



KOOPOVEREENKOMST (Bouwlust III, Aagtekerke)

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Veere**, kantoor houdende te 4357 ET Domburg, gemeente Veere, Traverse 1;
hierna te noemen: verkoper;
ten deze vertegenwoordigd door de heer R.J. van der Zwaag in zijn hoedanigheid van burgemeester van de gemeente Veere en als zodanig ingevolge artikel 171 van de gemeentewet de gemeente Veere rechtsgeldig vertegenwoordigende, en onder verwijzing naar artikel 160 lid 1 sub e van de gemeentewet handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van *;

en

2. *
hierna *tezamen te noemen: koper;

verkoper en koper hierna tezamen ook te noemen: partijen;

nemen het volgende in aanmerking

Partijen hebben op * met elkaar een optieovereenkomst gesloten ten aanzien van de hierna te omschrijven onroerende zaak.

Koper heeft ter zake van de optieovereenkomst een optievergoeding betaald aan de verkoper van *eenduizend euro (€ 1.000,00).

De koper heeft de optie tijdig ingeroepen.

Ter uitvoering van de optieovereenkomst sluiten partijen met elkaar een koopovereenkomst en leggen deze in deze schriftelijke overeenkomst vast.

en zijn het volgende overeengekomen:

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

een perceel bouwgrond in het project Bouwlust III te Aagtekerke, gemeente Veere, kadastraal bekend gemeente Mariekerke sectie I nummer *, groot ongeveer * m², met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte;
globaal aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte situatieschets met het kavelnummer *;

hierna te noemen: de onroerende zaak;

De koop is gesloten onder de volgende

bepalingen:

Koopprijs

Artikel 1

De totale koopprijs van de onroerende zaak bedraagt * euro (€ ,00), te vermeerderen met eenentwintig procent (21 %) omzetbelasting ten bedrage van * euro (€ *,00), dus totaal * euro (€ *,00). De aan de koopprijs ten grondslag liggende prijs per vierkante meter is * euro (€ *,00) exclusief omzetbelasting.

Toepasselijke bepalingen uit de algemene voorwaarden

Artikel 2

1. Voor zover daarvan niet in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op deze overeenkomst van toepassing de artikelen 1 tot en met 16 van de "Algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken door de gemeente Veere ten behoeve van woningbouw", vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Veere op elf december tweeduizend acht, hierna te noemen: de algemene voorwaarden. Die voorwaarden worden geacht woordelijk in deze overeenkomst te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken. De koper verklaart een exemplaar van de algemene voorwaarden te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de in deze overeenkomst van toepassing verklaarde artikelen in te stemmen.
2. Op deze koopovereenkomst worden voorts uitdrukkelijk van toepassing verklaard: de artikelen 18, 20, 23, 24, 26, 27 en 29 van de algemene voorwaarden.
3. Het bepaalde in artikel 31 van de algemene voorwaarden is van toepassing op de artikelen 18, 20 en 23 van de algemene voorwaarden, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 18 slechts als ketting-/boetebeding hoeft te worden opgenomen zolang nog geen vijf jaar zijn verstreken na ingebruikname van de op de onroerende zaak te stichten woning.
4. Het bepaalde in artikel 32 van de algemene voorwaarden is van toepassing op het bepaalde in de artikelen 20 en 23 die voorwaarden.

Aanvullingen op de algemene voorwaarden

Artikel 3

1. In artikel 5 van de algemene voorwaarden moet voor "6 weken" worden gelezen: "twaalf weken".
2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 6 van de algemene voorwaarden, wordt nog bepaald:
De kadasterkosten in verband met de vaststelling van de voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte van de onroerende zaak en de kadastrale verificatiekosten zijn voor rekening van de koper. Voor zover deze kosten door de verkoper zijn voorgeschoten, worden deze kosten ter gelegenheid van het opmaken van de akte tot levering aan de koper doorberekend.
3. In artikel 7 van de algemene voorwaarden moet voor "de afdeling Wonen, Werken en Recreatie" worden gelezen: "de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling".
In aanvulling op artikel 7 van de algemene voorwaarden wordt nog bepaald:
Indien de onroerende zaak grenst aan gemeente-eigendommen is de koper verplicht de onroerende zaak binnen drie maanden na voltooiing van de daarop op te richten bebouwing op zijn kosten van die aangrenzende grond af te scheiden en afgescheiden te houden.
Als koper overgaat tot het plaatsen van erfafscheidingen, zoals schuttingen, muren of heggen, in afwijking van de definitief vast te stellen of vastgestelde perceelsgrens, dan zijn de gevolgen (denk aan afbreken of verplaatsen) voor zijn rekening en risico.
4. Verrekening van over- of ondermaat als bedoeld in artikel 8 van de algemene voorwaarden vindt alleen plaats als definitieve kadastrale grootte meer dan vijf procent (5%) afwijkt van de grootte die is vermeld bij de omschrijving van de onroerende zaak.

