

## CONCEPT KOOPVEREENKOMST BOUWTERREIN

De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Veendam**, ten deze vertegenwoordigd door de heer B.H.M. Link, geboren te Groenlo op tien augustus negentienhonderd vijf en zestig, handelende in zijn hoedanigheid van burgemeester van de gemeente Veendam en als zodanig de gemeente Veendam rechtsgeldig vertegenwoordigde, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van Veendam van 19 april 2022,

hierna te noemen: **verkoper of gemeente**,

verklaart te hebben verkocht aan:

de heer \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, en mevrouw \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_,

hierna te noemen: **koper**,

die door medeondertekening van deze verklaart/verklaren te hebben gekocht:

een bouwterrein, gelegen in plan Buitenwoel, Dijkeneiland Zuid, groot ongeveer \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, aan de \_\_\_\_\_ te Veendam kadastraal bekend gemeente Veendam, sectie X, nummer 0000, zoals is aangegeven op bijbehorende tekening V-0000, d.d. \_\_\_\_\_,

hierna te noemen: **het verkochte**,

tegen een door de koper te betalen koopsom van € \_\_\_\_\_ k.k. (zegge \_\_\_\_\_ euro) onder de volgende voorwaarden:

### **Artikel 1: Betaling koopsom**

- De koopsom en de verschuldigde omzetbelasting (btw), alsmede de eventueel verschuldigde rente, moeten aan de notaris worden betaald voorafgaand aan het passeren van de akte van levering.
- Binnen één maand nadat de door beide partijen getekende overeenkomst door de gemeente is geretourneerd, dient de (notariële) akte van levering te worden gepasseerd en de volledige koopsom volgens factuur aan de notaris te zijn voldaan.
- Indien de akte van levering niet binnen de in het tweede lid van dit artikel gestelde termijn is gepasseerd en de koopsom niet door de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal over de koopsom, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, rente als bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst verschuldigd zijn. Over deze rente is tevens omzetbelasting (btw) verschuldigd.

### **Artikel 2: Levering**

- Het terrein wordt geleverd in de staat, waarin het zich bevindt op het moment van de eigendomsoverdracht, dan wel op het moment van eerdere ingebruikneming. Het terrein wordt

overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.

- b. De gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is de eigendom van het registergoed over te dragen.

### **Artikel 3: Aanvaarding en ingebruikneming**

- a. De koper kan het gekochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de akte van levering is gepasseerd.
- b. Met schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders kan koper het bouwterrein eerder in gebruik nemen. Over het tijdvak van de datum van ingebruikneming tot de dag van betaling van de koopsom is de koper aan de gemeente verschuldigd een bij het passeren van de akte van levering te betalen vergoeding, welke wordt berekend naar een door burgemeester en wethouders voor de ingebruikneming te bepalen rentepercentage per jaar over het bedrag van de koopsom. Dit rentepercentage is gelijk aan het percentage dat de gemeente ten tijde van de ingebruikneming zelf verschuldigd is voor langlopende geldleningen. Over deze vergoeding is de koper omzetbelasting (btw) verschuldigd.
- c. Geen rente is verschuldigd indien op de dag van de ingebruikneming de koopsom (als voorschot) aan de gemeente is betaald.

### **Artikel 4: Nutsvoorzieningen, aansluitingen en vergunningen**

- a. De kosten in verband met de verkrijging van een omgevingsvergunning zijn voor rekening van de koper.
- b. Verkoper draagt voor zijn rekening zorg voor de aanleg van een vuilwaterhoofdriool en een hemelwaterhoofdriool alsmede de uitleggers daarop tot één meter binnen de grens van de bouwkael;
- c. De kosten van aansluiting op de uitlegger van het hoofdriool en de nutsleidingen zijn voor rekening van de koper.
- d. Het is de koper niet toegestaan om een hemelwaterafvoer aan te sluiten op het vuilwaterriool. Hemelwater kan door de koper worden afgevoerd door middel van de uitlegger naar het hemelwaterhoofdriool. Het in dit lid bepaalde geldt eveneens voor eventueel door de koper aan te leggen drainage.
- e. Verkoper faciliteert de daarvoor aangewezen nutsbedrijven ten behoeve van de aanleg van water-, elektriciteit- en glasvezelleidingen in een kabel/leidingstrook in de openbare weg.

