KOOP-/REALISERINGSOVEREENKOMST
Project Simmelink te Eibergen.

De ondergetekenden:

a. **Gemeente Berkelland**, zetelend en kantoorhoudende aan de Marktstraat 1 (7271 AX) te Borculo, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. J.H.A. van Oostrum, burgemeester van de gemeente Berkelland, die handelt ter uitvoering van het besluit van XX XXX 2025 van burgemeester en wethouders, hierna te noemen "**Gemeente**",

en

b. **Stichting ProWonen**, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Tedinkweide 2 (7271 RD) te Borculo, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41041780, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw H. Struik, bestuurder, hierna te noemen "**ProWonen**",

Gemeente en ProWonen worden hierna gezamenlijk aangeduid als "**Partijen**" en individueel als "**Partij**".

in aanmerking nemende dat:

I. de Gemeente en ProWonen hebben het voornemen om een nieuwbouwproject te realiseren te Eibergen op een voormalige schoollocatie, gelegen tussen de Ketterinksteeg, Kruiskamplaan en de Krebberskamp. De Gemeente is eigenaar van twee percelen grond. Het betreft de kadastrale percelen: sectie K 463 en K 1460 te Eibergen, met een totale oppervlakte van circa 2.254 m2 (hierna: "**Ontwikkellocatie**");

II. in oktober 2024 is het ontwerp "herontwikkeling schoollocatie 't Simmelink", met datum juli 2024, uitgewerkt door Landschapsarchitect Jan Bruyn, na een inloopbijeenkomst voor omwonenden op 10 september 2024 in het Integraal KindCentrum te Eibergen. In 2025 is dit verder uitgewerkt tot het ontwerp d.d. 18 april 2025 (hierna: "**Ontwerp**") (bijlage 2). Het Ontwerp voorziet in de ontwikkeling van 13 grondgebonden nultrede woningen voor de sociale verhuur (tot de liberalisatiegrens < € 932,93 per maand, prijspeil 1 januari 2026). Op 25 november 2025 is het Ontwerp nogmaals gepresenteerd aan de omwonenden in het Integraal KindCentrum te Eibergen;

III. Partijen op 17 september 2025 een intentieovereenkomst hebben gesloten om de planologische, ruimtelijke, functionele en financiële haalbaarheid te onderzoeken van de realisatie van het onder II omschreven plan;

IV. uit de resultaten van de onderzoeken is gebleken dat realisatie van de dertien sociale huurwoningen op de Ontwikkellocatie haalbaar is;

V. Partijen hun afspraken over het realiseren van de sociale huurwoningen op de Ontwikkellocatie wensen vast te leggen in deze koop-/realiseringsovereenkomst (hierna: "**Overeenkomst**");

CONCEPT

VI. Partijen ervan uitgaan dat geen mededingingsruimte hoeft te worden geboden omdat bij voorbaat vaststaat, dan wel redelijkerwijs kan worden aangenomen, dat op grond van objectieve, toelaatbare en redelijke criteria er slechts één gegadigde in aanmerking komt voor ontwikkeling en exploitatie van het op de Ontwikkelingslocatie gewenste woonprogramma;

VII. het voornemen tot verkoop van gemeentegrond aan ProWonen door de Gemeente tijdig en vooraf bekend is gemaakt op zodanige wijze dat iedereen er kennis van heeft kunnen nemen en in de gelegenheid is gesteld een kort geding te starten bij de voorzieningenrechter, waarmee uitvoering is gegeven aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), en waarbij de Gemeente heeft gemotiveerd waarom bij voorbaat vaststaat of gevoeglijk kan worden aangenomen dat ProWonen als enige gegadigde hiervoor in aanmerking komt;

VIII. de gemeenteraad in zijn vergadering van 26 mei 2026 de grondexploitatie voor de Ontwikkellocatie heeft vastgesteld en een krediet beschikbaar heeft gesteld voor de realisatie van die Ontwikkellocatie.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1. Planologische procedure en verschuldigde leges

1.1 Realisering van de in de overwegingen beschreven inrichtings- en bouwplannen is binnen de regels van het omgevingsplan niet mogelijk. Aan de realisatie kan medewerking worden verleend door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), zoals genoemd in de Omgevingswet. Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente daarbij de uitgebreide procedure zal volgen.

