

K O O P O V E R E E N K O M S T

De ondergetekenden:

de gemeente Borger-Odoorn, te dezen wettig vertegenwoordigd door de heer mr. J. Seton, burgemeester, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders met nr. 16717-2024:441438 d.d. 5 maart 2024, hierna te noemen: **“gemeente”** of **“verkoper”**, die verklaart hierbij te hebben verkocht aan:

....., met bezoekadres te, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer, vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer/mevrouw....., hierna te noemen: **“koper”**, die verklaart hierbij van de gemeente te hebben gekocht:

een perceel bouwterrein bestaande uit ca. 1.057 m², ook wel te noemen het perceel en of onroerende zaak, gelegen aan de Ploegspoor 13 tot en met 17 te Borger, zoals nader is aangegeven op de aan deze koopovereenkomst gehechte tekening met nummer 16717-2024:905278, zulks voor een koopsom van € 233.000,-- k.k. te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting (B.T.W.) ad. € 48.930,--, derhalve totaal € 281.930,-- k.k. inclusief BTW en onder de volgende voorwaarden en bedingen alsmede hetgeen is gesteld in het document **“Openbare inschrijving projectbouw Ploegspoor Fase 3 Daalkampen te Borger”**.

ARTIKEL 1: Perceel, bouw kavels, bestemming en koopsommen.

Het totale perceel is groot ca. 1.057 m² en is gelegen aan de Ploegspoor 13 tot en met 17 te Borger. Op het perceel dienen door koper drie vrijstaande (geschakelde) levensloopbestendige woningen te worden gerealiseerd, e.e.a. zoals is vastgelegd in het document **“Openbare inschrijving projectbouw Ploegspoor Fase 3 Daalkampen te Borger”** en conform het door koper op datum XXXXX ingediende plan naar aanleiding van de openbare inschrijving.

ARTIKEL 2: A.B.C. – bepaling.

De gemeente staat toe, dat de koper haar rechten op de overdracht van (drie afzonderlijke delen van) het perceel overdraagt aan de kopers van de op de bouw kavel te bouwen woningen voordat de bebouwing tot stand is gekomen onder voorwaarde dat:

- a. In de tussen koper en kopers van de woningen te sluiten overeenkomst alle artikelen uit deze koopovereenkomst (behalve dit artikel en artikel) integraal worden overgenomen;
- b. De koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de kopers van de woningen heeft verplicht.

ARTIKEL 3: Staat van levering.

- a. De onroerende zaak wordt geleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte.
- b. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan overgedragen. Alle eventueel op de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
- c. De gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
- d. Het is de koper bekend dat het terrein waar de diverse bouw kavels zijn gelegen hellend is. Daardoor zijn er hoogteverschillen in het maaiveld van deze kavels. Koper is zich ervan bewust dat dit gevolgen kan hebben voor de tuinafwerking, hemelwaterafvoer, de hoogte van de onroerende zaak ten opzichte van naast- en/of achtergelegen kavels, etc. Koper is zelf verantwoordelijk voor eventueel noodzakelijke grondkeringen en vrijwaart de

K O O P O V E R E E N K O M S T

gemeente van aansprakelijkheid voor schade ten gevolg van deze hoogteverschillen. Zodra het bouwplan van de op de onroerende zaak te realiseren woning het stadium van schetsplan of voorlopig ontwerp heeft bereikt, is koper verplicht tot overleg hierover met de gemeente, zodat de peilhoogte, die op voorhand is uitgezocht om de aanwezige onderlinge hoogteverschillen zoveel mogelijk op te vangen en vloeiend te laten verlopen kan worden doorgegeven. Koper is verplicht zich aan dit aangegeven peil te houden.

ARTIKEL 4: Overdracht en aanvaarding.

- a. De akte van leveringen zullen worden gepasseerd bij Veldkamp & Prins notarissen te Borger, uiterlijk 6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst. Indien dit later plaatsvindt, is artikel 11, lid b van toepassing.
- b. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden op de dag dat de leveringsakte wordt gepasseerd, zodra de koopsom en de overige verschuldigde kosten zijn betaald.

