

**(CONCEPT) Koopovereenkomst kavels 'Havenkwartier Noord' Paard van Marken
kavel 1 t/m 5**

Ondergetekenden:

De gemeente Zeewolde, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. de Boer, teamleider Wonen en Economie, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 27 september 2022 nummer 22.00464, hierna aangeduid als "gemeente";

en



Zeewolde

De heer/mevrouw....., wonende.....te.....,
hierna te noemen koper,

verkoper en koper hierna gezamenlijk aan te duiden als: partijen.

komen het volgende overeen:

Artikel 1 Verklaring koper

Koper verklaart met ondertekening van deze overeenkomst:

1. De onroerende zaak die in deze overeenkomst is genoemd onder de daarin omschreven voorwaarden en onder de daarin van toepassing verklaarde bepalingen van de "Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente Zeewolde van december 2009", vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 10 december 2009" te willen kopen.
2. De Algemene Uitgiftevoorwaarden december 2009 van de gemeente Zeewolde te hebben ontvangen.
3. Zich te verplichten om op de datum van ondertekening van de notariële akte een bedrag ad € **Bedrag** inclusief BTW (zegge: **bedrag vol uitgeschreven**), te voldoen door storting op of overmaking naar de rekening van de gemeente bij de Bank Nederlandse Gemeenten rek.nr. NL21BNGH0285019538, koper gebruikt hiervoor de aan de notaris toe te sturen factuur.

Artikel 2 Voorwaarden en bepalingen koop

1. De gemeente verkoopt aan de koper, die koopt van de gemeente een perceel grond (**Kavelnummer**) groot ongeveerm² gelegen in het plangebied Havenkwartier, deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Zeewolde, sectie (**Letter**), nummer(s) (**Nummer**) gedeeltelijk op bijgaande tekening met **geel** kleur aangegeven, en zulks onder de volgende voorwaarden en bepalingen.
2. Op deze koopovereenkomst is van toepassing hoofdstuk 1 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente. Tevens zijn van

toepassing de artikelen 2.2, lid c en d, 2.3, lid c en d, 2.4 t/m 2.13, 4.1 t/m 4.4,4.7,4.8, 4.15, 4.19 en 4.21 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente december 2009 en vormen met deze overeenkomst één onverbrekelijk geheel.

3. Op de verkochte onroerende zaak gaan de volgende kettingbedingen rusten:
 - Aanleg en in stand houden van eigen parkeerplaatsen, zoals opgenomen in artikel 6 van deze overeenkomst (kettingbeding);
 - Aanleg en in stand houden van erfafscheidingen, zoals opgenomen in artikel 7 van deze (kettingbeding);

Artikel 3 Eigendomsoverdracht en aanbetaling

- 1 a. de eigendomsoverdracht dient uiterlijk 1 juni 2026 plaats te vinden.
 - b. bij overschrijding van de onder lid a genoemde datum, zijnde 1 juni 2026 zal koper aan verkoper wettelijke rente verschuldigd zijn tot het moment van eigendomsoverdracht.
 - c. De verschuldigde wettelijke rente wordt door verkoper in rekening gebracht op het moment van eigendomsoverdracht van de grond.
2. Koper dient aan de gemeente, na het ondertekenen van de koopovereenkomst, een aanbetaling te doen van 10% van de koopprijs voor de grond (inclusief BTW). De aanbetaling dient te worden betaald op de door de gemeente toe te sturen factuur.
3. Er wordt door de gemeente geen rente vergoed over de aanbetaling en inschrijfgeld.
4. Bij het passeren van de notariële akte wordt het door koper gestorte inschrijfgeld, zijnde € 1.000,- en de aanbetaling met de koopprijs verrekend.
5. De volledige aanbetaling vervalt aan de gemeente indien:
 - a. de koopovereenkomst wordt ontbonden ten gevolge van aan koper te wijten feiten of omstandigheden;
 - b. de koper geen medewerking verleent aan de (juridische) overdracht binnen 6 weken nadat Burgemeester en wethouders hem schriftelijk om die medewerking hebben verzocht. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen de hiervoor genoemde termijn verlengen.
6. Buiten de situaties zoals omschreven in lid 5 van dit artikel, wordt de gestorte aanbetaling door de gemeente aan de koper gerestitueerd. Op deze aanbetaling zal door de gemeente worden ingehouden: een bedrag van 2% van de koopprijs (inclusief BTW) als vergoeding voor gemeentelijke kosten.

