



gemeente

ooststellingwerf

KOOPOVEREENKOMST



[Adres] | [Plaats]

[maand] 2025, kenmerk: [kenmerk]

KOOPOVEREENKOMST BOUWTERREIN BESTEMD VOOR WONINGBOUW

De ondergetekenden:

1. De gemeente Ooststellingwerf, gevestigd 't Oost 11, 8431 LE in Oosterwolde. Ingeschreven in de Kamer van Koophandel van Nederland onder nummer 01180311 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders namens burgemeester de heer J. Werkman, een kopie legitimatiebewijs is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd, handelende krachtens artikel 171 van de Gemeentewet.

hierna te noemen "**verkoper**" en/of "**de gemeente**"

en

Natuurlijk(e) Pers(o)on(en)

Rechtsperso(o)n(en)

2. Naam bedrijf, gevestigd Adres, Postcode in Plaats ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer KvK-nummer te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer invullen initialen + achternaam rechtsgeldig vertegenwoordiger(s), in hoedanigheid van algemeen functie, zich identificerende met zijn rijbewijs/paspoort/ID-kaart, een kopie legitimatiebewijs is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd.

hierna te noemen "**koper**" en/of "Naam rechtspersoon,"

verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "**partijen**".

OVERWEGENDE DAT:

- De gemeente de verkoop is gestart van de bouwterreinen, gelegen in het nieuwbouwplan Naam plan;
- De bouwterreinen vallen onder het vigerende Bestemmingsplan/omgevingsplan "Naam bestemmingsplan/omgevingsplan zoals is vastgesteld op Datum vaststelling;
- De gemeente, in overeenstemming met het Didam-arrest, een transparante en eerlijke selectieprocedure heeft georganiseerd waarbij iedere serieuze gegadigde zich kon inschrijven en er vervolgens een loting heeft plaatsgevonden om de koper te selecteren;
- De koper gedurende de verkoopprocedure een geldig inschrijfformulier heeft ingediend en de inschrijfvergoeding aan de gemeente heeft voldaan;
- De "Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Ooststellingwerf 2025" van toepassing zijn, tenzij anders vermeld in deze koopovereenkomst.
- De koper en de gemeente wilsovereenstemming hebben bereikt over de verkoop en levering van het registergoed;
- Partijen in deze overeenkomst de afspraken omtrent de bedoelde koop en levering wensen vast te leggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Verkoop en koop

Partijen verklaren een koopovereenkomst te hebben gesloten inzake de levering van:

Een bouwterrein bestemd voor het bouwen van Aantal woningen, gelegen in Adres + plaats, kadastraal bekend gemeente Gemeente invullen, sectie Letter , nummer Nummer, (deels) met een gezamenlijke grootte van ongeveer Grootte m², één en ander zoals op bijgaande verkooptekening is aangegeven.

hierna te noemen: "**het registergoed**".

Koopprijs en betaling

- a. De koopprijs bedraagt € Koopprijs, (zegge: Uitschrijven koopprijs) te vermeerderen met 21% omzetbelasting.
- b. Betaling van de volledige koopprijs geschiedt gelijktijdig met de juridische levering van het registergoed via de daartoe bestemde derdengeldenrekening van de notaris.

Artikel 2 Juridische levering

- a. De overdracht van het registergoed komt tot stand door middel van een notariële akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster.
- b. Uiterlijk binnen zes (6) maanden na ondertekening van de koopovereenkomst door de Gemeente en Koper worden de handelingen zoals beschreven in het eerste lid (2a) verricht door notaris mevrouw mr. G.B. Smeenk, verbonden aan Notariaat De Werven ter standplaats Oosterwolde of diens plaatsvervanger of ambtsopvolger.
- c. Indien het passeren van de notariële akte van levering niet binnen de in het tweede lid (2b) gestelde termijn geschiedt, is koper vanaf het moment van het verstrijken van die termijn de wettelijke rente over de koopsom verschuldigd. De rente zal worden vermeerderd met BTW tot het moment dat de akte wordt gepasseerd dan wel tot het moment dat de koopovereenkomst wordt ontbonden op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde. Betaling van de verschuldigde rente dient te geschieden gelijktijdig met het passeren van de akte dan wel 14 dagen na ontbinden van de koopovereenkomst.

Artikel 3 Kosten en belastingen

Alle kosten die verband houden met de overdracht van het registergoed, waaronder begrepen het notarieel honorarium, kadastrale rechten en belastingen komen voor rekening van koper.