ARTIKEL 5: Faillissement en beslag.

Indien de koper voor de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling heeft gekregen en of heeft aangevraagd alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de akte van levering executoriaal beslag op (delen van) zijn roerende en of onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

ARTIKEL 6: Lasten en belastingen.

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot deze verkoop en met betrekking tot de overdracht en levering, waaronder ook begrepen de kosten van kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum waarop de leveringsakte passeert voor rekening van de koper.

ARTIKEL 7: Perceelomschrijving, meting, terreingrenzen.

De bouwkaavel dient door het Kadaster nog te worden uitgemeten. De gemeente geeft aan de bouwkaavel te willen leveren met voorlopige kadastrale grenzen (=kadastrale meting achteraf).

Indien koper wenst dat de bouwkaavel vóór de datum van levering kadastraal moet zijn uitgemeten, is de gemeente bereid hier aan mee te werken onder de voorwaarden dat de gemeente nimmer aansprakelijk gesteld kan worden indien blijkt dat feitelijke grenzen afwijken van de kadastrale grenzen en de kosten van het vooraf uitmeten en (af)splitsen voor rekening komen van koper.

Indien, om welke redenen dan ook, blijkt dat de kadastrale grenzen na de bouw niet in overeenstemming zijn met de feitelijke grenzen, dient koper voor eigen rekening en risico zorg te dragen dat deze grenzen zo snel mogelijk in overeenstemming met elkaar worden gebracht. Mocht om wat voor reden dan ook de levering van de bouwkaavel aan koper niet doorgaan, dan worden voor rekening van koper de uitgemeten percelen weer samengevoegd.

De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar die het bouwtoezicht heeft overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

K O O P O V E R E E N K O M S T

ARTIKEL 8: Over- en ondermaat.

Een verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven van het perceel en of de afzonderlijke bouwkavels wordt niet verrekend.

ARTIKEL 9: Indicatief bodemonderzoek.

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak is een indicatief bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond nader wordt omschreven en waaruit blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu en de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in het rapport. De gemeente verklaart, dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.
- b. Niet aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op basis van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

ARTIKEL 10: Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid.

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

ARTIKEL 11: Betaling koopsom.

- a. De betaling van de koopsom en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de leveringsakte middels storting op een rekening van de notaris.
- b. Indien de koopsom op het in artikel 4, lid a genoemde tijdstip door de notaris niet is ontvangen, zal over de periode, vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.

ARTIKEL 12: Bouwplicht.

- a. Binnen één jaar na het passeren van de notariële akte moeten de op de bouwkavels te stichten woningen voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- b. Indien niet aan de verplichting genoemd onder lid a van dit artikel wordt voldaan, behoudt de gemeente zich het recht voor de onroerende zaak terug te kopen tegen betaling van 95 % van de door koper betaalde koopsom van de onroerende zaak binnen 1 jaar na overschrijding van de termijn. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de koper.
- c. Indien de gemeente van het recht tot terugkoop gebruik wil maken en de koper weigert mee te werken aan het tot stand komen van de vereiste akte van levering is de koper een boete verschuldigd van 5 % van de door koper betaalde koopsom ten bate van de gemeente om alsnog de levering in rechte op te vorderen. De boete is dadelijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit van niet-nakoming zelf, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

K O O P O V E R E E N K O M S T

ARTIKEL 13: Vervreemding tijdens de bouw.

Het is de koper niet toegestaan om, zolang de bebouwing overeenkomstig artikel 12 nog niet is voltooid, de onroerende zaak zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te vervreemden, in erfpacht te geven, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren of te verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van hypotheek is geen toestemming nodig.

ARTIKEL 14: Opslag bouw materiaal.

De opslag van bouw materiaal, vrijkomende grond e.d. dient plaats te vinden op het eigen bouwterrein. Het is de koper niet toegestaan om daarvoor gebruik te maken van de aangrenzende percelen en/of openbaar groen.

