



## Koopovereenkomst kavelnr. ....

### Uitbereiding bedrijventerrein Oeveraseweg te Havelte

#### 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 2023, rechtsgeldig vertegenwoordigd door teamleider Ruimte en Ontwikkeling, hierna te noemen: 'verkoper'

en

2. [bedrijfsnaam], statutair gevestigd te [postcode], [adres] en [plaats], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam], geboren op [geboortedatum] en wonende te [postcode], [adres] te [plaats] hierna te noemen "**koper**",  
Hierna te noemen: "Partijen" en elk afzonderlijk "Partij".

#### Overwegende dat

- Koper op ..... een reserveringsovereenkomst met de gemeente heeft gesloten voor een kavel op de uitbreidingslocatie van het bedrijventerrein Oeveraseweg te Havelte
- Het bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Oeveraseweg is op 26 september 2017 is vastgesteld.
- De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die genoemd zijn in bijlage 1 '[Staat van bedrijfsactiviteiten](#)' onder de categorieën 1 tot en met 3.2.
- Koper de optie op kavelnummer ..... wenst om te zetten in de koop van de kavel.
- Koper op de kavel zijn eigen bedrijf wil vestigen en hiertoe een bedrijfspand op de kavel wil realiseren, waarin de bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd die passen binnen de categorie bedrijfsactiviteiten zoals toegestaan in bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oeveraseweg'.
- Partijen kennis hebben genomen van het Didam-arrest.
- De gemeente Westerveld het voornemen tot verkoop op .... kenbaar heeft gemaakt in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website, zodat gegadigden die voor de koop van de gemeentegrond in aanmerking willen komen, over de verkoop zijn geïnformeerd. In de bekendmaking heeft de gemeente geformuleerd hoe de uitgifteprocedure is ingericht en hoe gegadigden kunnen meedingen voor een bedrijfskavel.
- Partijen de afspraken over de (ver)koop van de kavel willen vastleggen in deze koopovereenkomst.

## 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.

## KOOP EN HET GEKOCHTE

### 3. Koop en omschrijving van de gekochte onroerende zaak:

De verkoper verkoopt aan de koper, die van de verkoper koopt:  
een perceel bouwterrein, kavel [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#) in het plan @ uitbreiding bedrijventerrein Oeveraseweg, ter grootte van ongeveer [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#) m<sup>2</sup>, kadastraal bekend gemeente [Kies een item.](#), sectie [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#), nummer [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#) Kies een item., zoals schetsmatig met **nummer** [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#) is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten verkoopkaart, hierna genoemd: ‘het gekochte’.

### 4. Feitelijke staat en het voorgenomen gebruik van het gekochte

1. Het gekochte wordt aan koper geleverd in bouwrijpe staat.
2. Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte.
3. Koper wil het gekochte gaan gebruiken als bedrijfskavel voor de bouw van een bedrijfsgebouw.

### 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.

### 6. Bekende lasten en beperkingen

De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen. Er zijn verkoper geen erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen uit oude eigendomstitels bekend.

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 [Klik hier als u een datum wilt invoeren.](#), 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 GEKOCHE**

### **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 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. Koper is wel op de hoogte van de voorgestelde verkaveling en inrichting van het omliggende terrein (samen vormende de uitbreiding van het industrieterrein Oeveraseweg te Havelte.

## **FINANCIEEL**

### **10. De koopprijs**

De koopprijs bedraagt: € [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#) inclusief 21% BTW, zijnde €[Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#)..

Er is door de koper een reserveringsvergoeding betaald van € 4.550,- , incl. BTW. Dit bedrag wordt bij de notaris in mindering gebracht op de koopprijs.

### **11. 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.

### **12. Belasting, rente en kosten**

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

De eventueel verschuldigde belasting, het kadastraal tarief, de kosten voor inmeting door de landmeter, 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 'bouwterrein' kwalificeert in de zin van artikel 11 lid 1 sub a ten eerste en artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, daarom is omzetbelasting verschuldigd.

### **13. 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.

#### **14. 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**

#### **12. Bezitsovergang en aflevering**

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

#### **13. Risico-overgang**

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

### **DE LEVERING**

#### **14. 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.

#### **15. Datum leveringsakte**

De hiervoor bedoelde leveringsakte zal worden verleden door één van de notarissen van de door de koper aan te wijzen notariskantoor of hun waarnemer en wel uiterlijk drie maanden na de datum van ondertekening van deze koopovereenkomst doch niet eerder dan dat koper in het bezit is gekomen van een bruikbare omgevingsvergunning.

### **NALATIGHEID**

#### **16. 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 aantoonbaar 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 drie promille van de koopprijs met een maximum 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**

### **17. Opschortende en ontbindende voorwaarden**

Het bepaalde in artikel 3 van voormelde Algemene Verkoopbepalingen voor Bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007 is van toepassing.

Het intropen van de ontbindende voorwaarde van financiering, als bedoeld in artikel 3 lid 3 van de Algemene Verkoopbepalingen voor Bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007, door de koper is alleen rechtsgeldig als dit schriftelijk geschiedt, door middel van een, *uiterlijk* binnen *10 weken na de datum van ondertekening van deze overeenkomst*, door de notaris ontvangen bericht, eventueel per fax of e-mail, waarbij het risico van de verzending bij de koper berust.

Het intropen 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 verkoper berust. Wordt de ontbindende voorwaarde binnen de gestelde termijn niet, of niet rechtsgeldig, ingeroepen dan is deze vervallen en niet meer in te roepen. De reserveringsvergoeding wordt alsdan niet terugbetaald.

## **OVERIGE BEPALINGEN**

### **17. Termijnen**

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

### **18. 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.

### **19. 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 [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#) [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#) [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#) [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#)

### **20. 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.

Aldus overeengekomen, in tweevoud en ondertekend te:

Diever d.d. \_\_\_\_\_

Diever d.d. \_\_\_\_\_

Verkoper:

Koper:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Kies een item.  
Kies een item.

Koper:

\_\_\_\_\_

Klik hier als u tekst wilt invoeren.

**Bijlagen:**

Bij deze overeenkomst behoren onverbrekelijk de volgende bijlagen:

- Verkoopkaart @;
- Algemene verkoopbepalingen Gemeente Westerveld 2007.