

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. 5313-2021:022829 van 19 januari 2021, hierna te noemen: **“de gemeente”** of **“verkoper”**, verklaart hierbij te hebben verkocht aan:

....., geboren op wonende aan (.....) te, hierna te noemen: **“koper”**, die verklaart van de gemeente te hebben gekocht:

een perceel bouwterrein aangeduid als kavel, gelegen in het bestemmingsplan Plaats 62 te Valthermond, zoals nader is aangegeven op de aan deze koopovereenkomst gehechte en van de koopovereenkomst deel uitmakende (situatie)tekening met nummer, hierna te noemen “de onroerende zaak”, zulks voor een koopsom van € k.k. te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting (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.

ARTIKEL 2: Overdracht en aanvaarding.

- a. De akte van levering zal worden gepasseerd bij Veldkamp & Prins notarissen, uiterlijk **3 maanden** na ondertekening van deze overeenkomst. Indien dit later plaatsvindt, 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.

KOOPOVEREENKOMST

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 aanwijzingsaanvragen 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.

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

ARTIKEL 7: Actualiserend milieukundig bodemonderzoek.

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak is actualiserend milieukundig 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.

ARTIKEL 8: Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid.

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

ARTIKEL 9: 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.

KOOPOVEREENKOMST

- b. Indien de koopsom op de in artikel 2 lid a genoemde 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 één jaar na het passeren van de notariële akte moet de op onroerende zaak te stichten woning 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. **geen** hemelwater af te voeren via het vuilwaterriool d.w.z. op de onroerende zaak voorzieningen te treffen om het regenwater via de verharde oppervlakte van de inrit/tuin af te voeren naar de weg of op eigen terrein te infiltreren/hergebruiken;
- 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. **geen** auto's te wassen op verhardingen die het afvalwater afvoeren naar het regenwaterriool van de gemeente.

KOOPOVEREENKOMST

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 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 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 begunstigen geen enkele vergoeding verschuldigd.

ARTIKEL 15: Boetebepaling.

- a. Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst (met uitzondering van artikel 10) 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 13 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: Onderhoud talud en schouwsloot.

De onroerende zaak zal aan koper worden geleverd inclusief het talud tot aan de waterlijn, zoals op de tekening is aangegeven. Het is koper bekend dat er op de watergang, waaraan de onroerende zaak is gelegen, schouw van toepassing is. Koper is verantwoordelijk en zal voor haar eigen rekening en risico die werkzaamheden (laten) verrichten die noodzakelijk zijn om te voldoen aan de voorwaarden die horen bij een schouwsloot, voor wat betreft het gedeelte in eigendom van koper. Deze bepaling zal tevens dienen te worden opgelegd aan opvolgers van koper en derhalve als kwalitatieve verplichting worden opgenomen in de akte van levering.

KOOPOVEREENKOMST

ARTIKEL 17: Verbod op bouwwerken langs de waterlijn.

Het is koper bekend dat er langs de waterlijn van de kavel een verbod geldt op bouwwerken als vlonders en steigers en zijn erfafscheidingen hoger dan 1 meter niet toegestaan.

Aldus overeengekomen en opgemaakt te

Plaats: Exloo

Plaats:

Datum: _____

Datum: _____

Verkoper,

Koper,

mr. J. Seton
burgemeester
gemeente Borger-Odoorn

.....