ARTIKEL 15: Kwalitatieve verplichtingen.

Koper verplicht zich tegenover de gemeente om:

- a. voorzieningen te treffen om het regenwater op eigen terrein te infiltreren/hergebruiken dan wel via de verharde oppervlakte van de inrit/tuin af te voeren naar de weg, het is uitdrukkelijk **verboden** om regenwater af te voeren op het vuilwaterriool.
- b. betreffende de op de onroerende zaak te bouwen opstal(len) voor de dakbedekking en de afvoergoten **geen** zink, koper, lood en PAK-houdende materialen te gebruiken;
- c. bij het onderhoud van de verhardingen en opritten, terrassen enz. op de onroerende zaak **geen** chemische onkruidbestrijdingsmiddelen te gebruiken;
- d. alle beplanting op aan de onroerende zaak grenzende percelen van de gemeente te **dulden**;
- e. op de onroerende zaak **geen** auto's te wassen op verhardingen die het afvalwater afvoeren naar het regenwaterriool van de gemeente.

Partijen komen overeen dat de onder a. tot en met e. genoemde verplichtingen zullen overgaan op degenen die de onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. De in dit artikel gemaakte bedingen zullen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van art. 6:252 BW worden opgenomen in de akte van levering van de onroerende zaak.

ARTIKEL 16: Recht van opstal voor kabels en leidingen.

- a. ~~Ten laste van het verkochte en ten behoeve van de gemeente en/of door de gemeente aan te wijzen nutsbedrijven wordt een recht van opstal gevestigd, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen en rioleringen te leggen, te hebben, te inspecteren, te onderhouden, te vernieuwen en zo nodig op te ruimen, zonder dat koper ter zake enige vergoeding kan vorderen zulks onverlet het recht van de eigenaar of gebruiker van het verkochte om bij de uitvoering van bedoelde werkzaamheden te verlangen, dat de aangebrachte beschadigingen worden hersteld.~~
- b. ~~Bij dit opstalrecht wordt bepaald, dat het niet is toegestaan om in of boven dat gedeelte bouwkundige elementen op te richten, beplantingen hoger dan 50 centimeter te hebben, ontgrondingen te verrichten of een gesloten wegdek aan te brengen. Voor de vestiging van dit zakelijk recht zijn de begunstigen geen enkele vergoeding verschuldigd.~~

ARTIKEL 17: Boetebepaling.

- a. Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst (met uitzondering van de artikel 12 en artikel 18) verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de voor de ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom, op welk bedrag de door de

K O O P O V E R E E N K O M S T

- gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Bij niet nakoming of overtreding van de bepalingen opgenomen in artikel 13 verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de voor de ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 50 % van de oorspronkelijke koopsom (exclusief omzetbelasting).
 - c. Naast het gestelde in de leden a en b van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

ARTIKEL 18: Zelfbewoningsplicht.

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te bouwen of gebouwde woning gedurende tenminste twee (2) achtereenvolgende jaren uitsluitend te gebruiken als woonruimte voor hemzelf en de leden van zijn gezin. Gedurende deze termijn is het de koper uitdrukkelijk niet toegestaan de woning geheel dan wel gedeeltelijk tegen betaling aan derden in gebruik af te staan.
- b. Het is de koper gedurende de in sub a gestelde termijn niet toegestaan de woning in juridisch of economisch eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of een beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de woning op een derde overgaat. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.
- c. Het bepaalde in onder lid a en b is niet van toepassing in geval van:
 - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 - 3. voorafgaande schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid e.
- d. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende twee jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- e. Burgemeester en Wethouders kunnen na een voorafgaand schriftelijk verzoek van koper eventueel onder het stellen van aanvullende voorwaarden schriftelijk ontheffing verlenen van lid a en of b van dit artikel. Een ontheffingsverzoek ingediend na overtreding van het bepaalde in a en of b van dit artikel wordt niet in behandeling genomen. Bij een ontheffingsverzoek dient de koper relevante schriftelijke bewijzen te overleggen van de gestelde bijzondere omstandigheden die aanleiding geven tot het indienen van het verzoek. Een ontheffing wordt uitsluitend verleend, indien zich bijzondere omstandigheden voordoen op basis waarvan na afweging van de wederzijdse belangen, de belangen van koper bij

K O O P O V E R E E N K O M S T

verhuur en / of verkoop van de woning zwaarder wegen dan de belangen van de gemeente bij handhaving van het gebod tot zelfbewoning.