Artikel 4 Bebouwing en gebruik van de grond

1. De onroerende zaak is bestemd voor woondoeleinden en moet worden bebouwd met een vrijstaande woning met eigen parkeergelegenheid overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand.
2. Met de bouw mag niet eerder een aanvang worden gemaakt dan nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 9 van dit artikel. Voor het bouwen van de woning is een watervergunning verleend, echter voor het bouwen van de woning moet er overleg plaatsvinden met het Waterschap Zuiderzeeland. Indien er een aanvullende watervergunning benodigd is, dient koper voor start bouw in bezit te zijn van een verleende watervergunning en de voorwaarden/bepalingen opgenomen in verleende watervergunning in acht te nemen. De leges voor de (water)vergunningen en afwijking(en) zijn voor rekening van koper. Nadat de bouw is aangevangen dient het project in een continu bouwproces te worden afgerond.
3. De bouw van de woning dient uiterlijk (1 augustus 2026) twee maanden nadat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, te worden gestart, mits het perceel in bouwrijpe staat verkeert, en in stelselmatige voortgang te worden voortgezet, behoudens indien sprake is van vertraging ten gevolge van belemmeringen van publiekrechtelijke aard als gevolg van te doorlopen planologische procedures dan wel onoverkomelijke leveringstijden van materialen e.d.
4. Uiterlijk 24 maanden na start bouw dient de te bouwen woning te worden opgeleverd. De bouw van de woning dient conform verleende watervergunning "Havenkwartier" uiterlijk 1 januari 2027 te zijn voltooid. Dit artikel komt in de plaats van artikel 4.3, lid d van de Algemene Uitgiftevoorwaarden.
5. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel onder lid 3 en 4. Tevens kunnen aan het verlenen van ontheffing als hiervoor bedoeld voorwaarden worden verbonden betreffende het gebruik van de openbare ruimte binnen het onderhavige bestemmingsplan.
6. Onverlet de rechten welke partijen in geval van niet nakoming van de wederpartij jegens elkaar kunnen doen gelden, zijn partijen gerechtigd om in geval van niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de verplichtingen welke voor hen uit deze overeenkomst voortvloeien, voor iedere overtreding een boete op te eisen ter hoogte van € 45,00 per dag dat de niet nakoming voortduurt indien er sprake is van een aan de wederpartij toe te rekenen niet nakoming.

7. De boete is direct opeisbaar, indien en zodra een in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de wederpartij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.
8. Het in artikel 2.8 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente bedoelde milieukundig onderzoek behoudt rechtskracht tot de overdracht van de grond.
9. De onroerende zaak mag niet eerder dan na het passeren van de akte van levering in gebruik worden genomen.
10. Op de onroerende zaak rust een verplichting tot zelfbewoning en verbod op vervreemding tot en met één jaar na afronding van de bouw. De aan de gemeente verschuldigde terugbetalingsverplichting is vastgesteld in artikel 4.7 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente.

Artikel 5 Staat van de grond

1. Verkoper levert en koper aanvaardt het onderhavige perceel in zijn huidige staat, zonder opstellen dan wel andere voorzieningen.
2. Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken wordt uitgesloten, behoudens die voor uitwinning.

Artikel 6 Aanleg eigen parkeerplaatsen

1. Koper verbindt zich tegenover gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, voor zijn rekening (twee) van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden.
2. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaatsen is koper aan gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat de koper in gebreke blijft.
3. Op de leden 1 en 2 van dit artikel is artikel 4.19 van de “Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente Zeewolde”, inzake het kettingbeding van toepassing.

Artikel 7 Het aanleggen en in stand houden van erfafscheidingen

1. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om erfafscheidingen te laten voldoen aan het erfafscheidingenbeleid van de gemeente Zeewolde, voor zover de erfafscheiding omgevingsvergunningplichtig is. Of de erfafscheiding omgevingsvergunningplichtig is, is afhankelijk van de locatie en het type erfafscheiding. (zie: www.zeewolde.nl/gemeente).
2. Bij niet nakoming van de verplichting opgenomen in lid 1 van dit artikel, is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 22,68 voor elke dag dat de koper in gebreke blijft.

