

**Voorbeeld
concept
KOOPOVEREENKOMST**

De ondergetekende:

De gemeente Coevorden, gevestigd te Coevorden, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet en het algemeen mandaatbesluit Coevorden 2016 d.d. 15 december 2015, en het algemeen ondermandaatbesluit Coevorden 2016 d.d. 31 december 2015 vertegenwoordigd door E. Hagenauw, teamleider Team Vastgoed en Infrastructuur, afdeling Leefomgeving, handelend ter uitvoering van het besluit d.d. .

hierna te noemen "de verkoper"

verklaart te hebben verkocht aan de (mede)-ondergetekende(n):

geboren te d.d.
wonende

en

geboren te d.d.
wonende

hierna te noemen: "de koper",

die verklaart te hebben gekocht:

kavelnummer () gelegen in het nieuwbouwplan Aelderhooghe te Aalden, ter grootte van ±
m², deel uitmakend van het perceel, kadastraal bekend gemeente , sectie , nummer
, zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende verkooptekening met tekeningnummer .

Partijen verklaren, dat deze koopovereenkomst is aangegaan tegen een koopsom van € (zegge:
euro), inclusief omzetbelasting,

en onder de volgende voorwaarden, bepalingen en bedingen:

1. a. De koper zal het gekochte aanvaarden op de datum van de akte van levering. Het verkochte wordt afgeleverd in de toestand, waarin het zich bevindt op de datum van de akte van levering. Bij eerdere ingebruikneming wordt het overgedragen in de toestand waarin het zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. Het verkochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, doch overigens met alle heersende en dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.

2. De notariële akte van levering welke naar aanleiding van deze overeenkomst zal worden gemaakt, zal binnen twaalf weken na de datum waarop het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden respectievelijk de raad der gemeente Coevorden tot verkoop van de onderhavige bouwka­vel is genomen, worden verleden voor mr. J. van Buiten of diens plaatsvervangers en/of opvolgers.
- 3.a. Alle kosten, rechten en belastingen op de eigendomsoverdracht en levering vallende zijn voor rekening van de koper.
- b. De koopsom dient te worden voldaan op de datum van de akte van levering. Indien eerdere ingebruikneming heeft plaatsgevonden wordt de koopsom vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de datum van eerdere ingebruikneming.
- c. Indien de akte van levering niet binnen twaalf weken, te rekenen vanaf de datum waarop het besluit van het college van burgemeester en wethouders respectievelijk raad tot verkoop van de onderhavige bouwka­vel is genomen, is gepasseerd en/of de koopsom niet binnen deze termijn is betaald, is de koper zonder nadere ingebrekestelling in verzuim, en is vanaf die datum de koper de wettelijke rente verschuldigd over de koopsom. Indien de akte na zesentwintig weken na twaalf weken niet is gepasseerd dan wordt deze overeenkomst ontbonden. Bij deze ontbinding hebben koper en verkoper geen recht op vergoeding van gemaakte kosten en/of schade.
- 4.a. Ter zake van de levering is omzetbelasting verschuldigd.
- b. Ten tijde van de koopovereenkomst zijn voorzieningen getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de te verkopen bouwka­vel, dan wel hebben bewerkingen plaatsgevonden aan de kavel. Tussen de datum van de levering en de sluiting van de koopovereenkomst vinden geen handelingen meer plaats.
5. De zakelijke lasten en belastingen, welke op het verkochte rusten of daarvan van overheidswege geheven worden of zullen worden komen vanaf 1 januari volgende op de datum van de akte van levering voor rekening van de koper.
- 6.a. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het verkochte geeft partijen geen recht op vermeerdering of vermindering van de koopprijs of tot het vorderen van ontbinding van de onderhavige overeenkomst.
- b. Het verkochte terrein zal door de verkoper worden afgepaald met p.v.c.-buizen en/of piketten. Dit afpalen geschiedt éénmalig door de verkoper. Zoekgeraakte of in ongerede geraakte grenspunten kunnen op verzoek van de koper of moeten als de landmeter dit eist worden herplaatst. Voor ieder herplaatst punt zal € 45,38 (zegge: vijfenveertig euro en achtendertig eurocent) in rekening worden gebracht aan de koper. Heeft inmeting door het kadaster plaatsgevonden dan is herplaatsing van grenspunten slechts mogelijk via de landmeter van het kadaster. Koper zal de uiterste zorg voor de kadasterpunten rond zijn terrein in acht moeten nemen en deze tegen beschadigingen moeten waarborgen.
- 7.a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een globaal onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een door Oranjewoud, opgesteld rapport de dato februari 2008, in welk rapport de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn voor het beoogde gebruik c.q. bestemming. Partijen verklaren met de inhoud van de conclusies van dit rapport bekend te zijn. Het rapport ligt voor koper ter inzage op de afdeling Publieksservice, team Vergunningen van de gemeente Coevorden en is op verzoek van koper tegen betaling in afschrift beschikbaar.