Van dergelijke bijzondere omstandigheden kan sprake zijn indien – doch niet beperkt tot – :

1. verandering van werkkring van de koper of diens partner welke verandering redelijkerwijs noopt tot een tijdelijke of definitieve verhuizing;
 2. overlijden van de koper of een van zijn gezinsleden waarmee koper in de woning samen leeft;
 3. ontbinding van het huwelijk door echtscheiding, of wederzijds goedvinden of ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de koper door de rechter of op basis van wederzijds goedvinden, of beëindiging van de notariële samenlevingsovereenkomst van de koper;
 4. verhuizing welke in direct causaal verband staat met c.q. noodzakelijk is als gevolg van ernstige gezondheidsproblemen van de koper of (een van) zijn gezinsleden waarmee koper in de woning woont.
- f. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van twintig procent (20%) van de oorspronkelijke koopsom (exclusief omzetbelasting) van de bouwka­vel zonder dat daartoe enige nadere ingebrekestelling is vereist. Het hiervoor gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming van de zelfbewoningsplicht en/of schadevergoeding.

ARTIKEL 19: Openbare inschrijving door koper.

.....

ARTIKEL 20: Didam - arrest

Opschorting levering en ontbinding koopovereenkomst, Didam-arrest

- a. De gemeente heeft koper voorafgaand aan het aangaan van deze overeenkomst geïnformeerd over de werking van het Didam-arrest (HR 26 november, 2021 ECLI:NL:HR:2021:1778). Uit het Didam-arrest vloeit kort gezegd voort dat de gemeente bij verkoop van onroerende zaken het gelijkheidsbeginsel – dat zich in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen- in acht moet nemen. De gemeente heeft de onroerende zaak via een openbare inschrijvingsprocedure te koop aangeboden, zodat eenieder mee kon dingen naar de onroerende zaak. De gemeente heeft alle inschrijvers van de openbare inschrijvingsprocedure per brief op de hoogte gebracht van de uitkomsten van de openbare inschrijving en daarmee de voorgenomen verkoop en levering aan koper. De inschrijvers hebben 20 kalenderdagen de tijd om eventueel een kort geding aan te spannen tegen de voorgenomen verkoop en levering door de gemeente aan koper.

K O O P O V E R E E N K O M S T

- b. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele schade van koper door vertraging als gevolg van een derde die een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel en een kort geding tegen de gemeente aanspant.
- c. Als deze overeenkomst in verband met het Didam-arrest door een rechterlijke instantie onverhoopt nietig wordt verklaard dan wel anderszins wordt aangetast, als gevolg waarvan levering niet kan plaatsvinden (of ongedaan gemaakt moet worden), zijn partijen over en weer aan elkaar geen enkele vergoeding van kosten of schade hoegenaamd verschuldigd.
- d. De gemeente zal de onroerende zaak niet eerder leveren dan dat de termijn (zoals opgenomen in de brief/brieven als bedoeld in onderdeel a van dit artikel) waarbinnen een kort geding aangespannen kan worden is verlopen en er daadwerkelijk geen kort geding is aangespannen tegen de gemeente.

Aldus overeengekomen en opgemaakt te

Exloo

Plaats

Datum _____

Datum _____

Verkoper,

Koper,

mr. J. Seton

.....

Bijlagen:

- Verkooptekening met nummer 16717-2024:905278;
- Inschrijving koper openbare inschrijving.....