Artikel 4 Garantieverklaringen van de gemeente

- a. De gemeente garandeert dat zij bevoegd is tot de verkoop van het registergoed en dat het terrein vrij is van rechten van derden, tenzij anders vermeld in deze overeenkomst;
- b. De gemeente garandeert dat het terrein volgens het geldende bestemmingsplan / omgevingsplan is bestemd voor woningbouw en dat er geen aankondigingen of plannen zijn die de bestemming of het gebruik van het registergoed in de toekomst wijzigen;
- c. Er zijn geen bekendgemaakte of lopende aanwijzingen als bedoeld in de Monumentenwet of het voorkeursrecht onder de Omgevingswet (hoofdstuk 9) die van toepassing zijn op het registergoed, noch zijn er voorstellen voor de aanwijzing van het terrein als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- d. De gemeente verklaart dat er geen lopende procedures zijn die de verkoop of het gebruik van het registergoed kunnen belemmeren, zoals procedures voor onteigening, herinrichting of ruilverkaveling;
- e. De gemeente garandeert dat er geen milieuvervuiling of andere fysieke gebreken aan het registergoed bekend zijn die de bouw van woningen kunnen belemmeren;
- f. De gemeente heeft de koper geïnformeerd over de relevante beperkingen of vereisten die van toepassing zijn op het registergoed.

Artikel 5 Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

- a. De verkoper staat ervoor in dat hij de koper alle informatie heeft verstrekt die hij, volgens geldende verkeersopvattingen, redelijkerwijs behoort te delen met betrekking tot het registergoed.
- b. De koper erkent uitdrukkelijk dat het onderzoeken van feiten en omstandigheden die volgens gangbare verkeersopvattingen onder zijn verantwoordelijkheid vallen, op eigen risico gebeurt. Dit geldt voor zover deze feiten en omstandigheden niet al bij de verkoper bekend zijn op het moment van verkoop.

Artikel 6 Verzuim

- a. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld met een termijn van acht dagen, nalatig blijft in het nakomen van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst.
- b. Wanneer een partij in verzuim is:
 - Is deze verplicht de schade te vergoeden die de wederpartij hierdoor lijdt.
 - Kan de wederpartij de overeenkomst zonder tussenkomst van de rechter ontbinden.
 - Indien het verzuim betrekking heeft op de medewerking aan de feitelijke en/of juridische levering of op de voldoening van de koopprijs, verbeurt de nalatige partij een boete van 10% van de koopprijs ten behoeve van de wederpartij, zonder tussenkomst van de rechter.
- c. Indien de wederpartij meer schade lijdt dan de boete dekt, heeft hij recht op aanvullende schadevergoeding.
- d. De notaris is onherroepelijk bevoegd om, na het verstrijken van de termijn van acht dagen:
 - Indien de koper in verzuim is, het bedrag van de boete, indien de verkoper dit wenst, aan de verkoper te betalen uit de door de koper bij de notaris gestorte bedragen of uit een door een bank gestelde bankgarantie, voor zover deze toereikend zijn.
 - Indien de verkoper in verzuim is, de door de koper gestorte bedragen aan de koper terug te betalen.

Artikel 7 Milieukundig onderzoek

- a. Er is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 om te controleren of er gevaarlijke stoffen in de bodem van het te verkopen registergoed aanwezig zijn, gekenmerkt als: Naam van het onderzoek.
- b. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. Dit rapport beschrijft de kwaliteit van de bodem en geeft aan dat er geen schadelijke stoffen aanwezig zijn die, volgens de huidige normen, gevaarlijk zijn voor het milieu of de volksgezondheid, gezien het beoogde gebruik als woonbestemming.
- c. Onder gevaarlijke stoffen voor het milieu of de volksgezondheid vallen niet:
 - Restanten van funderingen, puin of andere bouwkundige materialen, zolang deze geen schadelijke stoffen bevatten zoals bedoeld in de Wet bodembescherming.
 - Boomstronken of struiken, of andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.