Aangezien genoemd onderzoek zich niet heeft uitgestrekt tot de onderhavige bouwlocatie zal dit onderzoek worden geactualiseerd. Ook de resultaten van dit actualisatie onderzoek zullen in een rapport ter inzage liggen.

- b.1. De koper heeft te allen tijde het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
 2. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook ingeval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
 3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voorzover daarvoor wettelijke en contractuele gronden zijn.
 4. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen, waarvan de gemeente op het tijdstip van de akte van levering niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen, op grond 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 de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- d. De wijze waarop en de mate waarin in verband met de toestand van de grond funderingswerkzaamheden moeten worden verricht is geheel voor rekening en risico van de koper. De kosten van afvoering van grond, inclusief de eventueel extra kosten indien de grond, hoewel geschikt voor de bestemming, toch in het kader van opslag gekwalificeerd wordt als vervuild, komen geheel voor rekening van de koper.
- 8.a. De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet met derden een zakelijke overeenkomst tot vervreemding aan te gaan, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden, zulks op straffe van een door het enkele feit der overtreding en zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn, ten behoeve van de gemeente Coevorden te verbeuren boete van € 68.067,03 (zegge: achtenzestigduizend zevenenzestig euro en drie eurocent).
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing in geval van:
1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
 2. executoriale verkoop;
 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende zes achtereenvolgende maanden heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner op het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
- e. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
1. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;

3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingscontract;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of één van zijn gezinsleden.
- f. De in dit artikel sub a bedoelde woning dient uiterlijk binnen twee jaar na de datum van de akte van levering voor bewoning gereed te zijn, zulks op straffe door het enkele feit der gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van deze bepaling, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, direct opeisbare, door de koper ten behoeve van genoemde gemeente te verbeuren boete, gelijk aan het bedrag als hiervoor in dit artikel sub a vermeld, onverminderd het recht van de gemeente op aanvullende schadevergoeding.
- g. De in dit artikel sub f. bedoelde termijn van één jaar kan, in verband met bijzondere omstandigheden door en uitsluitend ter beoordeling van burgemeester en wethouders van genoemde gemeente, worden verlengd, in welk geval de in dit artikel sub f. bedoelde boete eerst verbeurd zal zijn, indien uiterlijk aan het einde van de verlengingsperiode de koper niet of niet geheel aan de hem in dit artikel sub f. opgelegde verplichting zal hebben voldaan.
9. De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen en andere werken voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het verkochte en de daarop geplaatste opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders der genoemde gemeente dit nodig zullen achten; omtrent bedoelde plaats en wijze zal van te voren overleg gepleegd worden met de koper.
10. De koper verplicht zich om het gedeelte casu quo de gedeelten van het bouwterrein, gelegen tussen een openbare weg of een openbaar voetpad enerzijds en enige gevel van de te bouwen woning en het verlengde daarvan anderzijds, binnen één jaar na de voltooiing van de woning ten genoegen van burgemeester en wethouders van genoemde gemeente aan te leggen als siertuin en deze verder als zodanig te onderhouden.
De koper verbeurt een boete van € 453,78 (zegge: vierhonderddrieënvijftig euro en achtenzeventig eurocent) per ingegaan tijdvak van drie maanden, dat hij in gebreke blijft - geheel of gedeeltelijk - aan deze verplichting te voldoen.
11. De koper verplicht zich om, ook nadat de op het bouwterrein te bouwen woning is voltooid, zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van genoemde gemeente op het gekochte geen schuttingen of hekken aan te brengen of andere opstallen te plaatsen dan die, bedoeld in artikel 43, van de Woningwet, alles op verbeurte van een boete van € 907,56 (zegge: negenhonderdzeven euro en zesenvijftig eurocent) voor elke overtreding, onverminderd het recht van de gemeente op schadevergoeding en onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om op kosten van de koper en/of zijn rechtverkrijgenden geplaatste schuttingen, hekken of andere opstallen te verwijderen.
12. De koper verplicht zich om bij deze te allen tijde mee te werken om ten behoeve van het leggen, hebben, onderhouden, vernieuwen en opruimen van de openbare nutsleidingen, zonder enige vergoeding aan openbare nutsbedrijven een recht van opstal te vestigen, alles op verbeurte van een boete van € 45,38 (zegge: vijfenveertig euro en achtendertig eurocent) voor elke dag, dat de vereiste medewerking niet wordt verleend.
13. Gevestigd wordt ten laste van verkochte, als dienend erf, het aangrenzend of onmiddellijk nabijgelegen terrein, als heersend erf, de erfdienstbaarheid ten gunste van de gemeente Coevorden, omvattende het recht om in het dienend erf te allen tijde rioolbuizen, dienstleidingen en kabels met toebehoren te leggen, te houden en te gebruiken en die aldaar te onderhouden en te controleren en door andere te vervangen of te verwijderen, waaronder begrepen het recht van toegang tot en gebruik van het dienend erf en het vervoeren over en het opslaan op het dienend erf van de daarvoor benodigde materialen en installaties, alle feitelijke handelingen betreffende aanleg en instandhouding van de aan te leggen werken alleen mogen worden uitgevoerd door of vanwege de gemeente en dat eventuele bij uitvoering van de werkzaamheden toegebrachte beschadigingen aan het verkochte door of namens de gemeente Coevorden zullen moeten worden hersteld casu quo een schadeloosstelling

