

Zaaknummer: [*]
Documentnummer: [*]

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden

1. de gemeente Weststellingwerf, Griffioenpark 1, 8471 KR Wolvega, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet en met inachtneming van het Mandaatbesluit, ten deze vertegenwoordigd door [NAAM], [functie], hierna te noemen: “verkoper”,
2. [Bedrijfsnaam], [Adres, Postcode, Plaats], ingeschreven, ten deze vertegenwoordigd door [NAAM], hierna te noemen: “koper”.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. verkoper [het perceel ' * '] ter beschikking stelt voor de bouw van een bedrijfspand;
- b. [het perceel *] gelegen is aan de [ADRES] te [PLAATS] op het bedrijventerrein Uitbreiding Schipsloot, kadastraal bekend [*], met een oppervlakte van circa [*] m²;
- c. koper door inschrijving op [DATUM] kenbaar heeft gemaakt dat hij in aanmerking wenst te komen voor deze bedrijfskavel op het bedrijventerrein Uitbreiding Schipsloot;
- d. dat verkoper en koper thans de koop en verkoop en hun overige rechtsverhouding ter zake willen vastleggen.

Artikel 1: Grootte, ligging en koopsom bouwkaavel

1. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt: [het perceel ' * '] bestemd voor de bouw van een bedrijfspand, gelegen aan de [straatnaam] te Wolvega, kadastraal bekend [*], met een oppervlakte van circa * m², één en ander zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst vastgehechte verkoopkaart nr. 1016-25-00-99, d.d. 21 januari 2026 (bijlage 1).
2. De totale koopsom bedraagt € *,- exclusief btw ([*] m² x € [*],- per m²). De koopsom inclusief btw bedraagt € *.
3. De totale koopsom wordt aangepast aan de vierkantemeterprijs bedrijventerreinen overeenkomstig het ten tijde van ondertekening van de notariële akte c.q. de overdracht, geldende grondprijsbeleid, tenzij:

- a. de koopovereenkomst door verkoper is aangeboden vóór 1 januari van het jaar van ondertekening van de notariële akte c.q. de overdracht, en;
- b. de aangeboden koopovereenkomst door koper is aanvaard binnen de bij de aanbieding gestelde geldigheidstermijn, en
- c. de ondertekening van de notariële akte c.q. de overdracht plaats vindt binnen de termijn als bedoeld in artikel 2.2 letter a van de algemene voorwaarden, en;
- d. er geen sprake is van verlenging van de geldigheidstermijn van de aanbieding, noch van de termijn tot ondertekening van de notariële akte c.q. de overdracht.

Aanpassing van de koopsom als in dit lid bedoeld vindt niet plaats indien dit leidt tot een lagere totale koopsom.

4. Alle kosten, rechten en belastingen verbonden aan de eigendomsoverdracht, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachts- en/of omzetbelasting, notariskosten en kadastrale rechten, komen voor rekening van koper.

Artikel 2: Algemene Verkoopvoorwaarden

1. De Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken van de gemeente Weststellingwerf, vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 07 maart 2022, nummer OZ483828/46 (bijlage 2), artikelen 1.1 t/m 1.3, 2.1 t/m 2.13 en 3.1, 3.2, 3.3, 3.7, 3.8, 3.9, [OPTIE: 3.10], 3.12, 3.13 en 3.14 zijn van toepassing op deze verkoop.
2. In afwijking op de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken van de gemeente Weststellingwerf komen partijen overeen:
 - a. Artikel 3.3 letter a dient te worden gelezen als volgt: *“De koper is verplicht om op de onroerende zaak een bouwwerk te realiseren en de onbebouwde gedeelten van de onroerende zaak in te richten, een en ander passend binnen de geldende bestemming. De bestemming staat aangegeven in het voor dat terrein geldende bestemmingsplan respectievelijk omgevingsplan, daarnaast moet het bouwwerk en de inrichting van de onroerende zaak voldoen aan de aanvullende regels over de beeldkwaliteit en bouwkundige voorwaarden.”*
 - b. Aan artikel 3.3 letter b wordt, na de laatste zin toegevoegd als volgt: *“Bij niet nakoming van deze voorwaarde verbeurt de koper ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van € 350,00 per kalenderdag of dagdeel dat koper in verzuim is, met een maximum van 30 % van de koopsom exclusief BTW, zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling nodig zal zijn. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verkoper op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schaden de verbeurde boete overtreft.”*

Artikel 3: Eigendom

1. De onroerende zaak is door de gemeente Weststellingwerf, in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de openbare registers op [DATUM] in Register Hypotheken [*], deel [*], nummer [*] van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op [DATUM] verleden voor [TITEL, NAAM], destijds notaris te Wolvega.
2. Het perceel kadastraal bekend gemeente * , sectie * , nummer * deels is ten behoeve van het Wetterskip Fryslân bezwaard met een zakelijk recht of gedogingsverplichting inzake het leggen, hebben, gebruiken, onderhouden, inspecteren, herstellen en eventueel wijzigen of verwijderen van een persleiding. Dit recht van opstal heeft geen betrekking op dit perceel.
3. Het perceel kadastraal bekend gemeente * , sectie * , nummer * deels is ten behoeve van Liander N.V., Vitens N.V., KPN B.V. en Ziggo Netwerk B.V. bezwaard met een opstalrecht nutsvoorzieningen. Dit recht van opstal heeft geen betrekking op dit perceel.