### **Artikel 5: Verschil na uitmeting**

Verschil tussen de werkelijke en opgegeven grootte geeft na kadastrale opmeting geen aanleiding tot enigerlei actie of rechtsvordering, hoe ook genaamd. Koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.

### **Artikel 6: Aktepassering**

De op te maken akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris van het kantoor Wouters Netwerk Notarissen te Veendam.

### **Artikel 7: Kosten en belastingen**

- a. Alle kosten en rechten op de verkoop en levering vallende, waaronder die van de kadastrale opmeting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle belastingen en zakelijke lasten, welke van het registergoed worden geheven, komen vanaf de datum van het passeren van de akte van levering voor rekening van de koper.

### **Artikel 8: Ontheffing afgifte titelbescheiden**

De koper ontheft verkoper van zijn verplichting de titelbescheiden als bedoeld in artikel 9 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek aan hem af te geven.

### **Artikel 9: Bouwplicht**

- a. De koper is verplicht er voor zorg te dragen, dat de op het gekochte te stichten bebouwing binnen twee jaar na de dagtekening van de akte van levering, behoudens verlenging van deze termijn door burgemeester en wethouders, is voltooid.
- b. De koper verbeurt een boete van 25% van de koopsom per ingegaan tijdvak van drie maanden, indien de koper in gebreke blijft binnen de onder sub. a. bedoelde of eventueel door burgemeester en wethouders verlengde termijn aan zijn verplichting tot voltooiing van de bouw te voldoen.
- c. Na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, zal deze boete ten behoeve van de gemeente Veendam dadelijk opeisbaar zijn, onverminderd de verplichting van de koper tot behoorlijke nakoming van zijn op zich genomen verbintenis.

### **Artikel 10: Verplichting zelfbewoning / verbod vervreemding**

- a. Koper verplicht zich de op het gekochte te stichten woning zelf te gaan bewonen.
- b. Zolang de te stichten woning niet geheel is voltooid alsmede gedurende het eerste jaar van bewoning is het de koper niet toegestaan de woning te vervreemden of te verhuren.
- c. In bijzondere omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het onder sub a. en b. bepaalde.
- d. Bij niet nakoming of overtreding van de bepalingen sub a. en b. verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 75.000,-, onverminderd het recht van de gemeente om daarnaast nakoming van deze verplichting en het verbod te vorderen.

### **Artikel 11: Gedogen kabels en leidingen en aanleggen en onderhouden verschillende peilhoogtes**

Koper moet het leggen, hebben, onderhouden en zo nodig vernieuwen of verwijderen van kabels, leidingen en riolering en daarbij behorende onderdelen, zoals afsluiters, brandkranen, palen leidingen, draden, isolatoren, meter- en verdeelkasten, aanduidingbordjes, inbegrepen, en het plaatsen van een lichtmast, voor openbare doeleinden, alsmede reparaties, onderhoud en het vernieuwen daarvan in het gekochte perceel gedogen. Met de werkzaamheden zal niet eerder worden begonnen dan na voorafgaande kennisgeving aan de eigenaar c.q. de bewoner van het perceel. De eigenaar c.q. bewoner dient voor het uitvoeren van werkzaamheden die personen die door de gemeente of nutsbedrijven daarvoor zijn aangewezen de toegang tot het perceel te verlenen en de werkzaamheden te laten uitvoeren voor de duur die voor het verrichten van die werkzaamheden nodig is.

### **Artikel 12: Milieubepaling**

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de hierbij verkochte onroerende zaak is door en voor rekening van de gemeente een globaal onderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor woondoeleinden.