1.2 Bij de aanvraag moet worden onderbouwd dat bij de realisatie van woningbouw op de Ontwikkellocatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze onderbouwing is of wordt in opdracht en voor rekening van de Gemeente opgesteld. Deze onderbouwing kan worden overgedragen aan ProWonen ten behoeve van de aanvraag (zie artikel 1.3).

1.3 De procedure voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt door de Gemeente gevoerd op basis van door of namens ProWonen in te dienen aanvraag. De Gemeente is gehouden de verschillende fases van de BOPA-procedure zo spoedig mogelijk te doorlopen, maar ze is daarin afhankelijk van eventueel ingediende reacties, zienswijzen en beroepschriften en de standpuntbepaling daarover. De Gemeente informeert ProWonen met enige regelmaat over de door haar terzake van dit punt te ondernemen acties.

1.4 Het gestelde in artikel 1.3 laat onverlet de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, alsmede haar organen. De Gemeente, alsmede haar organen, behoudt derhalve haar bevoegdheid om bij nadere overweging, ondermeer als gevolg van ingediende zienswijzen, wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de door of namens ProWonen ingediende aanvragen, of de aanvragen te weigeren. Indien een bestuursorgaan gehouden is een besluit te nemen dat niet ten voordele strekt van het woningbouwplan op de Ontwikkellocatie, levert dat geen tekortkoming in de nakoming van de op de Gemeente rustende inspanningsverplichting op, en maakt het de Gemeente dus niet aansprakelijk voor mogelijk nadeel dat ProWonen daarvan ondervindt.

CONCEPT

1.5 Voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor het afwijken van het omgevingsplan is leges verschuldigd op basis van de legesverordening geldend op het moment van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning. De kosten die gemoeid zijn met de leges maken geen onderdeel uit van de in artikel 2 genoemde koopsom.

1.6 Eventuele nadeelcompensatie als gevolg van de vergunde activiteiten is voor rekening van ProWonen. Hiervoor wordt een separate schadevergoedingsovereenkomst afgesloten tussen Partijen, welke onderdeel uitmaakt van de Overeenkomst (verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie, bijlage 2).

Artikel 2. Verkoop, algemene voorwaarden en garanties

2.1 De Gemeente verkoopt aan ProWonen, die koopt van Gemeente.

2.2 De oppervlakte van de te verkopen gronden bedraagt in totaal ca. 2.254 m², kadastraal bekend sectie K463 en K1460 (hierna: "**Verkochte**"), een en ander zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening van Beumer Infra, projectnummer 202501, fase DO-D02, d.d. 4 november 2025 (bijlage 1).

2.3 Het Verkochte verkeert in bouwrijpe staat. Onder bouwrijp verstaat men, en de Gemeente garandeert, dat:

a. het Verkochte ontsloten is tot op de bouwlocatie en ontwaterd;
b. het Verkochte aangesloten is op nutsvoorzieningen;
c. het Verkochte egaal is afgewerkt tot op het gewenste peil;
d. het Verkochte de kwaliteitsklasse "landbouw/natuur" bezit;
e. het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik "wonen";
f. er geen vreemde obstakels in en op het Verkochte zitten.

2.4 De algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Berkelland 2018 (hierna: "**Algemene Voorwaarden"**) zijn op deze verkoop van toepassing in zoverre daar in de Overeenkomst niet van is afgeweken (bijlage 4, digitaal te raadplegen op Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Berkelland 2018).

