

KOOPOVEREENKOMST
Zaaknummer zaaknummer*
(bouwkavel nummer* Zorgvlied)

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Westerveld**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Raadhuislaan 1 te 7981 EL Diever (postadres: Postbus 50, 7970 AB Havelte, te dezen, op grond van het mandaatbesluit van 25 juni 2013, rechtsgeldig vertegenwoordigd door *waarnemend teamleider Leefomgeving*, mevrouw F.F. Veldman hierna te noemen: ‘verkoper’
2. geslacht
voornamen
achternaam
geboorteplaats
geboortedatum
straatnaam en huisnummer
postcode en woonplaats

EN

geslacht
voornamen
achternaam
geboorteplaats
geboortedatum
straatnaam en huisnummer
postcode en woonplaats

hierna (samen) te noemen: ‘koper’,

1. Meer personen

Indien bij deze koopovereenkomst meer personen als koper zijn betrokken, zijn hun verplichtingen hoofdelijk. Is er meer dan één koper, dan komen hen de rechten gezamenlijk, voor gelijke delen, toe, voor zover zij niet anders overeenkomen.

2. Algemene Verkoopbepalingen

Op deze koopovereenkomst zijn, voor zover in deze overeenkomst daar niet van wordt afgeweken, van toepassing de “**Algemene Verkoopbepalingen voor Bouwterreinen van de Gemeente Westerveld 2007**”, hierna genoemd: Algemene Verkoopbepalingen . Een kopie van deze bepalingen is aan deze overeenkomst gehecht. Koper verklaart met de

inhoud daarvan bekend te zijn.

HET GEKOCHE

3. Omschrijving van de gekochte onroerende zaak:

een perceel bouwterrein, kavel **kavelnummer*** in het plan Meester Onsteestraat te Zorgvlied, ter grootte van ongeveer **oppervlakte*** m², kadastraal bekend gemeente **kadastrale gemeente***, sectie **sectie***, nummer **sectienummer*** (gedeeltelijk), zoals schetsmatig met **nummer kavelnummer*** is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten verkoopkaart, hierna genoemd: 'het gekochte'.

De aan deze koopakte te hechten verkoopkaart is niet anders bedoeld dan om daarmee een globale situering aan te geven, zodat eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven grenzen, geen aanleiding zullen kunnen geven tot wijziging van deze overeenkomst, de akte van levering en/of wijziging van bedoelde situatietekening. Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van de hiervoor vermelde oppervlakte, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

4. Feitelijke staat en het gebruik van het gekochte

Het gekochte wordt ontruimd opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt. Deze staat mag niet minder zijn dan die ten tijde van de koop.

Feitelijke staat van het gekochte

Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte.

Gebruik van het gekochte

Koper wil het gekochte gaan gebruiken als bouwkaavel voor de bouw van een vrijstaande woning.

5. Verontreiniging

Verkoper is niet bekend met **bodemverontreiniging**, zodanig dat het daardoor ongeschikt is voor het door de koper opgegeven gebruik. Verkoper weet niet van gebruik in het verleden of andere feiten die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een dergelijke verontreinigingen. Bodemonderzoek als bedoeld in artikel 11 lid 3 van voormelde Algemene Verkoopbepalingen is aanwezig.

6. Lasten en beperkingen

De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen. Er zijn verkoper geen erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen uit oude eigendomstitels bekend, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7 van deze overeenkomst.

In verband met andere publiekrechtelijke beperkingen dan hiervoor genoemd, verklaart verkoper het volgende. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen van gemeentewege. Op

grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit). Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst van het Kadaster en de openbare registers op **datum***, was op die dag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen van andere overheidsorganen zijn, die niet zijn ingeschreven. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers.

GEBRUIKSSITUATIE VAN HET GEKOCHTE

7. Levering vrij van huur of pacht

Het gekochte wordt geheel geleverd vrij van huur, pacht en gebruiksrechten.

DE LEVERINGSVERPLICHTING VAN DE VERKOPER

8. Bevoegdheid. Vrij van hypotheek

De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het gekochte, zonder verjaring van de eigendom ten behoeve van derden of aanspraken daarop.

