

OVEREENKOMST VAN GRONDRUILING

Folgeren 5.1.2.e te Drachten

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Smallingerland, gevestigd aan de Gauke Boelensstraat 2, 9203 RM in Drachten (postbus 10.000, 9200 HA), op grond van de Mandaatregeling gemeente Smallingerland 2019 hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer 5.1.1.c 5.1.2.e team Omgeving, handelend ter uitvoering van het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders van 12 januari 2021, hierna te noemen: **de Gemeente**;

en

2. De heer 5.1.2.e Folgeren 5.1.2.e 9207 AB Drachten, geboren op 5.1.1.e te Drachten, Smallingerland, gehuwd met mevrouw 5.1.2.e geboren op 5.1.1.e te Oudega, Smallingerland

hierna te noemen: 5.1.2.e ;

de Gemeente en 5.1.2.e hierna samen te noemen: **Partijen** en ieder voor zich ook wel **Partij**;

nemen in aanmerking:

- A. 5.1.2.e is eigenaar van het perceel met opstallen aan de Folgeren 5.1.2.e te Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie 5.1.1.c nummer 5.1.1.c op welk perceel 5.1.1.c een vrijstaande woning wil realiseren, welke in de plaats komt van het voormalige bedrijf;
- B. Voor de realisatie van het bouwplan zoals hiervoor onder A. bedoeld hebben Partijen een anterieure overeenkomst gesloten dan wel zullen die nog sluiten, verder te noemen: **Anterieure overeenkomst**;
- C. Het bestemmingsplan Vrijburgh Fase 3, waarin het bouwplan zoals voormeld in wordt opgenomen, voorziet in een langzaam verkeerroute, die uit moet komen op de Folgeren 5.1.2.e heeft een eigen weg in eigendom, die de Gemeente in eigendom wenst te verwerven om de langzaam verkeerroute op aan te laten sluiten;
- D. De Gemeente wenst een glooiende oever aan de noordzijde van het perceel Folgeren 5.1.1.c te realiseren. Hiervoor is een grondruiling tussen Partijen nodig, waarop de onderhavige overeenkomst van grondruiling betrekking heeft;
- E. De voorliggende overeenkomst van grondruiling is onlosmakelijk verbonden met de Anterieure overeenkomst;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Ruiling, omschrijving van het geruilde

1. 5.1.2.e zal in eigendom afstaan aan de Gemeente die in eigendom zal aanvaarden: een perceel grond, plaatselijk bekend achter Folgeren 5.1.2.e en 5.1.1.c kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie A, nummer 5.1.1.c gedeeltelijk ter grootte van circa @@ m², verder te noemen **Perceel A**;

waartegenover

de Gemeente in eigendom zal afstaan aan 5.1.2.e die in eigendom zal aanvaarden: een perceel grond, plaatselijk bekend aan de overzijde van het water, tegenover 5.1.2.e en 5.1.1.c kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie A, nummer 5.1.1.c gedeeltelijk ter grootte van circa @@ m², verder te noemen **Perceel B**

Een en ander aan partijen genoegzaam bekend en zoals op de als Bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte kaart d.d. @@ als volgt aangegeven: Perceel A @@ gearceerd; Perceel B @@ gearceerd.

2. De notariële akte van ruiling zal worden verleden ten overstaan van (een waarnemer van) notaris @@, uiterlijk binnen twee (2) maanden nadat het bestemmingsplan Vrijburgh Fase 3 onherroepelijk is geworden én de opschortende voorwaarde zoals bedoeld in artikel 15 is vervuld.
3. 5.1.2.e stemt ermee in dat Perceel B eventueel middels een A-B-C-levering door Stichting Accolade aan 5.1.2.e wordt geleverd, zulks ter nadere afstemming en uitwerking door Partijen en Accolade.

Artikel 2. Toegift

1. De ruiling geschiedt om niet, waardoor Partijen elkaar over en weer geen toegift verschuldigd zijn.

Artikel 3. Belastingen, kosten en zakelijke lasten

1. Partijen dragen gezamenlijk de notariële en kadastrale kosten met betrekking tot de eigendomsoverdracht van Perceel A en Perceel B, ieder voor de helft.
2. De terzake de levering verschuldigde overdrachts- en eventuele omzetbelasting komt voor rekening van de verkrijgende Partij, waarbij de Gemeente terzake de overdrachtsbelasting een beroep doet op de vrijstelling als bedoeld in art. 15 lid 1 letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.
3. De zakelijke lasten en belastingen die van Perceel A en Perceel B geheven worden komen voor rekening van de verkrijgende partij met ingang van de eerste januari volgende op de datum van de akte van levering.

Artikel 4. Omschrijving leveringsverplichting/beschikkingsbevoegdheid

Perceel A en Perceel B worden over en weer geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en (kwalitatieve) rechten.

