



## KOOPOVEREENKOMST

*Ondergetekenden,*

1. de rechtspersoon naar publiek recht **Gemeente Nieuwkoop**, zetelend te Ter Aar, op grond van artikel 171, eerste lid Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer F. Buijserd, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders kenmerk 11.03968 d.d. 14 juni 2011, verder te noemen: **“de Gemeente”**;

en

2. a) de heer ....., wonende te ..... aan de ....., geboren te ..... op .....
- b) mevrouw ....., wonende te ..... aan de ....., geboren te ..... op ....., verder gezamenlijk te noemen: **“Koper”**.

*Overwegende:*

- dat partijen op ..... een grondreserveringsovereenkomst zijn aangegaan met betrekking tot een kavel in het plan Zuidhoek, hierna te noemen: **“de Kavel”**;
- dat Koper op de Kavel een woonhuis wenst te ontwikkelen teneinde dat zelf te bewonen;
- dat aan Koper ten behoeve van de realisering van het woonhuis omgevingsvergunning is verleend;
- dat partijen thans overeenkomstig de artikelen 1.3 en 5 van de grondreserveringsovereenkomst een koopovereenkomst met betrekking van de Kavel wensen aan te gaan;

*zijn overeengekomen als volgt:*

### **Artikel 1 Het Verkochte**

- 1.1 De Gemeente verkoopt aan Koper, die van de Gemeente koopt, een perceel grond:  
aanduiding : Kavel ....., deel van het plan Zuidhoek, fase:....., kadastraal bekend: Gemeente Nieuwkoop sectie E nummer .....
- grootte : ..... m<sup>2</sup>, waarvan ..... m<sup>2</sup> water  
zoals weergegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening (hierna te noemen: **“het Verkochte”**).
- 1.2 Koper is verplicht op het Verkochte een woonhuis te bouwen overeenkomstig de aan hem verleende omgevingsvergunning.

## **Artikel 2 De koopprijs**

- 2.1 De koopprijs van het Verkochte bedraagt € .....,-- (zegge ..... euro), vrij op naam.
- 2.2 De koopprijs is verschuldigd bij het verlijden van de notariële akte van levering, dan wel, indien dat moment eerder is gelegen, bij feitelijke levering van het Verkochte aan Koper.
- 2.3. Verschil tussen de werkelijke en opgegeven grootte van het Verkochte geeft geen der partij- en aanleiding tot enige rechtsvordering. Indien het verschil tussen de opgegeven grootte en de werkelijke grootte van het Verkochte op basis van het aantal vierkante meters dat het Kadaster heeft vastgesteld, meer dan 5% bedraagt, zal verrekening van de koopprijs plaatsvinden naar rato van het geconstateerde verschil in vierkante meters.

## **Artikel 3 Waarborgsom/bankgarantie**

Indien Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 van de grondreserveringsovereenkomst een waarborgsom heeft gestort, zal deze bij het verlijden van de notariële akte van levering worden verrekend met de koopprijs. Indien de Koper de in voormelde bepaling bedoelde bankgarantie heeft gesteld, zal deze bij het verlijden van de notariële akte van levering aan Koper worden teruggegeven.

## **Artikel 4 Levering**

- 4.1 Koper is gehouden tot medewerking aan het verlijden van de notariële akte van levering en tot betaling van de koopprijs.
- 4.2 De notariële akte van levering zal worden gepasseerd binnen vier weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
- 4.3 Indien de notariële levering niet plaatsvindt binnen de in artikel 4.2 genoemde termijn, is Koper over het alsdan nog niet betaalde gedeelte van de koopprijs een samengestelde rente van 5% per jaar, dan wel, indien deze hoger is, de wettelijke rente verschuldigd. De door Koper aan de Gemeente verschuldigde rente dient vóór het verlijden van de notariële akte van levering door de notaris te zijn ontvangen.
- 4.4 Het verlijden van de notariële akte van levering geschiedt ten overstaan van Limes Netwerk Notarissen Nieuwkoop.
- 4.5 Tenzij partijen anders overeenkomen, geschiedt feitelijke levering van het Verkochte terstond na het verlijden van de notariële akte van levering.
- 4.6 Vanaf het moment van feitelijke levering is het Verkochte voor rekening en risico van Koper.

## **Artikel 5 Zakelijke lasten**

Alle belastingen en zakelijke lasten, die van het verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper met ingang van de dag waarop de notariële akte van levering wordt verleden, dan wel, indien dat moment eerder is gelegen, vanaf de feitelijke levering.

## **Artikel 6 Staat van overdracht**

- 6.1 Het Verkochte wordt overgedragen in de staat waarin het zich bij het sluiten van deze overeenkomst bevindt, leeg en ontruimd, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van de lasten en beperkingen die blijken uit deze koopovereenkomst en die door Koper worden aanvaard.
- 6.2 De Gemeente staat er voor in dat het Verkochte geschikt is voor woningbouw.

- 6.3 Koper dient zelf en op eigen kosten zorg te dragen voor een onderzoek naar de draagkracht van de bodem.
- 6.4 Het Verkochte is door middel van een leeflaagsanering geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik (wonen) zoals geaccordeerd door het bevoegd gezag, de omgevingsdienst West-Holland, in de als bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegde brieven.
- 6.5 Alle kosten voor aanleg van de huisaansluitingen van nutsvoorzieningen en riolering komen voor rekening van Koper. Koper is zelf verantwoordelijk voor het voeren van overleg met de nutsbedrijven en de Gemeente terzake.