Artikel 8 Ontbindende voorwaarden

- a. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden:
 - dat de koper voor de financiering van het verkochte inclusief de beoogde bebouwing binnen de termijn van zes (6) maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst geen hypothecaire geldlening tot honderd procent van de koopprijs en kosten heeft kunnen verkrijgen bij een grote geldverstrekkende instelling, onder naar de geldmarkt redelijk te achten condities.
- b. Onder geldverstrekkende instelling wordt in dit artikel verstaan: een bank of verzekeraar zoals gedefinieerd in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht. Als de koper ontbinding wil invoeren, moet hij dit doen via een schriftelijke verklaring die 'goed gedocumenteerd' is en een ontvangstbevestiging van de gemeente bevat. Met 'goed gedocumenteerd' wordt bedoeld dat er ten minste twee afwijzingen van een erkende geldverstrekkende (bank)instelling aan de gemeente zijn voorgelegd. Alleen op deze manier kan de koper van deze koopovereenkomst worden bevrijd.
- c. De koper kan zich tot uiterlijk vijf (5) maanden na de datum van totstandkoming van de overeenkomst op vervulling van het in artikel 8 onder a bedoelde ontbindende voorwaarde beroepen.
- d. Als de koper na de in artikel 8 onder c genoemde termijn een beroep doet op de ontbindende voorwaarde, is hij voor elke volgende maand of deel daarvan een vergoeding van € 500,- aan de gemeente verschuldigd, vermeerderd met de wettelijke rente.
- e. Indien de overeenkomst wordt ontbonden, zijn alle tot dan toe gemaakte kosten voor rekening van de koper. De gemeente zal deze kosten inzichtelijk maken en verhalen op de koper.

Artikel 9 Bouwrijp

- a. De verkoper is gehouden het registergoed tijdig bouwrijp op te leveren. Dit houdt in dat:
- er openbare wegen zijn en of worden aangelegd, teneinde het bouwterrein te kunnen bereiken. Dit kunnen zowel definitieve wegen als bouwwegen betreffen;
 - de grond vrij van funderingsresten, boomstronken en andere obstakels wordt geleverd die de bouw kunnen belemmeren. Ondanks zorgvuldige sanering kunnen kleine restanten, zoals steentjes of worteldeeltjes, niet volledig worden uitgesloten;
 - het bouwpeil wordt vastgesteld door of namens verkoper, en aan koper kenbaar wordt gemaakt, hetzij ter plaatse, hetzij schriftelijk;
 - koper bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden het door verkoper vastgestelde bouwpeil in acht dient te nemen;
 - er riolering en nutsvoorzieningen in de openbare ruimte liggen;
 - het registergoed bij aflevering voldoet aan de vereisten zoals beschreven in dit artikel (9a) en door koper wordt aanvaardt in de staat waarin zij zich bevindt op de datum van de akte van levering dan wel eerdere ingebruikneming.
- b. De koper is verantwoordelijk voor:
- eventuele verdere noodzakelijk geachte ophogingen of grondverbeteringen dan wel afvoeren van grond en/of zand, op eigen kosten;
 - het aanvragen van alle benodigde nutsvoorzieningen en aansluitingen, op eigen kosten.
- c. Koper verklaart er mee bekend te zijn dat op grond van het Burgerlijk Wetboek de door koper uitgevoerde of uit te voeren terreinaanvullingen als bedoeld in artikel 9a, niet mogen leiden tot wateroverlast voor de aangrenzende percelen.

Paraaf verkoper :

Paraaf koper(s) :

Bijzondere bepalingen:

Artikel 10 Bebouwingsverplichting

De koper is verplicht om het registergoed te bebouwen met type bebouwing: starterswoning, twee-onder-éénkapwoning, vrijstaande woning, één en ander overeenkomstig met artikel 2.7 Bebouwingsverplichting van de Algemene verkoopvoorwaarden, die van toepassing zijn verklaard op deze koopovereenkomst.

Artikel 11 Zelfbewoningsplicht

Koper verplicht zich de op de onroerende zaak 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 aan derden te zullen doorverkopen, één en ander overeenkomstig met artikel 3.9 Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop woningbouw van de Algemene verkoopvoorwaarden, die van toepassing zijn verklaard op deze koopovereenkomst.

Artikel 12 Bouwschade

- a. De koper is verplicht om schade aan de direct aangrenzende openbare ruimte en/of een gemeentelijk trottoir, berm, rijweg en/of riolering, welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten, die verband houden met de bouw van het bouwwerk op het registergoed, aan de gemeente te vergoeden. Onder schade aan de riolering wordt mede verstaan verstoppingen daarvan, ook voor zover deze in gemeentegrond is gelegen.
- b. De hoogte van de schadevergoeding wordt naar redelijkheid door het college van de gemeente Ooststellingwerf vastgesteld.

