

**(CONCEPT) Koopovereenkomst kavels 'Penhoren' en 'De Schelp' in de
Schelpenbuurt Schelpenbuurt**

Ondergetekenden:

De gemeente Zeewolde, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
Naam (afdelingshoofd Ruimte) handelend ter uitvoering van het besluit van
burgemeester en wethouders d.d. **DATUM**, nummer **NUMMER**,
hierna aangeduid als gemeente,

en

De heer/mevrouw,; **Naam (voluit) en adresgegevens**
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 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, 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 ongeveer (**Oppervlakte**) gelegen in het plangebied Molenbuurt, deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Zeewolde, sectie (**Letter**), nummer(s) (**Nummer**) gedeeltelijk op bijgaande tekening met (**Kleur**) kleur aangegeven, en zulks onder de volgende voorwaarden en bepalingen.
2. Op deze verkoopovereenkomst 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, 4.8, 4.15, 4.19 (kettingbeding) en



4.21 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente december 2009 en vormen met deze overeenkomst één onverbreekelijk 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);
- Aanleg en in stand houden van kavelsloot en beschoeiing, zoals opgenomen in artikel 8 van deze overeenkomst (kettingbeding);
- Aanleg en in stand houden van onderwaterbeschoeiing, zoals opgenomen in artikel 9 van deze overeenkomst (kettingbeding);

welke de koper uitdrukkelijk verklaart te aanvaarden.

Artikel 3 Eigendomsoverdracht en aanbetaling

1a. De eigendomsoverdracht dient uiterlijk 1 december 2023 plaats te vinden.

b. Bij overschrijding van de onder lid a genoemde datum, zijnde 1 december 2023, 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.

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. Nadat de bouw is aangevangen dient het project in een continu bouwproces te worden afgerond.
3. De bouw van de woning dient uiterlijk **(DATUM) 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. 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.

Artikel 5 Staat van de grond

1. Verkoper levert en koper aanvaart het onderhavige perceel in zijn huidige staat, zonder opstallen 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 Het in stand houden van de kavelsloot en beschoeiing (kavels 1 t/m 12)

1. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om de kavelsloot en de beschoeiing ten behoeve van de waterhouding van de aangrenzende (agrarische) percelen in stand te houden.
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 9 Het in stand houden van de onderwaterbeschoeiing van de overtuin (kavels 7 t/m 11 en 16, 19, 20 en 23)

1. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om de onderwaterbeschoeiing van de overtuin ten behoeve van de waterhouding en bevaarbaarheid van de vaarroute in stand te houden.

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 10 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 naar de groene ruimte achter de kavels. Kavel 32 ligt niet aan de WAADI. Voor kavel 32 geldt dat het regenwater naar een andere plek dient te worden afgevoerd. De koper van kavel 32 treedt hiervoor in overleg met de beheerder van de riolering; het Waterschap

Artikel 11 Bouw schade

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 12 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 13 Bijlagen.

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Bijlage 1 wordt mede door partijen geparafeerd

Bijlage 1: Uitgiftetekening **Nummer** , **Datum**

Bijlage 2: Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente Zeewolde;

Aldus overeengekomen te Zeewolde
De Gemeente

Koper,

d.d.

d.d.

**DIT BETREFT EEN CONCEPT KOOPOVEREENKOMST WAARAAN GEEN
RECHTEN KUNNEN WORDEN ONTLEEND**