Artikel 4: Bodemonderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een verkennend, een actualisatie en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in een rapport van [NAAM] van [DATUM] (projectnummer [*]) en in een rapport van [NAAM] van [DATUM] (projectnummer [*]). Uit de rapporten blijkt dat er naar de huidige inzichten uit milieuhygiënisch oogpunt van de volksgezondheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen realisatie van de bestemming. De rapporten (zonder bijlagen) zijn bij deze overeenkomst gevoegd (bijlagen 3 en 4), de volledige rapporten verstrekt verkoper digitaal aan koper.
2. Koper dient zelf te zorgen voor eventuele ophoging van het perceel of andere vormen van grondverbetering. Deze terreinaanvullingen mogen niet leiden tot wateroverlast voor de aangrenzende percelen.

Artikel 5: Aanvullende verplichtingen koper

1. *Riolering.* De riolering van de pand(en) moet aangesloten worden op het gemeentelijk riool. In dit plan ligt een verbeterd gescheiden rioelstelsel en een zogenaamd blusriool. Het verbeterd gescheiden stelsel bestaat uit een vuilwaterriool en een regenwaterriool. Het regenwater dat afkomstig is van de terreinverharding dient geloosd te worden op het regenwaterriool. Het regenwater van het dakvlak moet op het blusriool worden geloosd. Bij de koopsom is inbegrepen de aanleg van de uitleggers tot net over de erfgrans. Koper dient aan te sluiten op de bestaande uitleggers. Indien koper hiervan afwijkt, zijn de kosten voor zijn/haar rekening. De bruine uitlegger is voor de afvoer van vuilwater. Voor zowel de afvoer van het regenwater vanaf de erfverharding als voor de afvoer van regenwater vanaf het dakvlak ligt er een grijze uitlegger.
2. *Inschrijfformulier.* Indien koper de kavel toegewezen heeft gekregen doordat koper uit de artikelen 5 en 6 uit het Beleid uitgifte bedrijfskavels in de gemeente Westellingwerf de meeste punten heeft gekregen, dan is koper verplicht de ingevulde maatregelen uit te voeren. Het door koper ingevulde inschrijfformulier (bijlage 5) van [DATUM] maakt onderdeel uit van deze koopovereenkomst.
3. *Inrichting onbebouwd gedeelte.* Koper dient het onbebouwde gedeelte van de onroerende zaak op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden.
4. *Instandhouding talud sloot.* Het talud van de sloot, zoals aangegeven op het dwarsprofiel van de situatietekening d.d. 11-12-2025 (bijlage 6), dient door koper in stand en onderhouden te worden en zo nodig te worden vernieuwd. Het is koper niet toegestaan om de inrichting of helling van het talud op welke wijze dan ook te wijzigen. Het aanbrengen van een beschoeiing etc. is dan ook niet toegestaan.

Artikel 6: Nutsvoorzieningen en netcapaciteit

1. Koper is bekend met de congestieproblematiek op het elektriciteitsnetwerk. Koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde stroomvoorzieningen bij de netbeheerder Liander.
2. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele beperkingen in de netcapaciteit of de gevolgen daarvan voor de bedrijfsvoering van koper.
3. Verkoper garandeert niet dat een aansluiting op het elektriciteitsnetwerk mogelijk is. Een eventueel gebrek aan netcapaciteit of vertraging in de aansluiting vormt geen grond voor

ontbinding van de koopovereenkomst, schadevergoeding of enige andere aanspraak jegens de verkoper.

Artikel 7. Integriteitsbepaling

1. Op deze overeenkomst is de Bibob beleidslijn Weststellingwerf 2025 van toepassing. Door ondertekening verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. Verkoper kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. Er sprake is van een ernstige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. Er sprake is van een ernstige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door verkoper zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
 - f. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
4. Verkoper kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.
5. Indien de Bibob-procedure niet is afgerond op de leveringsdatum, zal de leveringsdatum worden opgeschort met de termijn die nodig is om de Bibob-procedure af te ronden.
6. Koper vrijwaart de gemeente van claims van derden als gevolg van opschorten, ontbinden of beëindigen van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.
7. De kosten van onderzoek komen voor rekening van de gemeente, tenzij de overeenkomst naar aanleiding van het onderzoek kan worden ontbonden of beëindigd op basis van dit artikel.