2.5 De tekst van de Overeenkomst boven de Algemene Voorwaarden prevaleert.

2.6 De Gemeente verklaart en garandeert door ondertekening van de Overeenkomst dat:

a. de bodem en het grondwater van het Verkochte niet zodanig verontreinigd is dat de beoogde woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens, dier en/of planten;
b. ter zake van het Verkochte ten tijde van ondertekening geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten zijn gesloten, waarbij het genot of gebruik ten aanzien van het Verkochte aan derden is gegeven, noch overeenkomsten die tot het aangaan van deze overeenkomsten kunnen leiden;
c. op het moment van ondertekening voor de Gemeente ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
d. op de datum van ondertekening het Verkochte niet zonder recht of titel door derden in gebruik is;

CONCEPT

e. met betrekking tot het Verkochte ten tijde van de ondertekening van de Overeenkomst geen rechtsgeding, arbitrage of bindend advies aanhangig is;
f. ProWonen in kennis is gesteld van alle eventuele met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend dan wel heersend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkens en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering;
g. het Verkochte niet betrokken is in een kavelruil- casu quo inrichtingsprogramma en er is geen onteigening als bedoeld in hoofdstuk 11 Onteigening van de Omgevingswet aangezegd;
h. op het Verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen, voor zover de desbetreffende aanslagen tot en met het lopende jaar zijn opgelegd, zijn voldaan;
i. het Verkochte niet is opgenomen in een aanwijzing als cultuurhistorisch waardevol gebied, en/of stads- en dorpsgezicht in de zin van de Omgevingswet dan wel als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een erfgoedverordening in de zin van de Erfgoedwet;
j. gelet op artikel 11 van de Algemene Voorwaarden uit het Bodemonderzoek Ketterinksteeg Eibergen d.d. 23 mei 2025 (bijlage 5) blijkt dat het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik “wonen” en de kwaliteitsklasse “landbouw/natuur” bezit.

Artikel 3. Koopsom en kosten

3.1 De koopsom voor het Verkochte bedraagt € 325.000,00, exclusief omzetbelasting en kosten koper (zegge: driehonderdvijfentwintigduizend euro). De koopsom is gebaseerd op een prijs per kavel van € 25.000,00 exclusief omzetbelasting (zegge: vijfentwintigduizend euro).

3.2 Partijen stellen vast dat de levering van het Verkochte is belast met omzetbelasting op grond van Artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 en lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968 (levering bouwterrein).

3.3 De Gemeente en ProWonen dragen elk de overige eigen (adviseurs)kosten in verband met de verkoop, koop en levering van het Verkochte.

Artikel 4. Overdracht

4.1 De overdracht van het Verkocht vindt plaats binnen twee maanden nadat de omgevingsvergunning voor de Ontwikkellocatie onherroepelijk is geworden en zodra alle in de Overeenkomst genoemde ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt, dan wel door Partijen geen beroep wordt gedaan op deze ontbindingsmogelijkheden.

4.2 Het voorgaande laat onverlet het recht van ProWonen om het Verkochte geleverd te krijgen op een eerder moment dan voornoemde, indien de ProWonen zulks om enigerlei reden wenselijk acht. In dat geval zal de Gemeente op eerste verzoek van ProWonen meewerken aan het verlijden van de notariële akte. De met de overdrachten gemoeide kosten, notaris, kadaster en dergelijke, komen voor rekening van ProWonen.

4.3 De akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris Kraayenhof te Borculo of diens plaatsvervanger/waarnemer.

4.4 Partijen geven hierbij volmacht aan elkaar om aan het kadaster de opdracht tot kadastrale inmeting te verstrekken om zo nodig deze te kunnen uitvoeren voordat de overdrachten hebben plaatsgevonden.

Artikel 5. Aansluiting vuilwaterriool en verwerking van hemelwater

5.1 Als algemeen principe geldt dat bij elk initiatief, bouw, verbouw of reconstructie, het schone regenwater zoveel mogelijk op eigen terrein wordt verwerkt en er zo min mogelijk wordt afgevoerd naar gemeentelijke riolering. Het vuilwater wordt gescheiden van het regenwater aangesloten op het gemeentelijke hoofdriool.