wordt betaald.

14. De koper verplicht zich om voor het geval de artikel 13 omschreven vestiging van erfdiensbaarheid niet geldig zou zijn, het artikel 13 omschreven recht als kwalitatief recht aan de gemeente Coevorden te verlenen en als kwalitatieve verplichting te aanvaarden. De koper verleent medewerking aan het bij notariële akte verlijden van de overeenkomst tot vestiging van het kwalitatieve recht en tot inschrijving van deze akte in de openbare registers overeenkomstig artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.
15. De koper en zijn rechtsopvolgers in de eigendom, zijn verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding, eigendomsovergang van en bij elke verlenging van een zakelijk genotrecht op het verkochte, de bepalingen verwoord in de artikelen 9, 10, 11, 12, 14 juncto 13 en 16, alsmede deze bepaling, schriftelijk aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen, in diervoor om het in de betreffende artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van, door het enkele feit der gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van deze verplichting, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete van € 45.378,- (zegge: vijfenveertigduizend driehonderdachtenzeventig euro) ten behoeve van de gemeente Coevorden.
- 16.a. De in deze overeenkomst vermelde boeten, vermeerderd met alle kosten, welke door de verkoper worden gemaakt om tot invordering te geraken, zijn ten behoeve van de verkoper direct opeisbaar bij niet-nakoming of bij verzuim van de zijde van de koper of diens rechtsopvolgers en zonder dat enige sommatie of ingebrekestelling nodig zal zijn, onverminderd de verplichting van de koper of diens rechtsopvolgers tot behoorlijke nakoming van de verbintenis en onverlet de bevoegdheid van de gemeente daarnaast nakoming en/of meer geleden schade te vorderen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen de in sub a bedoelde boeten in daartoe naar hun oordeel aanleiding gevende omstandigheden op een lager bedrag vaststellen.
17. Deze overeenkomst is van rechtswege, zonder tussenkomst van de rechter en zonder dat de partijen jegens elkander tot betaling van enige schadevergoeding, hoe ook genaamd, gehouden zijn, ontbonden, indien door de koper geen bouwvergunning wordt verkregen.
- 18.a. De koper heeft het recht om deze overeenkomst voor .. (*10 weken na opstellen koopovereenkomst*) aanstaande te ontbinden, indien de koper (onherroepelijk) geen hypothecaire lening, al dan niet met Nationale hypotheek garantie, onder naar de situatie op de geldmarkt niet onredelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- b. Bij de vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper voor de datum, vermeld in sub a, de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders bekend te maken.
- c. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het mogelijke verrichten en kan op de ontbindende voorwaarde in dit artikel alleen een beroep doen door aan verkoper tenminste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen.
- 19.a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte 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.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de overeenkomst te boven gaan.

20. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders, met voor zover noodzakelijk de goedkeuring van de gemeente raad, besluit tot verkoop.
21. Behoudens het bepaalde in de artikelen 7, 17, 18, 19 en 20 wordt de bevoegdheid om gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te vorderen uitgesloten nadat het verkochte is geleverd.
22. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend op:

De koper(s),

De verkoper,