Artikel 13 Inrit vanaf de openbare weg

- a. Koper mag een inrit realiseren, benodigd voor de uitgangen/toegangen zoals aangegeven in de (situatie)tekening bij de Omgevingsvergunningaanvraag en welke benodigd zijn voor de bouw van de woning.
- b. Voor toestemming van de gewenste locatie en wijze van realisatie dient koper vooraf contact op te nemen met de afdeling Beheer en Onderhoud van de gemeente Ooststellingwerf via telefoonnummer 14 0516.
- c. Het is koper niet toegestaan een inrit te realiseren of te gebruiken anders dan waarvoor door het college van de gemeente Ooststellingwerf toestemming is verleend.

Artikel 14 Instandhouding van de groene erfafscheiding

- a. Ter afbakening van het registergoed, is of wordt door de gemeente een groene erfafscheiding aangelegd op of nabij de perceelsgrens.
- b. Koper verplicht zich tot het zorgvuldig onderhouden en in stand houden van de groene erfafscheiding in de staat zoals deze door de gemeente is aangelegd. Het is de koper niet toegestaan deze erfafscheiding zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente te verwijderen, te verplaatsen of aanmerkelijk te wijzigen.
- c. Indien de erfafscheiding (gedeeltelijk) afsterft, ernstig beschadigd raakt of om andere redenen aan vervanging toe is, dient de koper deze op eigen kosten te herstellen of te vervangen door een gelijkwaardige groene erfafscheiding, behoudens andersluidende schriftelijke afspraken met de gemeente.
- d. Deze bepaling is opgenomen met het oog op het behoud van het groene karakter van de wijk en de ruimtelijke kwaliteit, en strekt mede ten behoeve van omwonenden en het algemene belang.
- e. Koper verplicht zich deze bepaling, inclusief de onderhouds- en instandhoudingsverplichting, onverkort op te nemen in elke toekomstige akte van overdracht, zodanig dat ook opvolgende eigenaren aan deze verplichtingen gebonden zijn.

Algemene verkoopvoorwaarden:

Artikel 18 Gemeentelijke verkoopvoorwaarden zijnde voor woningbouw

Van deze koopovereenkomst maken deel uit de 'Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken gemeente Ooststellingwerf 2025'.

- De artikelen in hoofdstuk 1 van de Algemene verkoopvoorwaarden zijn bij iedere verkoop van toepassing;
- De artikelen in hoofdstuk 2 zijn van toepassing bij de verkoop van een bouwterrein;
- De artikelen in hoofdstuk 3 kunnen van toepassing worden verklaard.

De volgende artikelen uit hoofdstuk 3 zijn specifiek van toepassing op deze koopovereenkomst:

- Artikel 3.2 Drie dagen bedenktijd voor koper
- Artikel 3.8 Ontbindende voorwaarde financiering
- Artikel 3.9 Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop woningbouw
- Artikel 3.11 Aanleg en instandhouding parkeerplaats
- Artikel 3.12 Verbod tot verkoop aan de consument
- Artikel 3.13 Kettingbeding
- Artikel 3.14 Kwalitatieve verplichting

De inhoud van de hiervoor genoemde algemene voorwaarden is partijen bekend. Koper heeft een exemplaar van deze algemene verkoopvoorwaarden ontvangen. De algemene voorwaarden zijn van toepassing behoudens voor zover er in de artikelen uit deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing daarvan en aanzien van het verkochte niet mogelijk is.

Bijlagen:

Artikel 19 Bijlagen

Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Door middel van ondertekening van deze overeenkomst verklaren de gemeente en de initiatiefnemer kennis genomen te hebben van de inhoud van de bijlagen behorende bij deze overeenkomst.

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. Legitimatiebewijs verkoper (*niet aangehecht*)
2. Legitimatiebewijs koper(s) (*niet aangehecht*)
3. Verkooptekening van het registergoed
4. Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken gemeente Ooststellingwerf 2025

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend.

De verkoper:

De Gemeente Ooststellingwerf
namens deze,
het college van burgemeester en wethouders,
Dhr. J. Werkman

(handtekening)

De koper:

Naam koper
namens deze,
de heer/mevrouw

(handtekening)

Plaats **Oosterwolde**, d.d. _____ 2025

Plaats **Plaats invullen** d.d. _____ 2025

BIJLAGE 3. Verkooptekening van het registergoed

BIJLAGE 4. Algemene Verkoopvoorwaarden van onroerende zaken gemeente Ooststellingwerf 2025