### **Artikel 13a: Walbeschoeiing / erf dienstbaarheid / onderhoud (alleen van toepassing op kavel 5 t/m 12 en 23 t/m 27)**

De hierbij verkochte kavel grenst aan het water en de watergang is aan gemeentelijke schouw onderworpen. De door de gemeente Veendam aangelegde walbeschoeiing wordt met de levering van de kavel eigendom van de koper. De bouw van zelfstandige steigers, vlonders en/of overhangende bouwwerken die rusten op de oeverconstructie zijn niet toegestaan.

Ten behoeve van het onderhoud van deze watergang en de walbeschoeiing wordt de volgende erf dienstbaarheid gevestigd:

“Ten behoeve van de aan de gemeente in eigendom toebehorende waterpartij, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Veendam, sectie X, nummer 0000, (gedeeltelijk), als heersend erf, en ten laste van het hierbij verkochte perceel bouwterrein als dienend erf, wordt gevestigd de erf dienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot onderhoud, vervanging of vernieuwing van de walbeschoeiing, alsmede het schoonhouden van de waterpartij over een

breedte van twee meter gemeten vanuit de walbeschoeiing. Voormelde werkzaamheden dienen zodanig te worden uitgevoerd, dat het huidige waterprofiel gewaarborgd blijft.”

#### **Artikel 13b: Grondwal (alleen van toepassing op kavels 1 t/m 5)**

De hierbij verkochte kavel grenst aan een grondwal. Deze door de gemeente Veendam aangelegde grondwal wordt met de levering van de kavel deels eigendom van de koper, de koper dient zijn deel van de grondwal, zoals staat aangegeven op de bijgevoegde tekening V-0000, d.d. \_\_\_\_\_ in stand te houden en te onderhouden. De bouw van bouwwerken (bijvoorbeeld bergingen, overkappingen en vlonders) op deze wal is niet toegestaan.

#### **Artikel 14: Duurzaam waterbeheer**

Koper verklaart er mee bekend te zijn dat in het plan duurzaam waterbeheer wordt toegepast. Het regenwater binnen het plangebied dient in dit verband direct (dit geldt voor die kavels die direct aan het water liggen) of indirect te worden afgevoerd naar de omliggende waterpartijen. In verband met de afvoer van regenwater en de beheersing van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt het volgende bepaald:

- a. - de voor afvoer van hemelwater van woningen bestemde leidingen en de voor drainage van particuliere erven, tuinen en kruipruimtes van woningen bestemde leidingen mogen niet op het gemeentelijk vuilwaterriool worden aangesloten;
- het is verboden om bij de te bouwen opstallen zinken of koperen goten, hemelwaterafvoeren of dakbedekking toe te passen tenzij deze zijn voorzien van een beschermlaag die voorkomt dat genoemde metalen in contact met het af te voeren regenwater komen, uitlogen en in het grond- en oppervlaktewater terecht komen;
- het is verboden bij de aanleg en het onderhoud van de particuliere erven en tuinen chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken;
- het is verboden handelingen te verrichten die van nadelige invloed op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater kunnen zijn;
- kopers / eigenaren dienen zich te onthouden van grondverzet en terreinophogingen die de natuurlijke afwatering in de voorkeursinrichting van het naastgelegen perceel belemmert;
- b. bij niet nakoming door de koper of diens rechtsopvolger(s) van enige onder a van dit artikel vermelde verplichting of verbod is de koper na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,= onverminderd het recht van de gemeente om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel geleden schade te vorderen.

#### **Artikel 15: Uitweg**

Per bouwkaavel is slechts één uitweg met een maximale breedte van 4 meter dan wel één gecombineerde uitweg per twee aan grenzende bouwkaavels met een maximale breedte van 6 meter toegestaan. Hiervoor is een uitwegvergunning vereist.

