

KOOPOVEREENKOMST

"Buitenpost-Lutkepost" - koopappartementen

Ondergetekenden

1. De **gemeente Achtkarspelen** gevestigd te Buitenpost aan de Stationsstraat 18, 9285 NH, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mr. O.F. Brouwer, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 oktober 2022, hierna te noemen: de "Gemeente" of "Verkoper",

en

2. *, statutair gevestigd en kantoorhoudende te * *, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer * en op grond van haar statuten en het uittreksel uit de Kamer van Koophandel rechtsgeldig vertegenwoordigd door *, handelend als *, hierna te noemen: de "Koper",

De Gemeente en de Koper worden hierna gezamenlijk genoemd: "Partijen",

In aanmerking nemende dat:

- a. de Gemeente heeft besloten het perceel bouwgrond, groot ca. 5.550 m², kadastraal bekend gemeente Buitenpost, sectie A, nummer 6101 gedeeltelijk (hierna: het Verkochte) via een lotingsprocedure openbaar te verkopen (**Bijlage 1**);
- b. op de locatie maximaal 22 koopappartementen ontwikkeld dienen te worden;
- c. op dinsdag 25 januari 2023 een lotingsbijeenkomst heeft plaatsgevonden en door notaris mr. F. Spa, gevestigd de Surhuisterveen, dan wel een waarnemer van voornoemde notaris, is uitgevoerd;
- d. de koper tijdens de lotingsbijeenkomst op dinsdag 25 januari 2023 de ingelote inschrijver is van het Verkochte voor het realiseren van maximaal 22 koopappartementen.

Verklaren overeen te komen dat:

Onder de hierna beschreven voorwaarden en bedingen Gemeente aan Koper verkoopt en in volle en vrije eigendom zal overdragen en Koper van Gemeente koopt en in volle en vrije eigendom zal aanvaarden:

Artikel 1. Begripsbepalingen

Tenzij anders blijkt, wordt in deze overeenkomst verstaan onder:

- *Akte van Levering*: de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering;
- *Bijlage*: een bijlage bij de Koopovereenkomst;
- *Bodem*: de grond en het grondwater behorende tot het Verkochte;
- *Bodemrapport*: het door Enviso Ingenieursbureau opgestelde rapport d.d. 1 april 2022 met projectnummer EN06205-001, kenmerk 220164 betreffende het verrichte onderzoek naar de bodemkwaliteit voor de voorgenomen ontwikkeling van welk

rapport een exemplaar exclusief bijlagen aan deze Koopovereenkomst wordt gehecht als **(Bijlage 2)**;

- *College van burgemeester en wethouders*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Achtkarspelen;
- *Gemeente*: gemeente Achtkarspelen;
- *Handelsregister*: het door de Kamer van Koophandel gehouden handelsregister;
- *Koopdatum*: de datum waarop de Koopovereenkomst tot stand is gekomen, zijnde de datum waarop Partijen deze overeenkomst hebben getekend;
- *Koopovereenkomst*: de onderhavige koopovereenkomst;
- *Koper*: * voornoemd;
- *Kwaliteitsrekening*: een van de derdengeldenrekeningen als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt;
- *Notaris*: een notaris (of diens waarnemer);;
- *Overdrachtsdatum*: de datum waarop de Akte van Levering wordt verleden;
- *Partij*: Verkoper of Koper;
- *Partijen*: Verkoper en Koper;
- *Schriftelijk*: bij brief of e-mail;
- *Verkochte*: een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Buitenpost, sectie A, nummer 6101 gedeeltelijk, groot ca. 5.550 m², welk perceel nog kadastraal zal worden uitgemeten;
- *Verkoper*: de gemeente Achtkarspelen, voornoemd.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

1. Koper en verkoper hebben overeenstemming over het volgende:
 - a. Koper realiseert op het Verkochte maximaal 22 koopappartementen en bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein, voor gebruik door de (opvolgende) kopers van de appartementen.
 - b. Genoemde appartementen worden gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Buitenpost, sectie A, nummer 6101, gedeeltelijk, ter grootte van ca. 5.550 m².
2. Partijen wensen ten behoeve van de overeenstemming zoals omschreven in het eerste lid de afspraken vast te leggen over de voorwaarden en bedingen waaronder de Gemeente het verkochte verkoopt en overdraagt aan de Koper en Koper koopt en in eigendom zal aanvaarden van de Gemeente.