3. Op de leden 1 en 2 van dit artikel is artikel 4.19 van de “Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente Zeewolde”, inzake het kettingbeding van toepassing.

Artikel 8 Afvoer regenwater

Koper is verplicht bij de inrichting van de tuin rekening te houden met het afvoeren van regenwater. De koper draagt zorg dat het regenwater van de verhardingen op een juiste en afdoende wijze zal worden afgevoerd.

Artikel 9 Bouwschade

De koper is verplicht om schade welke tijdens de bouwwerkzaamheden wordt toegebracht aan gemeentelijke eigendommen (zoals trottoir, berm, rijweg, en riolering) te vergoeden. Het bedrag van de schadevergoeding zal door burgemeester en wethouders worden bepaald.

Artikel 10 Verkoop/ overdracht rechten

Het is de gemeente en koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en / of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomst tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 11 Bijlagen.

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Alle bijlagen worden daartoe mede door partijen geparafeerd.

Bijlage 1: Uitgiftetekening (nr. en datum)

Bijlage 2: Algemene Uitgiftevoorwaarden december 2009 van de gemeente Zeewolde;

Partijen verklaren gemelde bijlagen te hebben ontvangen en met de inhoud bekend te zijn.

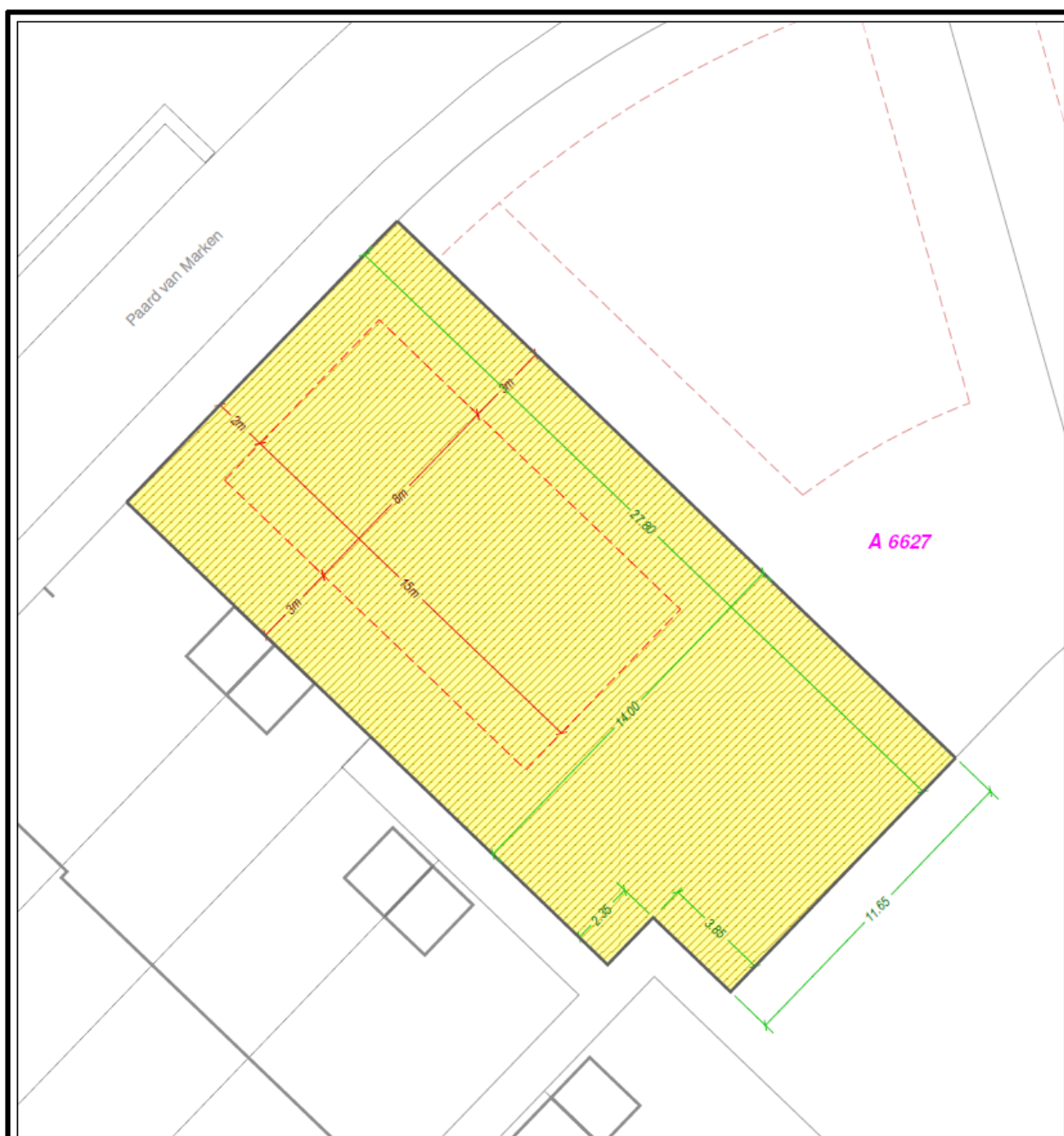
Aldus overeengekomen te Zeewolde
De Gemeente,

