



## KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekende(n), \_\_\_\_\_ hierna te noemen koper,  
verklaart door ondertekening van deze overeenkomst te hebben gekocht en in volle en vrije eigendom te zullen overnemen van de gemeente Drechterland, voor en namens welke gemeente,

mede-ondergetekende, hierna te noemen verkoper,

de heer M. Pijl, wonende te Westwoud, burgemeester van de gemeente Drechterland, ten deze handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van \_\_\_\_\_ verklaart te hebben verkocht en in volle en vrije eigendom te zullen overdragen:

een kavel bouwgrond van ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> grond ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning op het adres \_\_\_\_\_ te Hoogkarspel, kadastraal bekend gemeente Drechterland, sectie \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, een en ander zoals op bijgevoegde situatietekening schetsmatig is aangegeven, tegen een koopsom van € \_\_\_\_\_ (ZEGGE: \_\_\_\_\_) excl. B.T.W. en kosten koper en voorts onder de volgende voorwaarden:

### Betaling en overdracht

- a. Betaling van de koopsom geschiedt bij ondertekening van de notariële akte van levering ten overstaan van een notaris ter keuze van de koper, binnen vier maanden na datum van deze overeenkomst, mits de grond in bouwrijpe staat is opgeleverd. Daarnaast geldt de ontbindende voorwaarde dat koper binnen acht weken na het ondertekenen van deze overeenkomst voor de financiering van de aan te kopen bouwgrond en de daarop te bouwen woning een hypothecaire geldlening verkrijgt. Het intropen van de ontbinding op grond hiervan is voorzien van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van minimaal twee verschillende, in Nederland te goeder trouw bekend staande banken, verzekeringsmaatschappijen of andere hypotheeknemers.

In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders deze termijn verlengen.

### Juridische levering

- b. De eigendomsoverdracht vindt plaats:
- niet gevorderd, vrij van huur, vrij van aanspraken wegens huurbescherming, vrij van andere gebruiksrechten dan in deze overeenkomst genoemd;
  - onvoorwaardelijk en vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen, beslagen; niet vatbaar voor vernietiging, ontbinding of wederinkoop; niet belast met andere zakelijke genoterechten en/of kettingbedingen/boetebedingen, dan die eventueel uit de titels blijken;
  - onder gehoudenheid voor de koper om de kettingbedingen, die op de verkoper rusten, krachtens zijn aankomsttitel(s), op zich te nemen en na te komen;
  - onder vrijwaring voor uitwinning door derden.
- Verkoper verleent geen vrijwaring voor zichtbare en verborgen gebreken. Verkoper draagt aan koper over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, welke hij ter zake van het verkochte tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden mocht hebben.

### **Feitelijke levering, staat van het verkochte**

- c. De feitelijke levering van het verkochte geschiedt in bouwrijpe toestand en bij de ondertekening van de notariële akte van levering.

### **Aanbetaling**

- d. Koper is verplicht een aanbetaling te betalen van € 10.000,-- of een bankgarantie ter grootte van dit bedrag (ZEGGE: TIENDUIZEND EURO), te voldoen of te overleggen bij de ondertekening van deze overeenkomst. Bij het notarieel transport wordt de aanbetaling in mindering op de koopsom gebracht dan wel komt de bankgarantie te vervallen. Genoemde aanbetaling vervalt aan de gemeente Drechterland, indien door toedoen van de koper de verkoop niet door kan gaan, behoudens indien sprake is van bijzondere omstandigheden, waarop de koper geen invloed kan uitoefenen.

### **Maatvoering/situering**

- e. De juiste situering en de juiste begrenzingen van het verkochte zet verkoper voor de bouw van de woning uit. Na realisering van de woning wordt het verkochte nogmaals ingemeten; hiervoor maakt koper een afspraak met de gemeente voordat erfafscheidingen etc. op het verkochte worden aangebracht. Voor de te bouwen woning geeft de gemeente de voorgevelrooilijn aan..