Artikel 8. Teruglevering onroerende zaak

1. Onverminderd de aan verkoper krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de verkoper, indien koper haar bouwplicht niet of niet tijdig nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruikmaken van de in de algemene voorwaarden of koopovereenkomst genoemde bevoegdheden.
2. Indien de koper niet binnen de in letter b van artikel 3.3 Algemene voorwaarden bedoelde termijn heeft voldaan aan haar bouwplicht, kan de koper door de verkoper worden verplicht om de onroerende zaak binnen de door de verkoper gestelde termijn terug te leveren aan de verkoper.
3. De teruglevering van de onroerende zaak aan de verkoper zal geschieden tegen restitutie door de verkoper aan de koper van negentig procent (90%) van de alsdan geldende grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door de koper voor de

desbetreffende onroerende zaak betaalde koopprijs (derhalve exclusief de destijds verschuldigde kosten, belastingen e.d. ter zake van de levering). De alsdan geldende grondwaarde wordt bepaald door een door verkoper aan te wijzen, onafhankelijke taxateur. De verkoper is over de restitutie geen indexering of rentevergoeding verschuldigd. Alle kosten verband houdende met de teruglevering, waaronder de notariële kosten en de verschuldigde belastingen, zijn voor rekening en risico van de koper.

4. De onroerende zaak zal bij teruglevering worden overgedragen in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond op de dag van het verlijden van de notariële akte waarbij de verkoper de onroerende zaak heeft geleverd aan de koper (hierna te noemen de leveringsdatum). De koper kan de verkoper verzoeken om de onroerende zaak terug te nemen in een gewijzigde feitelijke, juridische en fiscale staat ten opzichte van de leveringsdatum. Indien de verkoper hiermee instemt, kan zij hier (financiële) voorwaarden aan verbinden.
5. Indien de koper de onroerende zaak niet binnen door de verkoper gestelde termijn heeft teruggebracht in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond op de leveringsdatum, dan zal de verkoper daartoe overgaan. De koper zal daarbij aan de verkoper de eventuele kosten en schade vergoeden die de verkoper maakt en lijdt door de veranderde toestand van de onroerende zaak ten opzichte van de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin de onroerende zaak zich bevond op de leveringsdatum. De hiervoor bedoelde kosten en schade kunnen onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door de koper gerealiseerde bebouwing, fiscale kosten of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden. Deze kosten en schade zullen worden verrekend met het te restitueren bedrag als benoemd in lid 3 van dit artikel.

Artikel 9. Aanwijzing kettingbeding en kwalitatieve verplichtingen

1. Vanwege het bepaalde in artikel 3.12 Algemene verkoopvoorwaarden worden de navolgende artikelen aangewezen om te worden opgenomen als kettingbeding:
 - artikelen 2 lid 2 letters a en b, 5 lid 1, 5 lid 3 en 8 van de koopovereenkomst;
 - artikelen 3.3 letter b, 3.10 letter a / b van de algemene verkoopvoorwaarden.
2. Vanwege het bepaalde in artikel 3.13 Algemene verkoopvoorwaarden worden de navolgende artikelen aangewezen om te worden opgenomen als kwalitatieve verplichting:
 - artikelen 3.3 letters c en d, 3.8 letters a en b en d en f van de algemene verkoopvoorwaarden.

Ondertekening van deze overeenkomst geldt tevens als bevestiging dat koper alle bijlagen bij deze overeenkomst heeft ontvangen, daarvan kennis heeft genomen en met de inhoud instemt.

Bijlagen bij koopovereenkomst (AANTAL):

1. Verkoopkaart (nummer 1016-25-00-99, d.d. 1 december 2025);
2. Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende zaken van de gemeente Weststellingwerf;
3. Kopie rapport "verkennend bodemonderzoek" (nummer *, d.d. *);
4. Kopie rapport "actualisatie en aanvullend bodemonderzoek bedrijventerrein Schipsloot te Wolvega" (nummer *, d.d. *);
5. Inschrijvingsformulier (d.d.).
6. Dwarsprofiel talud sloot d.d. 11-12-2025
7. Formulier Bibob

(Zie voor ondertekening de volgende pagina.)

Aldus overeengekomen te Wolvega,

.....(datum)

.....(datum)

Verkoper,

Koper(s),

.....

[*]

.....

[*]

Notariskeuze

De akte van levering zal gepasseerd worden ten overstaan van een notaris verbonden aan
notariskantoor, gevestigd te