Koper,

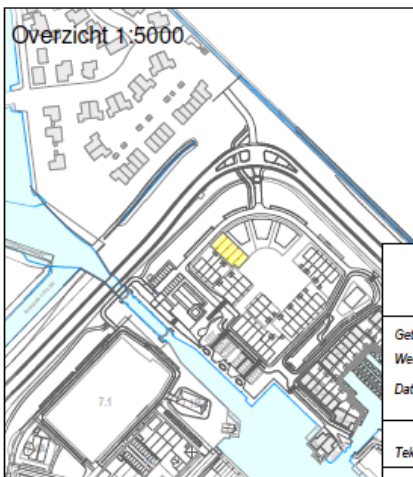
d.d.

d.d.

**Dit betreft een concept koopovereenkomst waaraan geen rechten
kunnen worden ontleend.**



Overzicht 1:5000

± 378 m²

Postbus 1 T (036) 5229522
3890 AA Zeewolde E info@zeewolde.nl

Zeewolde

Getekend: henkl
Werknummer: M2311-0566
Datum uitvoer: 1-2-2024
Tekeningnr: HK 2024006

Uitgiftetekening

Havenkwartier Noord - Vrije kavel 1
Paard van Marken - Kad.gem. Zeewolde
sectie A nr. 6627 ged.



