

# KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

de heer mr. J. Seton, burgemeester van de gemeente Borger-Odoorn, als zodanig te dezen de gemeente Borger-Odoorn wettig vertegenwoordigende en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders met nr. .... van ....., hierna te noemen: **de gemeente of verkoper**, verklaart hierbij te hebben verkocht aan de medeondergetekende:

de heer ....., geboren op ..... te ..... en mevrouw ....., geboren op ..... te ....., beiden wonende aan ..... (.....) te ....., hierna te noemen: **koper**, die verklaart van de gemeente te hebben gekocht:

**een perceel bouwterrein aangeduid als kavel ....., gelegen in het inbreidingsplan te Nieuw-Buinen, zoals nader is aangegeven op de aan deze koopovereenkomst gehechte en van de koopovereenkomst deel uitmakende verkoop(situatie)tekening met nr. ...., bedoeld voor de bouw van een twee-onder-een-kap woning, hierna te noemen “de onroerende zaak”, zulks voor een koopsom van € ..... k.k. te vermeerderen met de verschuldigde B.T.W. (€ .....), zijnde € ..... (inclusief B.T.W.) en voorts onder de volgende voorwaarden en bedingen:**

## ARTIKEL 1: 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. Koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van een uitritvergunning en dient zelf de uitrit voor eigen rekening en risico aan te leggen om zo aan te sluiten op de openbare weg.

## ARTIKEL 2: Overdracht en aanvaarding

- a. De akte van levering zal worden gepasseerd bij Veldkamp & Prins notarissen, uiterlijk **binnen 3 maanden** na ondertekening van deze overeenkomst, doch niet eerder dan dat de bouwkavel bouwrijp is opgeleverd aan de gemeente. Indien dit later plaatsvindt, anders dan door de situatie dat de bouwkavel nog niet bouwrijp is opgeleverd aan de gemeente, is artikel 9 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 3: 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 of wanneer ten aanzien van koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen van toepassing is, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

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

## **ARTIKEL 4: 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 5: Perceelsomschrijving, meting en terreingrenzen**

Door de gemeente zal in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen waar de perceelgrenzen van de onroerende zaak zijn. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijz aan het kadaster te verzorgen. 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.

## **ARTIKEL 6: Over- en ondermaat**

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend.

## **ARTIKEL 7: Verkennend bodemonderzoek, sonderingsonderzoek**

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de onroerende zaak nader wordt omschreven en waaruit blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de onroerende zaak 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 onroerende zaak 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.
- d. Koper is verplicht om voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek te laten uitvoeren, deze is tevens nodig voor het aanvragen van een omgevingsvergunning.

## **ARTIKEL 8: Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid**

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

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

## ARTIKEL 9: Betaling koopsom

- a. Betaling van de koopsom en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de leveringsakte door storting op rekening van de notaris.
- b. Indien de koopsom op de in artikel 2 lid a bedoelde datum door de notaris niet is ontvangen, zal over de periode vanaf die datum tot aan de datum van de betaling de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW verschuldigd zijn.

## ARTIKEL 10: Bouwplicht

- a. Binnen **18 maanden** na het passeren van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten twee-onder-een-kapwoning 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 oorspronkelijke 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 oorspronkelijke 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.

## ARTIKEL 11: Vervreemding tijdens de bouw

Het is de koper niet toegestaan om, zolang de bebouwing overeenkomstig artikel 10 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 12: 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 13: Kwalitatieve verplichtingen

Koper verplicht zich tegenover de gemeente om:

- a. het hemelwater en het huishoudelijk afvalwater gescheiden af te voeren. Hiertoe is het rioolstelsel uitgevoerd in een gescheiden systeem. Dit betekent, dat het hemelwater (HWA) van de daken moet worden afgevoerd, door aansluiting op de reeds aanwezige uitlegger. Het HWA van de verharding moet worden afgevoerd naar de rioleringsbuis en de daar aanwezige uitlegger. Het huishoudelijk afvalwater moet worden afgevoerd naar de VWA riolering.
- 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**;

## KOOPOVEREENKOMST

- e. op de onroerende zaak **geen** auto's te wassen op verhardingen die het afvalwaterafvoeren 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 14: Recht van opstal voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van de onroerende zaak, indien met arcering op de bijgevoegde tekening is aangegeven, en ten behoeve van de gemeente wordt een recht van opstal gevestigd, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen, kabels, leidingen, putten, afvoeren 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 de onroerende zaak 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 begunstigden geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. De gemeente heeft het onvoorwaardelijk recht om het opstalrecht over te dragen aan door de gemeente aan te wijzen nutsbedrijven.

### ARTIKEL 15: Boetebepaling

- a. Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst (met uitzondering van artikel 10 en artikel 16) 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 gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Bij niet nakoming of overtreding van de bepaling opgenomen in artikel 11 verbeurt de koper, zonder dat hiervoor ingebrekestelling nodig is, 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 16: 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.

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

- 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 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;

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

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 bouwkaavel 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 17: Didam - arrest

Deze koopovereenkomst is tot stand gekomen conform wet- en regelgeving waarbij verkoop heeft plaatsgevonden via een openbare inschrijvingsprocedure. Daarover is door de gemeente o.a. gepubliceerd in het gemeentebblad nummer 213913 d.d. 16 mei 2024, in de Week in Week uit (editie jaargang 52, nummer 20 d.d.14 mei 2024) en op de gemeentelijke website op 14 mei 2024.

Aldus overeengekomen opgemaakt te

Plaats: Exloo

Plaats: .....

Datum \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Verkoper,

Koper,

\_\_\_\_\_  
mr. J. Seton

\_\_\_\_\_  
.....