De verkoper staat in voor levering vrij van hypotheek, retentierecht en/of beslag en zorgt voor doorhaling van de kadastrale inschrijving daarvan. De koper aanvaardt de daarvoor eventueel benodigde afstand te zijnen behoeve.

De levering van het gekochte moet – voor zover uit deze koopovereenkomst niet anders blijkt - verder voldoen aan het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de Algemene Verkoopbepalingen.

9. Bevoegdheidsbeperking verkoper

De verkoper mag na de datum van deze koopovereenkomst geen rechten verlenen en overeenkomsten aangaan of wijzigen die van invloed zijn op de aard of de staat dan wel het genot en het gebruik van het gekochte, tenzij de koper daarmee heeft ingestemd.

FINANCIIEEL

11. De koopprijs

De koopprijs bedraagt: **koopprijs*** inclusief 21% BTW, zijnde **btw-bedrag***.

Er is door de koper een reserveringsvergoeding betaald van **betaalde reserveringsvergoeding***, incl. BTW. Dit bedrag wordt bij de notaris in mindering gebracht op de koopprijs.

In de koopprijs is omzetbelasting inbegrepen op grond van het hierna onder 12 lid 2 van deze koopovereenkomst bepaalde.

12. Belasting, rente en kosten

Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en kosten geldt het

volgende:

1. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, notariskosten en overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper. Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat in de akte van levering door de koper een beroep wordt gedaan op artikel 15 lid 1 letter a Wet op Belastingen van Rechtsverkeer aangezien het gekochte als bouwkaavel kwalificeert en aan één van de twee overige voorwaarden in dit wetsartikel is voldaan.

2. Het gekochte kwalificeert als 'bouwterrein' in de zin van artikel 11 lid 1 sub a ten eerste in verband met lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Daarom is 21% omzetbelasting verschuldigd die in de koopprijs is inbegrepen.

13. Geen waarborg van koper

De koper hoeft niet tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit de koop voortvloeiende verplichtingen te zorgen voor een waarborg.

14. De betaling door de koper

De koper moet het door hem verschuldigde vóór de ondertekening van de leveringsakte hebben voldaan, door overmaking naar de daartoe bestemde rekening van de notaris, zodanig dat het bedrag dan daarop is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd.

Doorbetaling aan of ten behoeve van de verkoper heeft plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van de leveringsakte in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is.

Verkoper is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de leveringsakte en het doorbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

15. Baten en lasten

De baten van het gekochte en de over het gekochte door publiekrechtelijke lichamen geheven periodieke lasten komen voor rekening van de koper vanaf 1 januari van het jaar volgende op het jaar waarin de akte van levering is verleden.

DE AFLEVERING

16. Bezitsovergang en aflevering

Aan de bezitsverschaffing en aflevering moet zijn voldaan direct na ondertekening van de akte van levering.

17. Risico-overgang

Vanaf de ondertekening van de notariële leveringsakte is het gekochte voor rekening en risico van de koper.

DE LEVERING

18. De leveringsakte

De overdracht van de gekochte onroerende zaak komt tot stand door middel van de notariële akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster.

19. Datum leveringsakte

In afwijking van artikel 9 lid 2. van de Algemene Verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007 zal de hiervoor bedoelde leveringsakte worden verleden voor een nog door de koper aan te geven notaris en wel uiterlijk 30 september 2018 doch niet eerder dan dat koper in het bezit is gekomen van een bruikbare omgevingsvergunning.

NALATIGHEID

20. Verzuim

1. De partij die een verplichting uit de koopovereenkomst niet of niet-tijdig nakomt is aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade.
Dit geldt niet indien die partij aantoont dat de tekortkoming niet aan haar kan worden toegerekend als bedoeld in artikel 6:75 Burgerlijk Wetboek (overmacht).
2. Als een partij, na bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:
 - a. de eis tot onverkorte nakoming van de koopovereenkomst, in welk geval de nalatige partij voor elke na voormelde acht dagen termijn verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van 10% (tien procent) van de koopprijs.
 - b. het intrekken van de ontbinding van de koopovereenkomst, al of niet via de rechter, in welk geval de nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van 10% (tien procent) van de koopprijs.
3. Het eerder vermelde laat de bevoegdheid in stand van de niet-nalatige partij om alsnog algehele nakoming en/of verhaal van geleden schade uitgaande boven de verbeurde boete te eisen.
4. Het recht om wegens verzuim de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen wordt in de akte van levering niet uitgesloten.