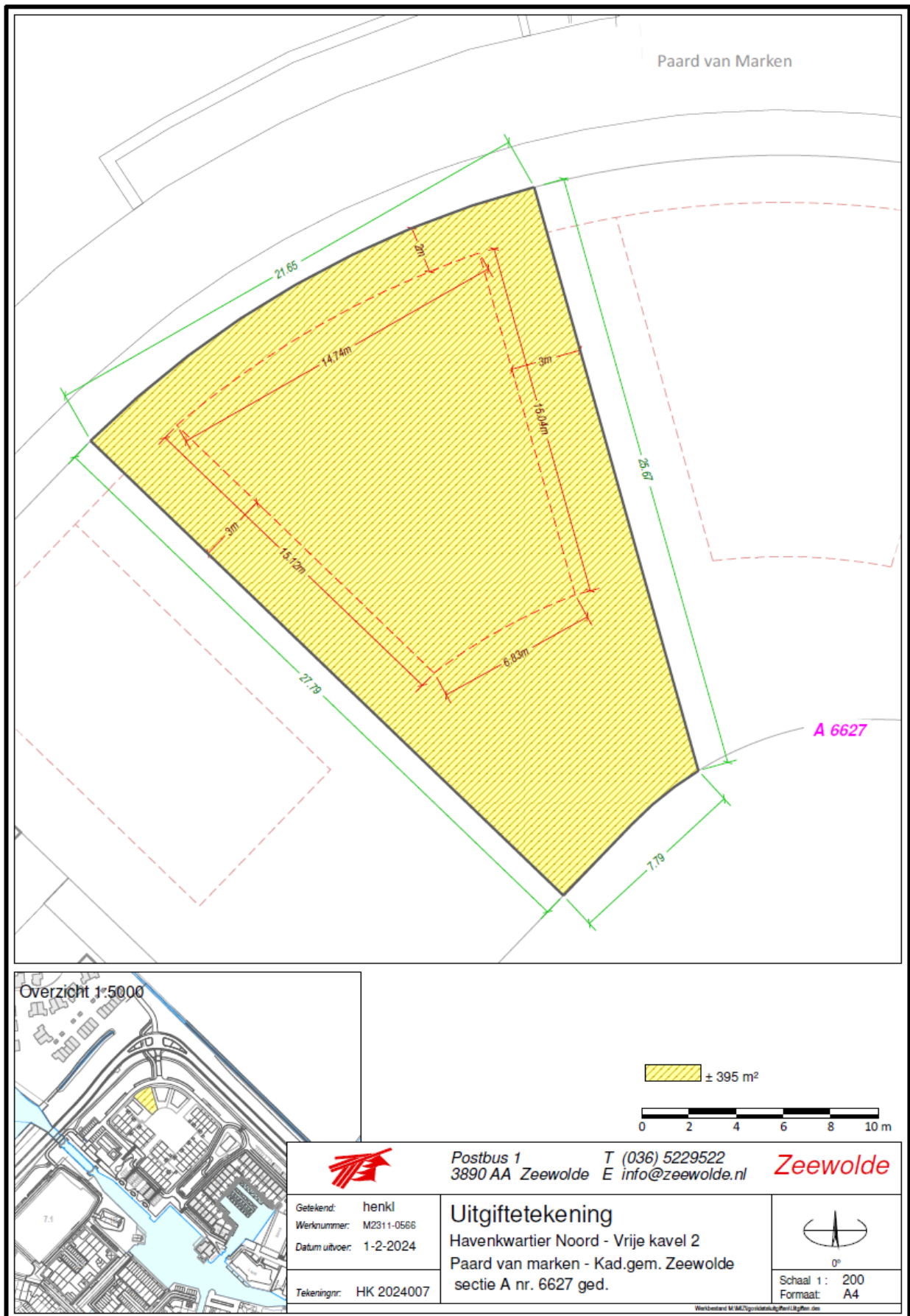
0°

Schaal 1: 200
Formaat: A4

Werkbestand M:\M2311\0566\HK2024006.dwg

Aan deze Uitgiftetekening kunnen geen rechten worden ontleend
Concept Koopovereenkomst