Partijen zijn verplicht over en weer recht van eigendom te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;

- b. niet bezwaard is met hypotheek of beslagen of inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met beperkte rechten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, buurwegen of mandeligheden, kettingbedingen, en overige lasten en beperkingen, behoudens de aan partijen bekende zoals deze hierna in artikel 6 worden vermeld.

Artikel 5. Verklaringen van Partijen

1. ^{5.1.2.e} verklaart en staat er jegens de Gemeente voor in dat de situatie met betrekking tot Perceel A is als volgt:
 - a. ^{5.1.2.e} is bevoegd tot ruiling en levering van Perceel A;
 - b. er zijn geen andere zakelijke lasten en belastingen dan die uit hoofde van:
 - onroerende zaakbelasting (zakelijk gedeelte);
 - waterschaps-/polderlasten;Voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan, of, voorzover deze nog niet zijn opgelegd, zullen deze tot het in artikel 1 lid 2 vermelde tijdstip worden voldaan.
 - c. er bestaat geen huurkoopovereenkomst;
 - d. ten opzichte van huurders of anderen bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
2. De Gemeente verklaart en staat er jegens ^{5.1.2.e} voor in dat de situatie met betrekking tot Perceel B is als volgt:
 - a. de Gemeente is bevoegd tot ruiling en levering van Perceel B;
 - b. er zijn geen andere zakelijke lasten en belastingen dan die uit hoofde van:
 - onroerende zaakbelasting (zakelijk gedeelte);
 - waterschaps-/polderlasten;Voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan, of, voor zover deze nog niet zijn opgelegd, zullen deze tot het in artikel 1 lid 2 vermelde tijdstip worden voldaan.
 - c. er bestaat geen huurkoopovereenkomst;
 - d. ten opzichte van huurders of anderen bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 6. Verplichtingen/kettingbedingen

1. Partijen hebben over en weer kennis gegeven van hen bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, buurwegen, mandeligheden en alle kettingbedingen, (kwalitatieve)verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Partijen aanvaarden ieder uitdrukkelijk géén lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die uit de Openbare Registers als vorenbedoeld niet blijken of voortvloeien.

Artikel 7. Feitelijke levering en staat van de percelen, (toekomstig) gebruik

1. De feitelijke levering (aflevering) van de te ruilen percelen zal geschieden in de staat zoals hierna genoemd:

Ten aanzien van Perceel A: in de staat waarin het zich bij ondertekening van deze ruilovereenkomst bevindt en voorts leeg, ontruimd en ontdaan van eventuele opstallen en objecten.

Ten aanzien van Perceel B: in de staat waarin het zich bij ondertekening van deze ruilovereenkomst bevindt en voorts leeg ontruimd en ontdaan van eventuele opstallen en objecten, waaronder de thans aanwezige erfafscheidingen.

2. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats bij de ondertekening van de akte van levering, zoals omschreven in artikel 1 lid 2. Indien de feitelijke levering op een ander tijdstip plaatsvindt, eindigt de zorgplicht van de overdragende Partij per het tijdstip van feitelijke levering.

Perceel A zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als erf.

Perceel B zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als glooiende oever.

3. De te ruilen percelen zullen op de leveringsdatum ontruimd en vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten en van aanspraken wegens huur- of pachtbescherming aan de wederpartij worden opgeleverd. Daarnaast zullen de te ruilen percelen niet zonder recht of titel bij derden in gebruik zijn.
4. Elk van Partijen is bevoegd het aan hem over te dragen perceel vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren. De wederpartij zal de ontvangende Partij daartoe in de gelegenheid stellen.

Artikel 8. Over- of ondermaat

Over- of ondermaat doet aan geen der Partijen enige aanspraak toekomen.

Artikel 9. Risico-overgang, beschadiging

De percelen zijn vanaf het moment van ondertekening van de leveringsakte voor risico van de verkrijgende Partij.

Artikel 10. Bodemclausule

1. Partijen zijn niet bekend met verontreiniging van Perceel A of Perceel B. Op basis hiervan hebben Partijen de conclusie getrokken dat de bodemkwaliteit van Perceel A en Perceel B geschikt zijn voor het beoogde gebruik.
2. Beide percelen zijn na de juridische levering voor risico van de verkrijgende Partij.

Artikel 11. Uitzetting van het terrein

Na uitzetting van het terrein door of vanwege de Gemeente, zullen de terreingrenzen door Partijen in het terrein worden aangewezen.

Artikel 12. Opschortende voorwaarde

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Gemeente een onherroepelijk recht op levering van Perceel B van Stichting Accolade, Partijen genoegzaam bekend, verkrijgt. Indien de opschortende voorwaarde op 1 juli 2024 nog niet is vervuld, treden Partijen in overleg over eventuele verlenging van deze termijn. Indien dit overleg niet leidt tot overeenstemming tussen Partijen, zal de opschortende voorwaarde op 1 oktober 2024 vervallen en treedt de overeenkomst niet werking.