OPSCHORTENDE EN ONTBINDENDE VOORWAARDEN

21. Opschortende en ontbindende voorwaarden

Het bepaalde in artikel 3 van voormelde Algemene Voorwaarden is van toepassing.

Het intrekken van de ontbindende voorwaarde van financiering als bedoeld in artikel 3 lid 3 van de Algemene Voorwaarden door de koper is alleen rechtsgeldig als dit schriftelijk geschiedt, door middel van een, *uiterlijk* binnen 12 weken na de datum van ondertekening van het besluit tot verkoop door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente, door de notaris ontvangen bericht, eventueel per fax of e-mail, waarbij het risico van de verzending bij de koper berust.

Het intrekken van een ontbindende voorwaarde door de verkoper is alleen rechtsgeldig als: dit schriftelijk geschiedt, door middel van een uiterlijk op de vijfde werkdag na de hiervoor vermelde termijn, door de notaris ontvangen bericht, eventueel per fax of e-mail, waarbij het risico van de verzending bij de koper berust. Wordt de ontbindende voorwaarde binnen

de gestelde termijn niet, of niet rechtsgeldig, ingeroepen dan is deze vervallen en niet meer in te roepen.

OVERIGE BEPALINGEN

22. Termijnen

Op de termijnen in deze koopovereenkomst is het bepaalde in de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

23. Inschrijving koopovereenkomst bij het kadaster

Zowel verkoper als koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst, als aan de inschrijvingsvoorwaarden wordt voldaan, wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Het verzoek tot inschrijving moet - tijdig - schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze registratie en de eventuele latere doorhaling van deze registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verzoeker.

Verkoper en koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek, de 'Vormerkung', de in deze overeenkomst genoemde koper alleen dan beschermt in de zin van de wet als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende levering binnen zes maanden geschiedt.

24. Rechtskeuze. Woonplaatskeuze bij notaris

1. Partijen kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.
2. Partijen kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze koopovereenkomst woonplaats op het kantoor van **naam notaris**kantoor* te **straat, huisnummer*** (**postcode***) te **plaats***.

25. Kosten

Ingeval van ontbinding van de koopovereenkomst in onderling overleg zijn de notariële kosten van deze overeenkomst en de voor de uitvoering daarvan verrichte werkzaamheden voor rekening van koper en verkoper, ieder voor een gelijk deel. Als de koopovereenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van één van de partijen zijn deze kosten voor die partij.

26. Verplichtingen met betrekking tot bouwplan

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat de volgende bepaling in de leveringsakte zal worden opgenomen:

VERPLICHTINGEN MET BETREKKING TOT BOUW

Parkeerplaats op eigen terrein

De koper is verplicht ten minste twee (2) parkeerplaatsen voor een personenauto op eigen terrein te realiseren.

Partijen verplichten zich, in voorkomende gevallen, over en weer mee te werken aan het opnemen van vorenstaande kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en/of het vestigen

van de bouwerf dienstbaarheden. Voor zover nodig geven partijen elkaar over een weer volmacht om dit in de akte van levering te realiseren.

Aldus overeengekomen, in drievoud en ondertekend te:

Diever d.d. _____
Verkoper:

Diever d.d. _____
Koper:

Mevrouw F.F. Veldman
wnd. teamleider Leefomgeving

naam koper*

Bijlagen:

Bij deze overeenkomst behoren onverbrekkelijk de volgende bijlagen:

- Verkoopkaart kavel **kavelnummer***, bouwplan Meester Onsteestraat te Zorgvlied;
- Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007.

Koper verklaart overeenkomstig artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek met deze ondertekening dat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld. Gedurende drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koop te ontbinden.