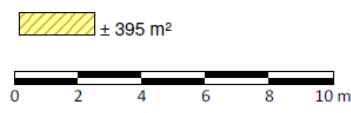
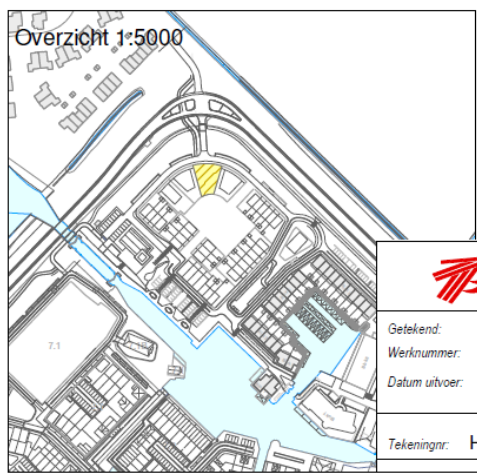
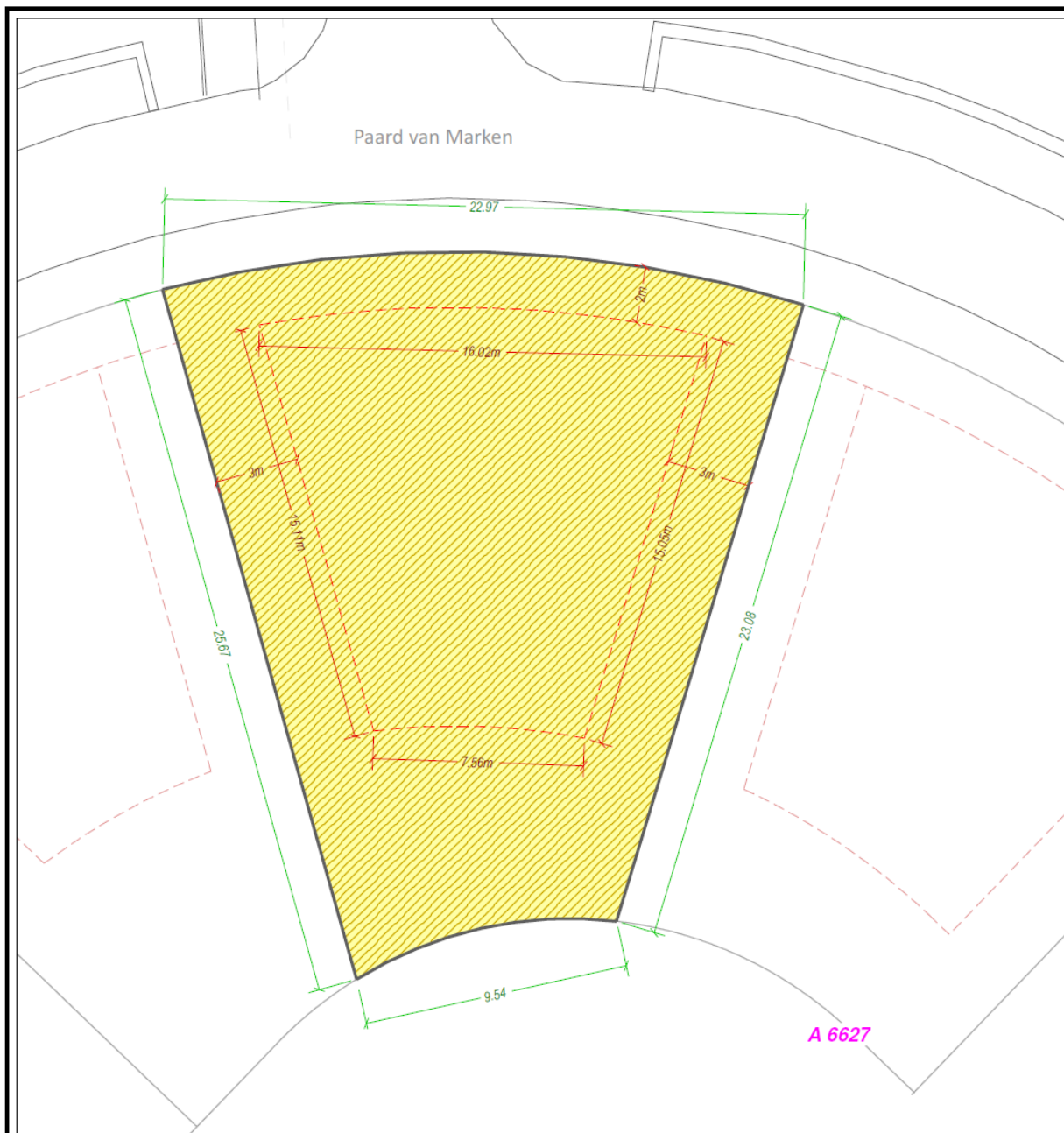
Havenkwartier Noord – Kavel (nr) Paard van Marken