5.2 De te realiseren woningen krijgen een eigen aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel. ProWonen kan hiervoor een aanvraag indienen bij de Gemeente. De kosten voor het maken van de rioolaansluitingen in de openbare ruimte zijn voor voor rekening van ProWonen. Van de rioolaansluitingen moet voor aanvang een ontwerp ter goedkeuring bij de Gemeente ingediend worden.

Artikel 6. Openbaar gebied

6.1 De nieuwe openbare ruimte die als gevolg van de ontwikkeling ontstaat, bestaande uit openbare parkeerplaatsen, bestrating en openbaar groen wordt door de Gemeente aangebracht en ingericht, overeenkomstig de inrichtingsplannen die als bijlage 1: Beumer Infra, projectnummer 202501, fase DO-D02, datum 04-11-2025 zijn toegevoegd.

6.2 Als gevolg van de bouwwerkzaamheden en de bijbehorende transportbewegingen kan schade ontstaan aan de bestaande omliggende openbare ruimte. ProWonen en de Gemeente dienen er naar rato van het aantal woningen op hun kosten voor zorg te dragen dat die schade op een goede manier wordt hersteld. De herstelwerkzaamheden behoeven de goedkeuring van de Gemeente. Voordat met de werkzaamheden in het plangebied wordt begonnen overlegt ProWonen aan de Gemeente de noodzakelijke foto’s waaruit de bestaande toestand in het gebied blijkt.

6.3 Inzake de uit te voeren werkzaamheden verplichten Partijen zich om elkaar steeds tijdig te informeren over de start, het verloop en het beëindigen van de werkzaamheden op alle onderdelen.

Artikel 7. Openbaarheid van de Overeenkomst

7.1 Partijen zijn ermee bekend dat de Overeenkomst op grond van de Wet open overheid in beginsel openbaar is.

7.2 Partijen zijn ermee bekend dat het college op grond van artikel 16.138 Omgevingswet de Overeenkomst ter inzage dient te leggen en een kennisgeving daarvan moet plaatsen in het digitale Gemeenteblad.

Artikel 8. Overdracht contractpositie

8.1 ProWonen is, behoudens schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, vertegenwoordigd door de burgemeester, niet bevoegd om zonder toestemming van de Gemeente de rechten en plichten die uit de Overeenkomst voortvloeien geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen.

8.2 De Gemeente beslist binnen vier (4) weken op een verzoek tot goedkeuring overdracht van rechten en plichten aan een derde zoals genoemd in artikel 8.1.

8.3 De Gemeente zal aan een te verlenen goedkeuring als bedoeld in artikel 8.2 in ieder geval de voorwaarde verbinden dat ProWonen instaat voor nakoming van de Overeenkomst door de desbetreffende rechtsopvolger van de verplichtingen jegens de Gemeente. Een goedkeuring is niet eerder van kracht dan na schriftelijk bericht van instemming door de rechtsopvolger aan de Gemeente met de aan de goedkeuring verbonden voorwaarden.

8.4 Niet nakoming door ProWonen van de in dit artikel vermelde verplichtingen geeft de Gemeente de bevoegdheid nakoming van de Overeenkomst als in dit artikel bedoeld te vorderen, dan wel de Overeenkomst te ontbinden zoals vermeld in artikel 9.

Artikel 9. Beëindiging van de Overeenkomst

9.1 De werking van de Overeenkomst eindigt indien de Gemeente op grond van de regels die voor haar voortvloeien uit de Didam-jurisprudentie, al dan niet gedeeltelijk, gehouden is om de gronden aan een derde te verkopen. .

9.2 Partijen hebben het recht de overeenkomst per Ontwikkellocatie te ontbinden in geval niet uiterlijk op 1 januari 2035 sprake is van een onheroeppelijke omgevingsvergunning voor die Ontwikkellocatie.

9.3 Partijen hebben het recht de overeenkomst te ontbinden als er geen goedkeuring door de Raad van Commissarissen van ProWonen voor het haalbaarheidsbesluit en projectplan wordt verleend.