Artikel 3. Verkochte

De Gemeente verkoopt en draagt in volle en vrije eigendom over aan Koper en Koper koopt en aanvaardt in volle en vrije eigendom van de Gemeente een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Buitenpost, sectie A, nummer 6101, gedeeltelijk, groot circa 5.550 m², zoals met arcering is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening **(Bijlage 1)**. Hierna te noemen: het "Verkochte".

Artikel 4. Eigendomsoverdracht

1. De voor de overdracht vereiste Akte van Levering zal worden verleden ten overstaan van een door koper uit te kiezen notaris, of diens waarnemer of ambtsopvolger, hierna te noemen: de "Notaris".
2. De Akte van Levering van het Verkochte moet worden gepasseerd binnen twee (2) maanden ná het verlopen van de termijn van de ontbindende voorwaarde zoals in

artikel 16 van deze koopovereenkomst omschreven, te weten 1 januari 2024, of zoveel eerder als de Koper en Verkoper in onderling overleg zullen overeenkomen.

3. Na het passeren van de akte van levering zal er een splitsing in appartementsrechten volgen. Koper maakt hierover separaat afspraken met de Notaris.

Artikel 5. Koopsom en betaling

1. De totale koopsom van het verkochte bedraagt **€ 955.000,--** (zegge: negenhonderdvijfenvijftigduizend euro) kosten Koper, exclusief de wettelijk verschuldigde belasting toegevoegde waarde en exclusief de overige kosten van levering.
2. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de Notaris.
3. De koopsom wordt uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de Akte van Levering voldaan op de Kwaliteitsrekening van de Notaris.

Artikel 6. Bestemming en gebruik

1. Koper is verplicht het Verkochte, de te stichten bebouwing en de bijbehorende parkeerplaatsen te gebruiken met inachtneming van de voor het Verkochte geldende voorschriften voortvloeiende uit de Beheersverordening en het Welstandskader, een en ander overeenkomstig de terzake geldende wetten en verordeningen. Voor het parkeren dient gerekend te worden met de parkeernorm 1,8.
2. Koper is verplicht om binnen drie (3) maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te dienen bij de vergunningverlenende instantie(s).

Artikel 7. Staat van het verkochte bij levering

1. Het Verkochte wordt geleverd als bouwrijpe grond vrij van nutsleidingen en obstakels, behoudens de op het perceel aanwezige bestrating (ontsluitingsweg) en het daaronder liggende rioolstelsel (vuil- en hemelwater) welke in eigendom overgaan naar de Koper (**Bijlage 1**).
2. Eventuele kosten voor ophoging, afgraving en/of afvoer van grond en toebehorende grondwerkzaamheden die nodig zijn voor het ontwikkelen van het Verkochte, zijn voor rekening van koper. De grondwerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd binnen de wettelijke kaders en de eventuele verleende of nog te verlenen vergunningen.
3. Koper is verplicht het hemelwater en vuilwater gescheiden aan te sluiten op het op het Verkochte aanwezige rioolstelsel. (**Bijlage 1**). De kosten voor de aansluitingen en het onderhouden van het rioolstelsel op het Verkochte komen geheel voor rekening van Koper. Indien Koper genoodzaakt is om het rioolstelsel aan te passen, dient dit in overeenstemming met gemeente uitgevoerd te worden voor rekening van Koper.
4. Koper is bekend met het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Enviso Ingenieursbureau en neergelegd in het Bodemrapport met projectnummer EN06205-001, kenmerk 220164 d.d. 1 april 2022 (**Bijlage 2**). Het risico van de in het Bodemrapport vermelde verontreiniging en het risico dat de Bodem verontreinigd is met andere dan de in het Bodemrapport vermelde stoffen of dat de Bodem meer of op andere plekken verontreinigd is dan vermeld in het Bodemrapport, leidt niet tot

betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening, tenzij blijkt dat de hiervoor bedoelde verontreiniging aan Verkoper bekend was of bekend had kunnen zijn.