Artikel 13. Tekortschieten, boete en ontbinding

1. Indien één van de Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende tien dagen - waarbij de dag waarop de ingebrekestelling heeft plaatsgevonden is inbegrepen - met de nakoming van één of meer van haar verplichtingen nalatig blijft, is deze Partij in gebre-

ke en verbeurt aan de wederpartij aan direct en zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbare boete groot € 5.1.2.e per overtreding, te vermeerderen met € 5.1.2.e per dag dat de overtreding voortduurt. De wederpartij heeft daarnaast de keus tussen:

- a. nakoming van de overeenkomst van ruiling te verlangen, of
 - b. de overeenkomst van ruiling zonder rechterlijke tussenkomst voor ontbonden te verklaren,
onverminderd haar recht tot het vorderen van volledige schadevergoeding met rente en kosten.
2. Betaalde of verschuldigde boete strekt tot vermindering van eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
 3. Indien de nalatige Partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de in lid 1 vermelde termijn van tien dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 14. Overige bepalingen

Overdracht rechtsverhouding

1. Partijen zijn niet gerechtigd hun rechtsverhouding uit hoofde van deze overeenkomst aan een derde Partij over te dragen behoudens met rechtsgeldige schriftelijke toestemming vooraf van de wederpartij.

Mededingingsruimte

2. De Gemeente heeft vóór de totstandkoming van deze overeenkomst haar voornemen tot verkoop van Perceel B op passende wijze gepubliceerd. De Gemeente heeft binnen de in de publicatie vermelde termijn geen reactie ontvangen van andere gegadigden, waardoor Partijen tot de conclusie zijn gekomen dat 5.1.2.e de enige serieuze gegadigde is voor de verkoop van Perceel B en het de Gemeente is toegestaan, mede gelet op het bepaalde in het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), Perceel B enkelvoudig onderhands aan 5.1.2.e te verkopen en in eigendom over te dragen.
Alle (financiële) gevolgen van aanspraken van derden welke in enig verband staan met of voortvloeiend uit het voormeld arrest van de Hoge Raad en de uitvoering van verplichtingen uit deze overeenkomst komen voor rekening en risico van de Gemeente. Het bepaalde in dit artikel geldt te allen tijde en geldt als een Partijen bindende afspraak, voor het geval deze overeenkomst door nietigheid of vernietiging getroffen blijkt.

Geschillen

3. Indien tussen Partijen een verschil van opvatting omtrent de uitleg of de uitvoering van deze overeenkomst mocht rijzen, zullen Partijen ernaar streven om hun geschil in der minne te beslechten bij gebreke waarvan de meest gerede Partij het geschil zal voorleggen aan de bevoegde rechter van Rechtbank Noord - Nederland.

Artikel 15. Totstandkomingsvoorbehouden

1. Dit geschrift is het resultaat van ambtelijke besprekingen en is geen (bindende) overeenkomst. (Actieve) betrokkenheid en/of (frequente) aanwezigheid bij (de voorbereiding op) deze (contract)besprekingen van de portefeuillehouder(s) en/of (andere) college(leden) inzake deze overeenkomst maken dit niet anders. Er komt niet eerder een (bindende) overeenkomst tot stand, ook niet een voorwaardelijke, dan

nadat het college van Burgemeester en Wethouders op grond van een daartoe strekkend besluit schriftelijk met dit geschrift heeft ingestemd en deze rechtsgeldig heeft ondertekend. Dit kan ook een in mandaat genomen besluit zijn. Indien het college van Burgemeester en Wethouders voormeld besluit niet neemt binnen 2 maanden nadat Partijen op ambtelijk niveau tot overeenstemming zijn gekomen over de tekst van dit geschrift, komt er geen overeenkomst tot stand.

2. Deze overeenkomst komt pas tot stand (artikel 6:217 BW) nadat:
 - a. het voornemen tot het aangaan van deze overeenkomst is gepubliceerd en
 - b. er naar aanleiding daarvan op uiterlijk de in de publicatie genoemde termijn geen andere serieuze gegadigde(n) een kort geding tegen de Gemeente heeft gestart met als doel de verkoop en/of levering van Perceel B te blokkeren en
 - c. de Anterieure overeenkomst tussen Partijen rechtsgeldig tot stand is gekomen

Artikel 16. Bijlagen

1. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe door Partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst gereed zijn.
2. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

Bijlagen

1. Ruiltekening d.d. @@@@

Plaats: Drachten

Datum:

De Gemeente,

Plaats: Drachten

Datum:

5.1.2.e

5.1.2.e

Gemeente Smallingerland

5.1.2.e