#### **Artikel 16a: Aanleg en onderhoud erfafscheidingen voortuin**

- a. De koper is verplicht om:
  1. Binnen een jaar na oplevering van de woning, in een strook tegen de erfgrans met het openbaar gebied en tot aan de voorgevelrooilijn, op eigen terrein een beukenhaag van circa 50 cm breed aan te planten in een dubbele plantrij;
  2. Deze aangeplante beukenhaag vanaf de dag van aanplant in stand te houden;
  3. De genoemde beukenhaag te laten uitgroeien tot een hoogte van ca. 1,0 meter en een breedte van ca. 0,5 meter;
  4. De genoemde beukenhaag zowel aan kopers zijde als ook de publieke zijde van deze erfafscheiding te onderhouden.

- b. Bij niet nakoming van enige verplichtingen van de koper voortvloeiende uit het hiervoor sub a gemelde is de koper na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ten bedrage van € 20.000,-.

**Artikel 16b: Aanleg en onderhoud erfafscheidingen zijtuin (alleen van toepassing op kavel 1, 2, 3, 4, 12, 13, 17, 18, 22 en 23)**

- a. De koper is verplicht om:
  - 1. Binnen een jaar na oplevering van de woning, in een strook tegen de erfgrans met het openbaar gebied achter de voorgevelrooilijn, op eigen terrein een beukenhaag aan te planten van circa 50 cm breed in een dubbele plantrij;
  - 2. Deze aangeplante beukenhaag vanaf de dag van aanplant in stand te houden;
  - 3. De genoemde beukenhaag te laten uitgroeien tot een hoogte van ca. tussen de 1,6 meter en 2,0 meter hoog en een breedte van ca. 0,5 meter;
  - 4. De genoemde beukenhaag zowel aan kopers zijde als ook de publieke zijde van deze erfafscheiding te onderhouden.
- b. Bij niet nakoming van enige verplichtingen van de koper voortvloeiende uit het hiervoor sub a gemelde is de koper na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ten bedrage van € 20.000,-.

**Artikel 17: Kwalitatieve verplichtingen**

- a. Partijen komen overeen dat de verplichtingen, verboden en beperkingen genoemd in de artikelen 11, 13a en 14 van deze voorwaarden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, als kwalitatieve verplichting rusten op het onderhavige registergoed en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder algemene en bijzondere titel zal / zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

**Artikel 18: Kettingbeding**

- a. De koper is verplicht het bepaalde in artikelen 13b, 16a en 16b alsmede het onderhavige artikel bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, aan de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,- ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en / of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, is de koper verplicht zich jegens de verkoper te verbinden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als in de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichtingen om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers / zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan te nemen.

**Artikel 19: Bodemdaling**

Koper verklaart er mee bekend te zijn dat de gekochte kavel is gelegen in het gebied waar bodemdaling plaats vindt.

**Artikel 20: Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**

- a. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Ingebrekestelling door de verkoper geschied bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, een en ander ter keuze aan de verkoper.
- b. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade – daaronder begrepen kosten en renteverlies – die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze laatstgenoemde de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden. Ingeval de koper in verzuim is, behoudt de verkoper zich onverminderd zijn recht op ontbinding, uitdrukkelijk het recht voor om nakoming van de overeenkomst door de koper te vragen.
- c. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de bezitsverschaffing of de levering, dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopprijs inclusief omzetbelasting. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

#### **Artikel 21 Slotbepaling**

- a. Op deze overeenkomst, is het Nederlandse recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in de Rechtbank Noord-Nederland.
- b. Wanneer één of meer bepalingen in deze overeenkomst nietig blijken te zijn dan wel vernietigd worden, blijven de overige bepalingen van kracht. Partijen zullen ten aanzien van de vervallen bepaling(en) in overleg treden en nader overeenkomen in de geest van die vervallen bepaling(en).

Getekend te Veendam op:

Gemeente Veendam

Koper

B.H.M. Link

Na(a)m(en) koper