Koper stelt vast dat een verontreiniging, als vermeld in het Bodemrapport, een voorgenomen gebruik, als in artikel 2 lid 1 vermeld, niet in de weg staat.

5. Koper verklaart een volledig Bodemrapport inclusief bijlagen van Verkoper te hebben ontvangen.

Artikel 8. Juridische levering

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij en onbezwaard, derhalve vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, vrij van hypotheek, vrij van retentierechten en met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en kwalitatieve verplichtingen.
2. Koper aanvaardt alle niet in de Koopovereenkomst omschreven lasten en beperkingen voor zover die lasten en beperkingen voor Koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor Koper geen wezenlijke belasting betekenen.
3. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster. Het is Verkoper niet bekend dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.
4. Verkoper garandeert dat ter zake van het Verkochte tot de Koopdatum geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten. Evenmin zullen op Overdrachtsdatum overeenkomsten, als bedoeld in de vorige zin, zijn gesloten.

Artikel 9. Onder-/Overmaat

Verschil tussen de werkelijke grootte (na definitieve uitmeting) en de hiervoor opgegeven grootte van het Verkochte, zal geen aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering of verrekening, noch tot ontbinding van onderhavige Koopovereenkomst.

Artikel 10. Te verrekenen lasten

1. De onroerende zaakbelasting, voor zover geheven wegens genot van een zakelijk recht (het "eigenaarsgedeelte"), de eventueel verschuldigde waterschapslasten en de eventueel verschuldigde rioolrechten, zijn vanaf de Overdrachtsdatum voor rekening van Koper. Indien Verkoper deze lasten over het bij de levering lopende jaar reeds heeft voldaan, zullen deze lasten op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend.
2. Met betrekking tot andere dan in dit artikel bedoelde lasten zal geen verrekening plaatsvinden.

Artikel 11. Risico-overgang, beschadiging

Het Verkochte komt eerst voor risico van Koper, zodra de notariële Akte van Levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de Koper.

Artikel 12. Gedoogplicht

1. De Koper moet dulden dat voorwerpen als palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen, voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het Verkochte en daarop aanwezige c.q. op te richten opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop het College van burgemeester en wethouders en/of de daartoe bevoegde beleidsorganen van openbare nutsbedrijven dit nodig zullen achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de Koper/Eigenaar overlegd. De Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht ongewijzigd en niet verplaatst te laten bestaan en de Gemeente of het betreffende nutsbedrijf in staat te stellen de nodige werkzaamheden uit te voeren. Ten gevolge van deze werkzaamheden aangebrachte schade zal voor rekening van de Gemeente of het betreffende nutsbedrijf worden hersteld of vergoed.
2. Alle kosten van of voortvloeiende uit de gewenste en/of noodzakelijke aansluitingen of kabel- en/of buizennetten van openbare nutsbedrijven zijn voor rekening van Koper.

Artikel 13. Kadastrale aanwijzing

1. Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
2. Koper machtigt de gemeente Achtkarspelen de kadastrale aanwijzing aan het Kadaster te verzorgen.

Artikel 14. Positie van derden

1. Koper is zonder voorafgaande Schriftelijke toestemming van de Gemeente niet gerechtigd de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen. De Gemeente weigert haar toestemming niet op onredelijke gronden. De Gemeente kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 15. Zelfbewoningsplicht