In aanmerking nemende dat het verkochte op de aangehechte situatietekening schetsmatig is aangegeven, behoudt verkoper zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de begrenzing van het verkochte indien zulks op grond van de overheidseisen (ten behoeve van openbare voorzieningen zoals wegen en groenvoorzieningen) in het kader van de realisatie van het bouwplan nodig of nuttig zal zijn.

De in deze overeenkomst aangegeven oppervlakte is een geraamde, afgeronde maat en kan afwijken van de daadwerkelijke oppervlakte. De juiste grootte van het verkochte wordt vastgesteld bij de ambtshalve uitmeting door de landmeter van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers naar de afbakening ter plaatse. Er vindt geen verrekening van over- of ondermaat plaats.

Indien de op de situatietekening vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of volledig is, ontlent verkoper en/of koper daaraan geen rechten.

### **Verzuim en rente**

- f. Indien burgemeester en wethouders verlenging hebben verleend zoals bedoeld onder a. van deze overeenkomst, is koper een rentevergoeding ad. 4% per jaar verschuldigd, die ingaat op de vervaldag(en) en eindigt op de dag van betaling.

### **Zakelijke lasten**

- g. De onroerende zaakbelastingen en alle verdere zakelijke lasten die van het ver-/gekochte worden geheven, komen met ingang van de datum van de notariële akte van levering voor rekening van de koper ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.

## **Kosten levering en bijkomende kosten**

- h. Alle rechten en kosten van de feitelijke en juridische levering, waaronder de verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van koper.

## **Bodemonderzoek**

- i. Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, zijn onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in de rapporten van Landview Bodemonderzoek van 12 december 2018, nr. 2018462, in welk rapport de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Evenmin heeft verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan verkoper bekend is, reden om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan tot het moment van het notarieel transport zou blijken van de aanwezigheid van de voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige aard zijn, dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd, dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft koper het recht deze overeenkomst op te zeggen en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst. Onder voor het milieu gevaarlijke stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

## **Bijzondere bepalingen**

- j. Koper zal zo spoedig mogelijk zorgen voor indiening van een compleet en voor de welstandscommissie acceptabel bouwplan dat voldoet aan de bestemmingsplanvoorschriften, het Bouwbesluit, de Bouwverordening, het Beeldkwaliteitsplan en de overige in deze opgenomen voorwaarden.
- k. Binnen twaalf maanden na de datum van deze overeenkomst moet koper met de bebouwing van het verkochte zijn begonnen, overeenkomstig een verleende omgevingsvergunning. Binnen vierentwintig maanden na de datum van deze overeenkomst moet de bouw van het verkochte zijn voltooid. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen de hierboven genoemde termijnen verlengen. Bij overtreding van deze bepaling verbeurt koper aan verkoper een direct opeisbare boete van € 600,- (ZEGGE: ZESHONDERD EURO) voor elke maand, dat deze overtreding voortduurt.
- l. Open erven en terreinen moeten zowel op zichzelf als in verband met hun omgeving voldoen aan redelijke eisen van welstand en dienen als siertuin te worden aangelegd en onderhouden, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.
- m. Koper is verplicht de op het verkochte te bouwen woning te voorzien van een goed functionerende installatie voor afvoer van hemelwater, gootwater, huishoudwater, fecaliën, etc., zulks geheel volgens de aanwijzing en voorschriften van de gemeente Drechterland. Het bestemmingsplan "Reigersborg Zuid V" is voorzien van een gescheiden rioolsysteem. Dit betekent dat "vuil"- en hemelwater gescheiden worden afgevoerd. De riolering wordt in dit systeem uitgevoerd tot ca. een halve meter in de perceelsgrens. Verkoper zorgt voor aansluiting van het perceel op de gemeentelijke hoofdriolering vanaf de perceelgrens voor wat betreft de afvoer van het riool-/hemelwater. Bij de kavels aan het water moet koper de afvoer van het hemelwater rechtstreeks op het oppervlaktewater aansluiten.
- n. Koper is verantwoordelijk voor eventuele schade aan gemeente-eigendommen, die een gevolg is van de uit te voeren werkzaamheden, een en ander ter beoordeling door of namens burgemeester en wethouders.

