

# K O O P C O N T R A C T

Partijen:

1. De gemeente Smallingerland, kantoorhoudende aan de Gauke Boelensstraat 2, 9203 RM te Drachten, ten deze op grond van Mandaatregeling gemeente Smallingerland 2019 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Schenkel, teammanager Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen, hierna te noemen: de gemeente;

en

2. geb. datum en

geb. datum

Wonende te ,

hierna te noemen: de koper

in aanmerking nemende:

- a. dat de gemeente middels een daartoe strekkende selectieprocedure een perceel bouwgrond ter beschikking stelt ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning gelegen in het bestemmingsplan Drachten Saffier;
- b. dat de koper op basis van voormelde selectieprocedure in aanmerking is gekomen voor een perceel bouwgrond gelegen aan Saffier in Drachten;
- c. dat partijen thans de koop en verkoop en hun overige rechtsverhouding terzake willen vastleggen.

VERKLAREN OVEREEN TE KOMEN ALS VOLGT:

## Artikel 1: grootte, ligging en koopsom bouwperceel

- 1.1. De gemeente verkoopt aan de koper, die van de gemeente koopt: het bouwperceel bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning, gelegen in Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie , nummer de grootte is door het kadaster vastgesteld op 1.265 m<sup>2</sup> en aangeduid met straat Saffier nummer 1, één en ander zoals aangegeven op de als bijlage aan deze overeenkomst vastgehechte situatieschets bijlage 1. Deze is bedoeld om daaruit de vorm en de situering van het perceel af te lezen; exacte maten kunnen er niet aan worden ontleend.
- 1.2. De koopsom bedraagt € vermeerderd met 21% omzetbelasting ad € is totaal € (V.O.N.) dus inclusief verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting en alle kosten van levering waaronder begrepen het kadastrale recht en de notariële kosten.

De gemeente heeft het recht, wanneer het tarief van de omzetbelasting wijzigt vóór de levering, die wijziging aan de koper door te berekenen.

paraaf verkoper

paraaf koper(s)

## Artikel 2: betaling koopsom

- 2.1. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via de kwaliteitsrekening van de notaris.
- 2.2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door creditering van de kwaliteitsrekening van de notaris, uiterlijk met valuteringsdag van de dag van ondertekening van de akte.
- 2.3. Betaling aan de gemeente zal eerst plaatsvinden zodra de desbetreffende notaris is gebleken dat de overdracht geschiedt zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. De gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.
- 2.4. De het bouwperceel wordt v.o.n. geleverd.

## Artikel 3: de overdracht

- 3.1. Het bouwperceel zal 14 augustus 2023 uiterlijk worden overgedragen. Notariskantoor Breuker Vellinga Wiersma te Drachten zal de akte van levering opmaken.
- 3.2. Bij eventuele overschrijding van deze datum is tot aan het tijdstip van overdracht boeterente verschuldigd aan de gemeente over elke dag dat de levering uitblijft, te voldoen bij de betaling van de koopsom. De dan geldende wettelijke rente voor consumententransacties, berekend over de koopsom inclusief BTW is hierop van toepassing. De boeterente is op jaarbasis en is onmiddellijk opeisbaar zonder dat een aanmaning of ingebrekestelling vereist is. De boeterente is op de enkele vertraging gesteld en laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming en schadevergoeding op grond van de wet te vorderen.
- 3.3. De koper kan het bouwperceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald en de leveringsakte is verleden.
- 3.4. Het bouwperceel wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op het moment van de eigendomsoverdracht en wel vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huur of pacht.

## Artikel 4: tussentijdse beëindiging

- 4.1. In geval de koper vóór het verlijden van de akte tot overdracht in staat van faillissement wordt verklaard, of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag is gelegd op zijn onroerende zaken, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
- 4.2. De gemeente heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
- 4.3. De koopovereenkomst geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat koper, nadat de omgevingsvergunning is verkregen, uiterlijk binnen 4 weken er niet in geslaagd is de

paraaf verkoper

paraaf koper(s)

financiering van de hypotheek rond te krijgen. De koopovereenkomst wordt dan ontbonden.

#### Artikel 5: planologisch kader

Het planologisch kader voor de realisering van het in artikel 1.1 omschreven bouwplan wordt gevormd door het bestemmingsplan Drachten Saffier.

In de Gemeente Smallingerland is in 2020 de actuele bodemkwaliteitskaart vastgesteld, deze is te vinden op de site <https://www.geosolutions.nl/sites/bkk-fryslan/>. Op basis van deze bodemkwaliteitskaart is de bodem van dit deel van het plangebied Saffier beoordeeld als schoon, vrijkomende grond is vrij toepasbaar. De beschikbare bodeminformatie wordt als voldoende geacht voor het afgeven van een bouwvergunning in dit plangebied. Als de koper meer duidelijkheid wenst omtrent de bodemgesteldheid mag hij/zij op eigen kosten nader bodemonderzoek laten uitvoeren.

#### Artikel 6: gebruik bouwterrein en opstallen

Volgens het bestemmingsplan is de grond bestemd voor woningbouw. De grond en de daarop te bouwen opstal mogen dan ook alleen voor woondoeleinden worden gebruikt.