1. Koper legt aan de eerstvolgende koper van ieder appartementsrecht een zelfbewoningsplicht op. Dit houdt in dat de eerstvolgende koper van het betreffende appartementsrecht gedurende een periode van drie (3) jaar zelf (met zijn eventuele gezinsleden) het appartement dient te bewonen. Deze periode van zelfbewoning zal moeten blijken uit de registratie in de "Gemeentelijke Basisregistratie Personen". Gehele of gedeeltelijke vervreemding, waaronder begrepen de overdracht van de economische eigendom - en/of het bezwaren met zakelijke rechten - anders dan het recht van hypotheek - is niet toegestaan gedurende de zelfbewoningsperiode, ingaande op de datum van inschrijving op het betreffende adres in de "Gemeentelijke Basisregistratie Personen".
2. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Achtkarspelen kan op schriftelijk en gemotiveerd verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel.
3. Meergenoemd college kan - zonder dat enige ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist - bij overtreding van het bepaalde in lid 1 van dit artikel

een boete opleggen van € 45.000,00 eventueel verhoogd met € 225,00 voor elke volle dag verzuim.

Artikel 16. Ontbindende voorwaarde

1. De Koopovereenkomst kan door Koper worden ontbonden indien uiterlijk op 31 december 2023 Koper terzake van de beoogde bouw op het Verkochte minder dan vijftien (15) van de realiseren koopappartementen (onder voorbehoud) heeft verkocht. In onderling overleg kunnen de Verkoper en de Koper anders overeenkomen.
2. Koper heeft een inspanningsverplichting om de appartementen te verkopen. De getoonde inspanning zal moeten blijken uit het actief aanbieden van de appartementen via de daartoe geëigende online verkoopkanalen, het inschakelen van een verkoopmakelaar of andere instrumenten die de appartementen onder de aandacht van mogelijk geïnteresseerde kopers brengen.
3. Koper kan zich tot en met 31 december 2023 schriftelijk beroepen op de ontbindende voorwaarde. Het beroep op de ontbindende voorwaarde dient te zijn voorzien van een onderbouwing van de inspanning die Koper heeft gedaan om de appartementen te verkopen.
4. De Koopovereenkomst kan door Verkoper worden ontbonden indien koper niet uiterlijk op 31 december 2023 heeft aangetoond dat er vijftien (15) van de te realiseren koopappartementen (onder voorbehoud) zijn verkocht.

Artikel 17. Reserveringsvergoeding

1. Voor de reservering van het Verkochte is de Koper aan de Verkoper een eenmalige reserveringsvergoeding in de vorm van een waarborgsom verschuldigd ter grootte van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) exclusief de wettelijk verschuldigde belasting toegevoegde waarde (21%). Het nettobedrag van de reserveringsvergoeding zal worden verrekend bij het betalen van de koopsom voor het Verkocht indien onderhavige Koopovereenkomst tot stand komt en het Verkochte door de notaris middels een notariële akte wordt overgedragen aan de Koper.
2. Over de reserveringsvergoeding wordt door de Verkoper geen rente vergoed.
3. De reserveringsvergoeding is verschuldigd bij het aangaan van deze overeenkomst en dient binnen vijf (5) werkdagen na de dagtekening van deze Koopovereenkomst te zijn voldaan op **NL50BNGH0285.0001.01 onder vermelding van 'Reserveringsvergoeding bouwgrond appartementsgebouw Buitenpost-Lutkepost'**. De reserveringsvergoeding kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd. Evenmin kan korting op de reserveringsvergoeding worden gegeven.
4. De gegadigde heeft geen recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval de Koper de Koopovereenkomst ontbindt. Indien de Koper de koopovereenkomst ontbindt op grond van artikel 16 vindt uitdrukkelijk geen terugbetaling van de reserveringsvergoeding plaats.
5. Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de reserveringsvergoeding van rechtswege aan de Verkoper zijn verbeurd.

Artikel 18. Recht van terugkoop

Indien niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na eigendomsoverdracht van het Verkochte de bebouwing als bedoeld in artikel 2 van deze Koopovereenkomst is voltooid en gebruiksklaar

is, is Koper, indien de Verkoper dat wenst, verplicht om het Verkochte vrij van hypotheeken en andere aanspraken van derden, hoe ook genaamd, op eerste vordering van de Verkoper aan de Verkoper (terug) te leveren, tegen betaling door de Verkoper van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de Verkoper en de Koper overeengekomen koopsom (exclusief BTW en exclusief rente), verminderd met 25%. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan geen vergoeding van de Verkoper worden gevorderd.