9.4 De Overeenkomst is volledig uitgevoerd nadat de Ontwikkellocatie is gerealiseerd en alle handelingen overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst, of alle naar aanleiding van de Overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen, zijn uitgevoerd en alle verplichtingen zijn nagekomen.

9.5 Beëindiging van deze Overeenkomst op grond van dit artikel geeft geen der Partijen aanspraak op vergoeding van schade of kosten hoe ook genaamd.

Artikel 10. Tekortkomingen

10.1 Indien één der Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende tien (10) kalenderdagen nalatig is of blijft in de nakoming van de verplichting tot meewerken aan de levering van het Verkochte (door de Gemeente) dan wel de verplichting tot het meewerken aan aanvaarding van het Verkochte en betaling van de koopprijs (door ProWonen), kan de wederpartij van de nalatige Partij de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.

Artikel 11. Onvoorziene omstandigheden

Indien de onverkorte uitvoering van de Overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende onvoorziene omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zoveel mogelijk met inachtneming van de doelstellingen van de Overeenkomst zal worden gezocht naar een voor Partijen aanvaardbare oplossing door een dienovereenkomstige aanpassing van de Overeenkomst.

CONCEPT

Artikel 12. Uitvoeringstermijn

ProWonen en de Gemeente zijn verplicht om binnen achttien (18) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor een Ontwikkellocatie de op de Ontwikkellocatie vergunde woningen te hebben gerealiseerd. Dat betekent dat alle woningen op dat moment geplaatst moeten zijn. Indien niet wordt voldaan aan deze verplichting kan de Gemeente op grond van artikel 5.40 van de Omgevingswet de omgevingsvergunning intrekken. Deze mogelijkheid zal ook in de omgevingsvergunning vermeld worden. Op grond van onderhavig artikel is sprake van voorzienbaarheid van de in dit artikel beschreven intrekking en heeft ProWonen in dat geval geen recht op nadeelcompensatie.

Artikel 13. Zekerheidstelling

ProWonen is niet verplicht tot het verstrekken van zekerheid. Er wordt in geen geval een waarborgsom of bankgarantie van ProWonen verlangd.

Artikel 14. Totstandkomingsvoorbehoud

De Overeenkomst komt tot stand nadat is voldaan aan elk van de volgende punten:

1. het college het voornemen heeft vastgesteld (is gebeurd door middel van de intentieovereenkomst d.d. 17 september 2025);
2. de raad het benodigde krediet beschikbaar heeft gesteld;
3. De Didam-publicatie is geplaatst en er geen reactie is ontvangen binnen de gestelde termijn;
4. het college heeft besloten tot het aangaan van de Overeenkomst;
5. de burgemeester de Overeenkomst ondertekend heeft.

Artikel 15. Geschillenbeslechting

Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst ontstaan, van welke aard ook, daaronder mede begrepen geschillen die slechts door één der Partijen als zodanig worden gezien, zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter, tenzij Partijen in nader overleg bemiddeling door een deskundige, onpartijdige, derde overeenkomen.

Artikel 16. Slotbepalingen

16.1 De bij de Overeenkomst gevoegde, en door Partijen geparafeerde, bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst.

16.2 Bij de Overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. Tekening Beumer Infra, projectnummer 202501, fase DO-D02, datum 04-11-2025;
2. Verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie;
3. Ontwerp Jan Bruyn datum 18-04-2025;
4. Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Berkelland 2018;
5. Bodemonderzoek Ketterinksteeg Eibergen datum 23-05-2025.

16.3 De bevoegdheid tot wijziging van de Overeenkomst berust van de zijde van de Gemeente bij burgemeester en wethouders.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt,

te Borculo op ……	te Borculo op ……
ProWonen,	De Gemeente,
Mevr. H. Struik, Directeur-bestuurder	Drs. J.H.A. van Oostrum, Burgemeester

CONCEPT