

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 mevrouw W. de Haan, medewerkster Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen, hierna te noemen: de gemeente;

en

2. <NAAM>, geboren op <DATUM> te <PLAATS> en <NAAM>, geboren op <DATUM> te <PLAATS>, woonachtig <ADRES>, te (<POSTCODE>), <PLAATS>

hierna te noemen: de koper

in aanmerking nemende:

- a. dat de gemeente middels een daartoe strekkende selectieprocedure een perceel bouwgrond ter beschikking heeft gesteld ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning gelegen in het bestemmingsplan Vrijburgh fase 2+3;
- b. dat de koper op basis van voormelde selectieprocedure in aanmerking is gekomen voor een perceel bouwgrond gelegen aan XXX 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 onroerende zaak

- 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 A, nummer n.n.b., verder te noemen 'de onroerende zaak'. De grootte van de onroerende zaak is door het kadaster vastgesteld op XXX m² en aangeduid met straat XXX kavelnummer XXX, 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 van de onroerende zaak bedraagt € XXX exclusief omzetbelasting, welke omzetbelasting tevens voor rekening van koper komt. De omzetbelasting (21%) bedraagt € XXX, waardoor de koopsom totaal € XXX (V.O.N.) bedraagt. Indien het tarief van de omzetbelasting wijzigt, is koper het alsdan geldende tarief verschuldigd.
- 1.3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.4 van de algemene verkoopvoorwaarden zoals bedoeld in artikel 8, zijn alle kosten van levering, waaronder begrepen het kadastrale recht en de notariële kosten, inbegrepen in de V.O.N. koopsom zoals hiervoor bedoeld in lid 2 van dit artikel.

paraaf verkoper

paraaf koper

Artikel 2: betaling koopprijs

- 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 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.

Artikel 3: de overdracht

- 3.1. De levering vindt plaats uiterlijk n.n.t.b., ten overstaan van een notaris van Notariskantoor Breuker Vellinga Wiersma of diens waarnemer of associé.
- 3.2. Bij eventuele overschrijding van de uiterste datum van levering zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, is koper tot aan het tijdstip van overdracht een 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 koopprijs inclusief BTW is hierop van toepassing. De boeterente 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 onroerende zaak wordt geleverd conform het bepaalde in artikel 2.1 van de algemene verkoopvoorwaarden. Koper aanvaardt de onroerende zaak 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.

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. Koper is gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden indien de koper, nadat de omgevingsvergunning is verkregen, uiterlijk binnen 4 weken er niet in geslaagd is een hypothecaire geldlening voor de aankoop van de onroerende zaak te verkrijgen, ter
paraaf verkoper
paraaf koper

hoogte van XXX. In geval koper deze overeenkomst ontbindt op grond van het niet verkrijgen van een voormelde financiering, dient koper twee (2) afwijzingen van in Nederland gevestigde en door de gemeente erkende banken te overleggen.

Artikel 5: planologisch kader en bodem

- 5.1. Het planologisch kader voor de realisering van het in artikel 1.1 omschreven bouwplan wordt gevormd door het bestemmingsplan Vrijburgh fase 2+3.
- 5.2. 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 beoordeeld als klasse AW achtergrondwaarde en 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 en antispeculatiebeding

1. De zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding zoals bedoeld in artikel 2.15 van de algemene verkoopvoorwaarden is uitdrukkelijk van toepassing en zal in de notariële akte van levering van de onroerende zaak worden opgenomen.

Artikel 8: algemene verkoopvoorwaarden

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken niet zijnde gebouwen en bedrijventerreinen gemeente Smallingerland" zoals vastgesteld door het college op 7 maart 2023 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

- 9.1. In de koopprijs is verwerkt een bedrag wegens aansluitkosten (gerekend van de kavelgrens tot aan de gemeentelijke leiding) op de (vuilwater)riolering.
- 9.2. In de koopsom is tevens inbegrepen het door de gemeente eventueel verrichten van werkzaamheden op de gemeentegrond ten behoeve van de inrit. Per woning mag één inrit worden aangelegd met een breedte van maximaal 3 meter. Gecombineerde inritten mogen elk maximaal 2,5 meter bedragen, tezamen maximaal 5 meter breed. De hoogte van de aan te leggen inritten dient koper aan te vragen bij team Omgeving geregeld van de Gemeente Smallingerland.
- 9.3. Voor de inrit dient koper een vergunning aan te vragen, dit kan gelijktijdig met de aanvraag voor de bouw van de woning in de omgevingsvergunning.

Artikel 10: drainage

paraaf verkoper

paraaf koper

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 erfgrens een aansluitpunt.

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

Artikel 11: overige voorwaarden

- 11.1. 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 kan koper hierover krijgen bij team Omgevings Beheer Geregeld.
De woning: de dak- en wegooppervlakken voeren regenwater bovengronds af naar de weg die aan de voorzijde ligt van het perceel. Voor informatie van het bovengronds afvoeren van het regenwater kan koper terecht bij de team Omgeving geregeld.
- 11.2. Erfgrenzen (tussen kavels, tussen kavels en aangrenzend openbaar groen) worden door de gemeente door middel van piketten aangegeven.
- 11.3. Koper houdt de natuurlijke sloot en aanwezige bomen op het perceel intact. Koper is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de sloot en de aanwezige bomen.
- 11.4. 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 akte van levering 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 de onroerende zaak 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 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

paraaf verkoper

paraaf koper

Aldus opgesteld en getekend in drievoud,

te Drachten

op

Verkoper

.....

De gemeente Smallingerland

te Drachten

op

Koper

.....

<INVULLEN>

.....

<INVULLEN>

paraaf verkoper

paraaf koper