#### **Artikel 7 Gebruik van het Verkochte**

Het Verkochte is bestemd voor de bouw van een woonhuis.

#### **Artikel 8 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

De verplichtingen van Koper zijn ondeelbaar. Indien deze overeenkomst zijdens Koper door meerdere (rechts)personen wordt aangegaan, zijn zij jegens de Gemeente hoofdelijk verbonden tot nakoming.

#### **Artikel 9 Ontbinding**

De Gemeente is, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, bevoegd deze overeenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring te ontbinden indien Koper (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt, in staat van faillissement wordt verklaard, op hem de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen van toepassing wordt verklaard of indien Koper anderszins het vrije beheer over zijn vermogen verliest.

#### **Artikel 10 Schade en aansprakelijkheid**

- 10.1 Koper is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan kabels, leidingen, opstallen, openbaar groen en/of werken van de Gemeente die door hem, of door dan wel namens hem ingeschakelde derden, wordt veroorzaakt in verband met de realisering van een woonhuis op het Verkochte.
- 10.2 Koper is verplicht in redelijkerwijs voorzienbare gevallen voor met ontgravingen en bouw op het Verkochte wordt begonnen alle maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan kabels, leidingen, opstallen, openbaar groen en/of werken in, aan of op, aan het Verkochte perceel, grenzende percelen.

#### **Artikel 11 Bouwplicht**

- 11.1 Koper is gehouden binnen twaalf (12) weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning aan te vangen met de bouw van het woonhuis.
- 11.2 De bouw van het woonhuis dient binnen achttien (18) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te zijn voltooid.

#### **Artikel 12 Buitenverlichting woning**

Het te realiseren woonhuis ligt binnen het Natura 2000-gebied De Nieuwkoopse Plassen. Koper is zich ervan bewust dat dit gelet op nationale en Europese wetgeving de mogelijkheid om verlichting aan de buitenzijde van de woning en in de tuin aan te brengen, kan beperken. Deze beperkingen zullen Koper generlei aanspraak op schadevergoeding, non-conformiteit, dwaling of ontbinding kunnen verlenen.

### **Artikel 13      Openbaarheid water in eigendom**

Het water dat in eigendom komt van Koper dient te allen tijde openbaar en doorvaarbaar te blijven.

### **Artikel 14      Vrachtverkeer in opdracht koper**

- 14.1 Koper staat er jegens de Gemeente en de bewoners langs de 30 km/h-zone voor in dat voertuigen met een totaal gewicht (ledig gewicht voertuig + belading) van 20 ton of meer, van de door hem in te schakelen aannemer(s) en de door of vanwege de aannemer(s) te contracteren onderaannemers, binnen de 30 km/h-zone, zoals weergegeven in bijlage 4, niet sneller zullen rijden dan stapvoets. In overeenstemming met artikel 45 RVV 1990 wordt onder stapvoets verstaan een snelheid van 15 km/h.
- 14.2 Koper verbindt zich, in het belang en ten behoeve van de Gemeente en de bewoners langs de 30 km/h-zone, de in het eerste lid neergelegde verplichting contractueel op te leggen aan de door hem in te schakelen aannemer(s), met bepaling dat de aannemer ervoor in staat dat de genoemde verplichting wordt opgelegd aan alle door of vanwege de aannemer te contracteren onderaannemers.
- 14.3 Koper verbindt zich, in het belang en ten behoeve van de Gemeente en de bewoners langs de 30 km/h-zone, de overige regels zoals deze in bijlage IV worden genoemd contractueel op te leggen aan de door hem in te schakelen aannemer(s), met bepaling dat de aannemer ervoor in staat dat de genoemde verplichting wordt opgelegd aan alle door of vanwege de aannemer te contracteren onderaannemers.

### **Artikel 15      Kwalitatieve verplichting**

Partijen komen overeen dat de verplichtingen van Koper zoals opgenomen in artikelen 12 en 13 zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen. Deze verplichtingen zullen overeenkomstig artikel 6:252 BW als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers.

### **Artikel 16      Tegenstrijdigheid**

De Algemene Voorwaarden Grondverkoop Gemeente Nieuwkoop 2012 zijn van toepassing. Koper heeft een exemplaar van deze voorwaarden ontvangen. Voor zover de bedoelde voorwaarden strijden met het bepaalde in deze overeenkomst, prevaleert deze overeenkomst.

### **Artikel 17      Toepasselijk recht, geschillen**

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die tussen partijen mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst worden beslecht door de rechtbank 's-Gravenhage.

Deze overeenkomst is in tweevoud ondertekend te Nieuwveen op .....

Gemeente Nieuwkoop:

Gegadigde(n):

\_\_\_\_\_

Handtekening

\_\_\_\_\_

Handtekening(en)

**Bijlagen:**

1. Verkooptekening kavel
2. Algemene voorwaarden grondverkoop gemeente Nieuwkoop 2012
3. Brief omgevingsdienst West-Holland
4. Tekening aanvoerroute (incl. 30km/h-zone) en regels bouwverkeer Zuidhoek