#### Artikel 7: zelfbewoningsverplichting

1. Koper is verplicht de op het bouwperceel te realiseren woning gedurende tenminste vijf (5) jaren uitsluitend zelf te bewonen.
2. Het is Koper gedurende vijf (5) jaar niet toegestaan de op het bouwperceel te realiseren woning aan derden te verhuren of anderszins in gebruik te geven.
3. Voor de toepassing van de leden 1 en 2 van dit artikel geldt dat bewoning, huur of gebruik door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper materieel gelijk gesteld is aan eigen bewoning door de hoofdbewoner.
4. De periode van vijf (5) jaar zoals bedoeld in dit artikel vangt aan vanaf de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen door de Koper dan wel degene die op grond van lid 3 van dit artikel gelijk gesteld wordt aan de Koper.
5. In geval van overtreding of niet nakoming van het in dit artikel bepaalde, verbeurt Koper aan de gemeente een direct opeisbare boete groot € 50.000,- (*zegge: vijftigduizend euro*), zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst noodzakelijk is.
6. In geval van bijzondere omstandigheden, zoals overlijden of arbeidsongeschiktheid van de hoofdbewoner kan koper de gemeente gemotiveerd verzoeken tot ontheffing van zijn verplichtingen, zoals bedoeld onder de leden 1 en 2 van dit artikel. In geval het college van burgemeester en wethouders besluit ontheffing te verlenen van de zelfbewoningsplicht, dient het bepaalde in dit artikel bij wijze van kettingbeding te worden opgelegd aan de rechtsopvolger van koper, voor zover de resterende periode om de termijn van vijf (5) jaar te vervullen.

#### Artikel 8: algemene voorwaarden

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen door de gemeente Smallingerland" zoals vastgesteld door het college op 3 juni 2010, voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet is afgeweken. Verkoper heeft deze voorwaarden voor of bij het sluiten van deze overeenkomst aan koper ter hand gesteld. De algemene voorwaarden zijn als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehecht.

#### Artikel 9: rioolaansluiting en inrit

paraaf verkoper

paraaf koper(s)

In de koopsom is verwerkt een bedrag wegens aansluitkosten (gerekend van de kavelgrens tot aan de gemeentelijke leiding) op de (vuilwater)riolering.

Bovendien is inbegrepen, het door de gemeente eventueel verrichten van werkzaamheden op de gemeentegrond ten behoeve van de inrit. Per woning mag één inrit worden aangelegd.

De breedte van de inrit mag 3 meter bedragen. Gecombineerde inritten mogen elk maximaal 2,5 meter bedragen. Tezamen maximaal 5 meter breed. De hoogte van de aan te leggen inritten dient u aan te vragen bij team Omgeving geregeld van de Gemeente Smalingerland.

Voor de inrit dient u een vergunning aan te vragen, dit kunt u gelijktijdig met de aanvraag voor de bouw van de woning doen in de zogenaamde omgevingsvergunning.

#### Artikel 10: drainage

Om in de tuin geen overlast van het grondwater te krijgen, wordt geadviseerd om een goede drainage aan te leggen in de tuin en rond of onder de woning waar mogelijk, aan te sluiten op de sloot. Voor de woningen die niet rechtstreeks hun drainagewater kunnen lozen op een aangrenzende sloot, wordt in de openbare weg een schoonwaterriool aangelegd. Voor alleen de woning wordt op dit schoonwaterriool een uitlegger aangelegd met nabij de erfgrans een aansluitpunt.

Om op zowel het vuile- als het schoonwaterriool te kunnen aansluiten moet een vergunning worden aangevraagd, dit kunt u gelijktijdig met de aanvraag voor de bouw van de woning doen in de zogenaamde omgevingsvergunning. Na ontvangst wordt de plaats van deze aansluitpunten aan de aanvrager bekend gemaakt.

#### Artikel 11: overige voorwaarden

Vuilwater dient via het vuilwater riool te worden afgevoerd. De aansluiting op de openbare riolering voor vuilwater moet worden aangesloten op het ontstoppingsstuk (putje). Nadere informatie kunt u hierover krijgen bij team Omgevings Beheer Geregeld.

De woning: de dak- en wegoppervlakken voeren regenwater bovengronds af naar de weg die aan de voorzijde ligt van het perceel. Voor informatie van het bovengronds afvoeren van het regenwater kunt u terecht bij de team Omgevings Beheer Geregeld.

Erfgrenzen (tussen kavels, tussen kavels en aangrenzend openbaar groen) worden door de gemeente door middel van piketten aangegeven;

Bestaande oever en bomen. Koper aanvaardt de het bouwperceel in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van de levering, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en zichtbare en onzichtbare gebreken. Koper houdt de natuurlijke oever en aanwezige bomen op het perceel intact. Koper is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de oever en de aanwezige bomen.

Voor zover zij voldoen aan de vereisten van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden de verplichtingen van dit artikel als kwalitatieve verplichting, die overgaan op degenen die de grond onder bijzondere titel verkrijgen, en als zodanig in de registers ingeschreven. Ook wordt dit artikel opgelegd aan de verkrijger van de grond bij iedere latere levering en dient als zodanig in de transportakte te worden opgenomen, beide zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro, door diegene die dit opleggen nalaat aan de gemeente te voldoen. Eén en ander is van overeenkomstige toepassing op iedere latere levering van het registergoed of een gedeelte daarvan.

#### Artikel 12: geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of tenuitvoerlegging van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland. Op deze

paraaf verkoper

paraaf koper(s)

overeenkomst of geschillen die daarmee verband houden is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 13: bijlagen

De volgende bij deze overeenkomst gevoegde door parafen van beide partijen gewaarmerkte bijlagen, die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

1. Situatietekening
2. Algemene verkoopvoorwaarden

Aldus opgesteld en getekend in drievoud,

te Drachten

te Drachten

op .....

op .....

Verkoper

Kopers

.....

.....

De gemeente Smallingerland

.....

paraaf verkoper

paraaf koper(s)