Aan deze Uitgiftetekening kunnen geen rechten worden ontleend

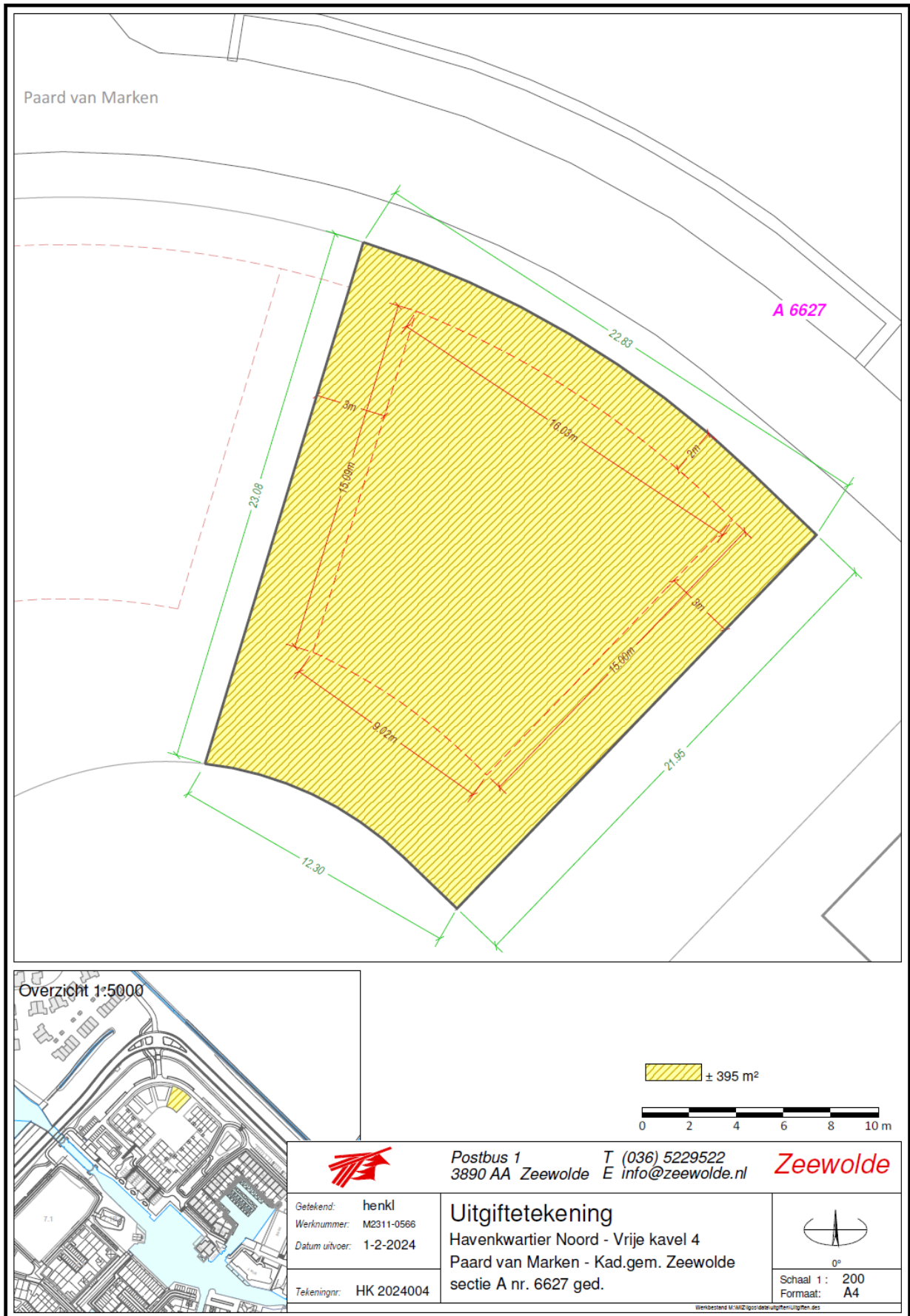
Concept Koopovereenkomst

Havenkwartier Noord – Kavel (nr) Paard van Marken

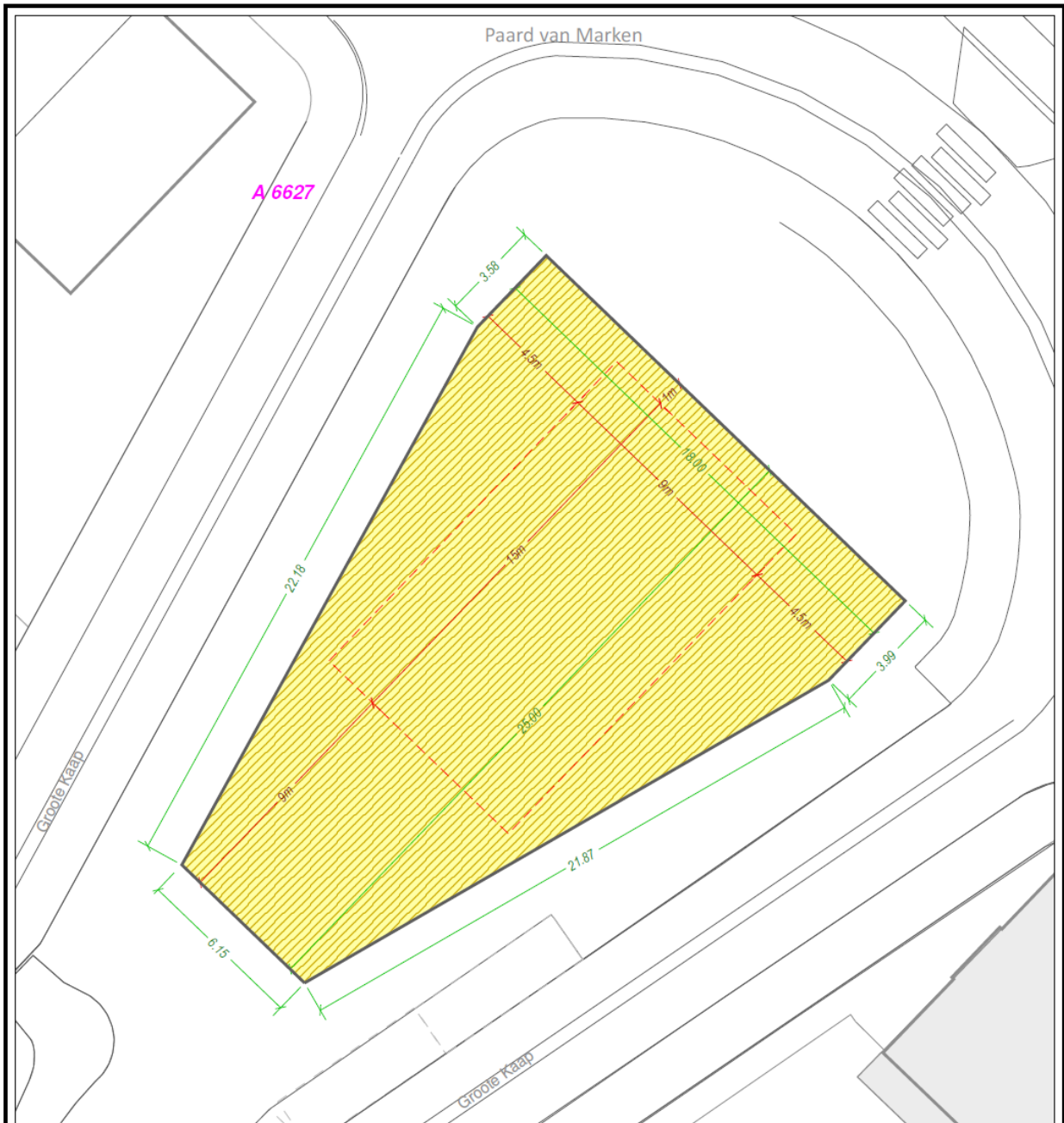


	Postbus 1 T (036) 5229522 3890 AA Zeewolde E info@zeewolde.nl		Zeewolde
	Getekend: henkl Werknummer: M2311-0586 Datum uitvoer: 1-2-2024 Tekeningnr: HK 2024003	Uitgiftetekening Havenkwartier Noord - Vrije kavel 3 Paard van Marken - Kad.gem. Zeewolde sectie A nr. 6627 ged.	

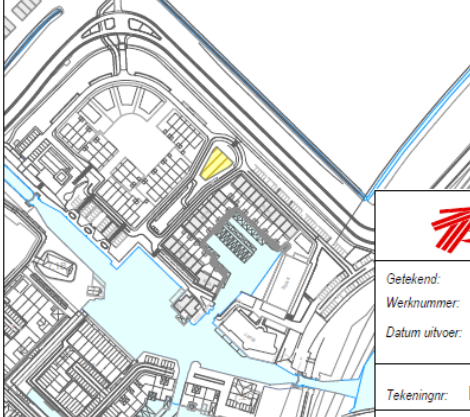
Aan deze Uitgiftetekening kunnen geen rechten worden ontleend




Aan deze Uitgiftetekening kunnen geen rechten worden ontleend



Overzicht 1:5000



 ± 322 m²



Postbus 1 T (036) 5229522
3890 AA Zeewolde E info@zeewolde.nl

Zeewolde

Getekend: henkl
Werknummer: M2311-0566
Datum uitvoer: 1-2-2024
Tekeningnr: HK 2024005

Uitgiftetekening
Havenkwartier Noord - Vrije kavel 5
Paard van Marken - Kad.gem. Zeewolde
sectie A nr. 6627 ged.



0°
Schaal 1 : 200
Formaat: A4

Werkbestand M:\M2\lpo\data\uitgifte\uitgifte.dwg

Aan deze Uitgiftetekening kunnen geen rechten worden ontleend

Concept Koopovereenkomst
Havenkwartier Noord – Kavel (nr) Paard van Marken