Koper verklaart dat zowel het ingaande als uitgaande bouwverkeer rijdt via de Tolweg en de aangelegde/aan te leggen bouwstraat richting het plangebied.

Tijdens de bouw van de woning dient de opslag van de benodigde bouwmaterialen en/of bouwketen op eigen terrein van de koper plaats te vinden.

- o. Koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat de buizen, palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden en pijpleidingen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het verkochte en de daarop aanwezige of op te richten opstallen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig achten of nuttig oordelen en dat de hiertoe eventueel noodzakelijke rechten worden gevestigd.
- p. Koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht de onder sub k tot en met y opgenomen verplichtingen, alsmede deze bepaling bij wijze van kettingbeding in elke akte van eigendomsoverdracht of vestiging van een zakelijk recht te doen opnemen en ten behoeve van de gemeente Drechterland te bedingen en te aanvaarden.
- q. Bij gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van één van de verplichtingen van deze overeenkomst, verbeurt koper en diens rechtverkrijgenden aan de gemeente Drechterland een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van € 50.000,-- (ZEGGE: VIJFTIGDUIZEND EURO), te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de gemeente Drechterland.
- r. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woningbouw in plan "Reigersborg Zuid V" gefaseerd wordt uitgevoerd. Gedurende deze woningbouwfasen vinden in het plangebied bouwactiviteiten plaats. Als gevolg hiervan kan koper in meer of mindere mate overlast onderkennen.
- s. De woningen moeten voldoen aan het keurmerk "Veilig Wonen".
- t. Bij de bouw van de woningen wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Vrijkomende grond van het verkochte dient op eigen terrein te worden gestort c.q. opgeslagen.
- u. Koper is verplicht om op het verkochte twee parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden.
- v. Voor het plangebied 'Reigersborg Zuid V' is een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. Dit betekent dat er aan de te bouwen woning zodanige geluidswerende voorzieningen aan de gevel moeten worden getroffen, dat het voorgeschreven binnen niveau van 35 dB niet wordt overschreden. Bij de bepaling van de noodzakelijke maatregelen dient te worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies en de ventilatie.
- w. Verkoper brengt op het verkochte een beschoeiing met vlonder aan. Het is niet toegestaan deze te verwijderen, op te hogen of anderszins te wijzigen.
- x. De koper verplicht zich de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden door te verkopen, te verhuren en niet anderszins aan derden in gebruik te geven. Dit is niet van toepassing indien:
  1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW of op grond van een rechterlijk bevel zoals bedoeld in artikel 3:185 BW plaatsvindt.
  2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers zoals bedoeld in artikel 3:268 BW plaatsvindt.
  3. Schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid z. van deze overeenkomst..

Het bepaalde in dit artikel vervalt nadat de koper de op het verkochte te bouwen woning gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de periode welke de koper, na het gereed melden van deze woning als bedoeld in artikel 4.12, lid 4, van de Bouwverordening, als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven en de woning daadwerkelijk bewoont.

Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met toepassing van dit artikel zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:

1. Verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
2. Overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner.
3. Echtscheiding, scheiding van tafel en bed of ontbinding van een samenlevingsverband.

4. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van één van zijn gezinsleden.

Bij niet nakoming van enige verplichting in dit artikel verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente Drechterland een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-).

y. Op het verkochte was in een deel van de achtertuin een watergang aanwezig. Deze is tijdens het bouwrijp maken met vrijkomende grond uit het bouwplan met de nodige zorg gedempt en aangevuld. Deze grond blijft gevoelig voor zgn. 'zetting'. Dit betekent dat er kuilvorming kan ontstaan en de grond kan verzakken. Koper dient hier bij de aanleg van de tuin en bestrating rekening te houden.

Drechterland,

De koper(s):

De verkoper,  
Namens deze,

Handtekening

Handtekening

Aanbetaling/bankgarantie voldaan d.d.:  
i.a.a. notaris: