aan de Gemeente worden gemeld. Knarrenhof is aansprakelijk voor eventuele schade aan de Voorzieningen van openbaar nut in en buiten het Uitwerkingsgebied, die door haar toedoen of door haar ingeschakelde derden wordt veroorzaakt.

#### **Artikel 6b Bouwterrein vrijkomende grond**

Knarrenhof is verplicht de bij de realisatie van haar Bouwplan eventueel vrijkomende grond zoveel mogelijk ter plaatse te gebruiken door deze op de bouw kavels te verwerken. Wanneer verwerking van

**Paraaf Gemeente:** **Parafen Knarrenhof:**

de grond als in voorgaande volzin bedoeld niet mogelijk is, dient de eventuele overtollige grond om niet aan de Gemeente te worden aangeboden en vervoerd te worden naar een locatie binnen het plangebied Steenbrugge. Voor zover de Gemeente van het aanbod geen gebruik maakt, dient Knarrenhof voor eigen rekening en risico zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond.

#### **Artikel 7      Supervisieteam**

1. De Gemeente stelt een Supervisieteam samen om de woningontwerpen in de ontwerpfase te toetsen aan de beeldkwaliteitseisen die zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan. Het advies van het Supervisieteam wordt met de Omgevingsvergunningaanvraag meegestuurd naar de PAR (PlanAdviesRaad). De PAR behoudt haar autonome rol maar zal het advies van het Supervisieteam meenemen bij de toetsing.
  - Om de voortgang te bewaken wordt de volgende werkwijze overeengekomen: Knarrenhof biedt een Schets Ontwerp (SO) ter beoordeling aan;
  - Het Supervisieteam en Knarrenhof bespreken het SO en vervolgens geeft het Supervisieteam binnen 2 weken (waarbij Partijen streven naar 1 week) een inhoudelijke reactie en geeft het Supervisieteam te kennen of het SO nog een keer voorgelegd moet worden of dat Knarrenhof direct een VO kan opstellen; Knarrenhof past het SO aan op basis van de opmerkingen van het Supervisieteam en biedt het Voorlopig Ontwerp (VO) aan;
  - Het Supervisieteam en Knarrenhof bespreken het VO en vervolgens geeft het Supervisieteam binnen 2 weken (waarbij Partijen streven naar 1 week) een inhoudelijke reactie en geeft het Supervisieteam te kennen of het VO nog een keer voorgelegd moet worden of dat Knarrenhof direct een DO kan opstellen; Knarrenhof past het VO aan op basis van de opmerkingen van het Supervisieteam en biedt het Definitief Ontwerp (DO) aan;
  - Het Supervisieteam en Knarrenhof bespreken het DO en vervolgens geeft het Supervisieteam binnen 2 weken (waarbij Partijen streven naar 1 week) een inhoudelijke reactie;
  - Het DO wordt met inachtneming van de opmerkingen van het Supervisieteam vormt de grondslag voor de (ontvankelijke) aanvraag voor een Omgevingsvergunning. Indien er verschil van mening is en er geen overeenstemming kan worden bereikt tussen het Supervisieteam en Knarrenhof dan legt Knarrenhof het ontwerp ter beoordeling voor aan de PAR.

#### **Artikel 8      Voortgang en Planning**

1. Bij deze Overeenkomst hoort de Planning Steenbrugge (**Bijlage 7**) ten behoeve van de voortgang van door Partijen te verrichten werkzaamheden en overige activiteiten. Partijen zullen hun werkzaamheden zo veel mogelijk verrichten met inachtneming van deze Planning.
2. Wijziging en/of aanvulling van de Planning (**Bijlage 7**) kan uitsluitend schriftelijk plaatsvinden. Na aanpassing van de Planning wordt de nieuwe Planning door beide Partijen ondertekend.
3. Over de Planning (**Bijlage 7**) van de werkzaamheden zal op regelmatige basis overleg plaatsvinden tussen Partijen en indien nodig ook met de andere partijen die ontwikkelen in Steenbrugge.

#### **Artikel 9      Overdracht contractpositie**

Het is Knarrenhof niet toegestaan haar contractpositie aan een derde over te dragen dan na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Een verzoek van Knarrenhof voor een overdracht van het Bouwterrein via levering aan individuele kopers (ABC-levering) en/of via de aannemer (koop/aannemingsovereenkomst) zal niet worden toegestaan.

#### **Artikel 10      Bibob**

Op de Overeenkomst is de beleidsregel bijzondere situaties wet Bibob gemeente Deventer van toepassing. De Gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorenlijst vastgoedtransacties" van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. De beslissing om over te gaan tot een Bibob-adviesaanvraag is het resultaat van de integrale afweging van de uitkomsten van de

**Paraaf Gemeente:** **Parafen Knarrenhof:**



indicatorenlijst. Dit betekent dat een Bibob onderzoek deel uitmaakt van de verkoopprocedure. Deze eventuele procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen. Door ondertekening van de Overeenkomst verklaart Knarrenhof kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor Knarrenhof.

Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de voor de Bibob-toetsing benodigde formulieren en documenten binnen 1 maand na ondertekening door Knarrenhof worden ingediend en de toetsing binnen 6 maanden na ondertekening is afgerond.

## **Artikel 11 Ontbinding**

1. De Overeenkomst kan behoudens in geval van toerekenbare tekortkoming ook (gedeeltelijk) door de Gemeente beëindigd worden in de volgende gevallen:
  - a. Ingeval Knarrenhof in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de Akte van levering executoriaal beslag wordt gelegd op zijn goederen en Knarrenhof daardoor niet binnen de overeengekomen periode kan nakomen, is de Gemeente gerechtigd om van Knarrenhof een direct opeisbare boete te eisen ter grootte van 5% van de koopsom (exclusief BTW), te weten € 82.115,--, dus zonder dat daarvoor een voorafgaande ingebrekestelling of (schriftelijke) aanmaning door de gemeente van Knarrenhof is vereist. Deze boetebepaling laat onverlet het recht van de gemeente om schadevergoeding en vergoeding van kosten te vorderen van Knarrenhof als ook de mogelijkheid de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat ook daarvoor enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
  - b. Indien Knarrenhof niet tijdig voldoet aan het bepaalde in Artikel 4b (levering) van deze Overeenkomst. In dit geval is de Gemeente bevoegd de bankgarantie van 5% van de Koopsom te lichten als boete.
  - c. De Gemeente kan, nadat zij Knarrenhof gesommeerd heeft tot nakoming en Knarrenhof niet binnen een redelijke termijn is nagekomen, de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
    - Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
    - Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
    - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Knarrenhof in relatie staat tot strafbare feiten waar zijn actief/passief mee instemt en niet tegen optreedt;
    - Er sprake is van feiten en omstandigheden die aantonen dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd en Knarrenhof kan dit bewijs niet weerleggen; Knarrenhof heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of Knarrenhof heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- De begrippen gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in de Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.
2. Aan een beëindiging of ontbinding van de Overeenkomst op grond van dit artikel kan Knarrenhof geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten ontlenen, in welke vorm dan ook.

**Paraaf Gemeente:**

**Parafen Knarrenhof:**

## **Artikel 12 Staatssteun en mededinging**

1. Voor het geval de Europese Commissie of de rechter zou oordelen dat een of meerdere onderdelen van de Overeenkomst zou leiden tot ongeoorloofde staatssteun of anderszins in strijd met de mededingingsregels zouden zijn, treden Partijen in overleg over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor de Overeenkomst. Vervolgens wijzigen Partijen de Overeenkomst op de voor hen minst bezwarende wijze, zodat geheel tegemoetgekomen wordt aan de bezwaren van de Europese Commissie of de rechter en recht wordt gedaan aan de geest van de Overeenkomst. Indien het oordeel van de Europese Commissie of de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van de Overeenkomst of de geest van de Overeenkomst een dergelijke wijziging niet toelaat, heeft de Gemeente ingevolge deze bepaling de bevoegdheid de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat zij kosten of schadevergoeding verschuldigd is aan Knarrenhof.
2. Gelet op het feit dat de door de Gemeente gehanteerde koopsommen gerelateerd zijn aan de vrije verkoopwaarde van de woningen kan er volgens Partijen geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun immers de marktwerking bepaalt de prijs.

## **Artikel 13 Geschillen**

Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door een van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Overijssel.

## **Artikel 14 Gelijkheidsbeginsel (Didam): publicatie koopovereenkomst**

1. Ingevolge het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (Didam) ECLI:NL:HR:2021:1778, Hoge Raad, 20/00123, is de Gemeente verplicht om het voornemen tot verkoop van het Bouwterrein bekend te maken en te publiceren. De publicatie zal bestaan uit een korte beschrijving van de inhoud van deze Overeenkomst en de redenen waarom één-op-één wordt gecontracteerd met de Knarrenhof (**Bijlage 11**).
2. Binnen 3 weken na de publicatie in het Gemeenteblad en op de website “Deventer Verkoopt” zal de Gemeente het besluit om tot verkoop aan Knarrenhof over te gaan voor de collegevergadering agenderen.
3. In het geval dat de Overeenkomst wordt aangetast door een derde die geslaagd een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel uit voornoemde uitspraak ten aanzien van de onderhavige verkoop, treden Partijen in overleg om tot een voor Partijen passende oplossing te komen.

## **Artikel 15 Slotbepalingen**

1. Op de Overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing. Wijziging en/of aanvulling van de Overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide Partijen ondertekend te worden.
2. Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in de Overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
3. Overeenkomst komt tot stand na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze Overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

**Paraaf Gemeente:**

**Parafen Knarrenhof:**

**Aldus overeengekomen, opgemaakt en ondertekend te Deventer, d.d. .... 2023**

**De gemeente Deventer,**  
de burgemeester  
de heer drs. R.C. König

\_\_\_\_\_

**Namens Ontwikkelbedrijf Knarrenhof 30 B.V.:**

Naam:	Naam:
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Naam:  
Plaats:  
Datum:

\_\_\_\_\_

**Paraaf Gemeente:**

**Parafen Knarrenhof:**