Artikel 19. Kettingbeding

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte of van een appartementsrecht zoals omschreven in art. 4.3, dan wel bij het vestigen van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het Verkochte of van een appartementsrecht zoals omschreven in art. 4.3 zijn Koper en zijn rechtsopvolger(s) verplicht de bedingen vermeld in de artikelen 7 lid 3 (Aansluiting rioolstelsel), artikel 12 (GedooGPLicht) en artikel 15 (Zelfbewoningsplicht) in de Akte van Levering te doen opnemen.

Artikel 20. Nietige of vernietigde bepalingen

Indien een bepaling van de Koopovereenkomst nietig is of door een rechterlijke uitspraak wordt vernietigd, zullen de overige bepalingen van de Koopovereenkomst van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen van de Koopovereenkomst die nietig zijn of vernietigd worden overleg plegen teneinde een vervangende regeling te treffen, die wel geldig is en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de Koopovereenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van de nietige of vernietigde bepaling(en).

Artikel 21. Einde overeenkomst

1. Deze Koopovereenkomst zal, voor zover nog niet uitgevoerd, terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente als geëindigd kunnen worden beschouwd, indien de Koper surséance van betaling wordt verleend, zijn faillissement is aangevraagd, door zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, wordt ontbonden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.
2. Deze overeenkomst kan na voorafgaande ingebrekestelling middels aangetekende brief onder het stellen van een redelijke termijn, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, door een van de Partijen worden beëindigd, indien zijn wederpartij een of meer krachtens deze overeenkomst opgelegde verplichting(en) binnen de gestelde termijn niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt.
3. In het geval de Koopovereenkomst is ontbonden (op grond van het bepaalde in lid 1 of lid 2 van dit artikel) en nakoming wordt gevorderd, vindt geen verrekening of terugbetaling plaats van de reserveringsvergoeding zoals genoemd in artikel 17 deze Koopovereenkomst.
4. De niet tekortschietende Partij heeft het recht binnen een jaar na de ingebrekestelling – ongeacht of de boete is verbeurd of niet en ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet – aanvullende schadevergoeding van de tekortschietende Partij te vorderen.
5. Het in dit artikel bepaalde laat alle rechten van de niet tekortschietende Partij jegens de tekortschietende Partij uit hoofde van de Koopovereenkomst overigens onverlet, met dien verstande dat, indien de Akte van Levering is verleden, de niet tekortschietende Partij niet bevoegd is de Koopovereenkomst te (doen) ontbinden.

6. Deze overeenkomst kan door partijen als beëindigd worden beschouwd, indien partijen aan al hun verplichtingen ingevolge deze overeenkomst hebben voldaan.
7. Deze Koopovereenkomst door Koper uiterlijk 31 december 2023 is ontbonden op grond van de ontbindende voorwaarde, zoals bepaald in artikel 16 van deze Koopovereenkomst.

Artikel 22. Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze Koopovereenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 Burgerlijk Wetboek van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede Partij het recht om met onmiddellijke ingang en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekende brief, deze Koopovereenkomst te ontbinden.

Artikel 23. Toepasselijk recht

Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 24. Bevoegde rechtbank

Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van de Koopovereenkomst of nadere overeenkomsten zijn of zullen ontstaan is de rechtbank van het arrondissement waarin het Verkochte is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Artikel 25. Bijlagen

De volgende Bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. Deze overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de Bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

1. Verkooptekening d.d. 14 september 2022
2. Bodemrapport d.d. 1 april 2022
3. Verkoopbrochure
4. Welstandskader
5. KvK uittreksel *

Volgt hangtekeningenpagina

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend:

Te _____

Te _____

d.d. _____

d.d. _____

Gemeente Achtkarspelen

Koper

Namens deze,

Namens deze,

Burgemeester