5. Het rapport, bedoeld in artikel 9 van de algemene voorwaarden is: het *, op * opgesteld door * onder nummer *. De koper heeft kennisgenomen van de inhoud van dit rapport.
6. In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 wordt nog bepaald:
Ter gelegenheid van het opmaken van de akte tot levering door de notaris, zal het door de koper reeds aan de verkoper als optievergoeding betaalde bedrag van * eenduizend euro (€ 1.000,00) op het totaal aan de verkoper te betalen bedrag (dus inclusief de ter zake van de levering verschuldigde omzetbelasting) in mindering worden gebracht.
7. Het bepaalde in artikel 18 letter d onder 3 wordt vervangen door:
ontbinding van het huwelijk van de wederpartij anders dan door overlijden, beëindiging van het geregistreerd partnerschap van de wederpartij anders dan door overlijden of ontbinding of beëindiging van een in een notariële akte opgenomen samenlevingscontract waarbij de wederpartij is anders dan door overlijden.

Notariskeuze/woonplaatskeuze

Artikel 4

1. De akte tot levering zal worden opgemaakt door *, notaris te */een notaris of toegevoegd notaris verbonden aan het kantoor van *, notarissen te *, dan wel diens waarnemer of opvolger.
2. Betrokkenen kiezen ter zake van deze overeenkomst woonplaats op het kantoor van de in lid 1 bedoelde notaris.

Feitelijke levering

Artikel 5

1. Het verkochte zal bij de feitelijke levering bouwrijp zijn en de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als bouwgrond voor de bouw van een woning nodig zijn. De aan koper bij het tot stand komen van de koopovereenkomst kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan komen voor zijn risico.
2. Onder bouwrijp wordt verstaan dat
 - a. de onroerende zaak op maaiveldhoogte wordt opgeleverd;
 - b. de verkoper de onroerende zaak tot een diepte van vijftig centimeter minus maaiveld (-50 cm) en ter plaatse van de door koper op het verkochte voorgenomen bebouwing tot een diepte van een meter minus maaiveld (-1m) verantwoordelijk is voor de afwezigheid van de bebouwing/inrichting belemmerende:
 1. terreininrichting, te weten:
 - straatmeubilair, verlichtingsarmaturen et cetera;
 - terrein- en erfafscheidingen;
 - grof puin;
 - verharding of bestrating met bijbehorende riolering;
 - kabels en leidingen;
 2. bebouwing, te weten: niet te handhaven opstallen;
 3. ondergrondse obstakels, te weten:
 - funderings- en archeologische resten;
 - betonnen en/of houten funderingspalen inclusief oplangers en/of kespen (palen worden ingemeten);
 4. beplanting, te weten:
 - bomen en struiken voor zover ze niet inpasbaar zijn in de nieuwe ontwikkeling;
 - wortelstronken van bomen;
 - c. het verkochte is onderzocht op mogelijke verontreiniging en eventueel zodanig is gesaneerd, dat het geschikt is voor het gebruik als bouwgrond voor een woning.

3. De kosten voor aansluiting van nutsvoorzieningen zijn voor rekening van de koper.

Bestemming en gebruik/Omgevingsvergunning/Bouwplicht

Artikel 6

1. De onroerende zaak heeft de bestemming * en kan dienovereenkomstig worden gebruikt.
2. De bebouwing moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012.
3. De koper is voornemens het verkochte te bebouwen met een woning met garage een en ander met inachtneming van de ter plaatse geldende wettelijke en stedenbouwkundige voorschriften
4. Met de bebouwing moet worden aangevangen binnen een half jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, en dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken te worden voortgezet.
5. Indien binnen zesendertig maanden na de juridische levering van het verkochte de in lid 1 bedoelde bebouwing niet voor gebruik is gereedgekomen, is de koper - onverminderd het bepaalde in lid 4 - op eerste verzoek van de verkoper verplicht de onroerende zaak vrij op naam aan de verkoper terug te verkopen. De koopprijs zal alsdan bedragen de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs exclusief omzetbelasting, zonder dat daar enige rentevergoeding over verschuldigd is en voorts onder aftrek van eventueel door de verkoper geleden schade. Tenzij anders overeen te komen is de koper alsdan verplicht het verkochte terug te leveren in de staat waarin het door de verkoper is geleverd.
6. Het college van burgemeester en wethouders van de verkoper kan op schriftelijk verzoek van de koper de in dit artikel gestelde termijnen verlengen en daaraan nadere voorwaarden verbinden.
7. Totdat het op de onroerende zaak te stichten woning in gebruik is genomen, is op het bepaalde in de leden 4, 5 en 6 het bepaalde in artikel 31 van de algemene voorwaarden van toepassing.

Afwezigheid erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en dergelijke

Artikel 7

Voor zover verkoper bekend rusten er bij het sluiten van deze overeenkomst op de onroerende zaak geen lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf dan wel kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen of in de openbare registers inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen anders dan die welke uit hoofde van deze overeenkomst ter gelegenheid van de levering van de onroerende zaak worden gevestigd.

Risico-overgang

Artikel 8

De onroerende zaak 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 dat moment overgaat op koper.

Waarborgsom/bankgarantie

Artikel 9

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is de koper verplicht uiterlijk op * bij de in artikel 4 lid 1 bedoelde notaris op diens kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt als waarborgsom een bedrag te storten gelijk aan tien procent (10 %) van de koopprijs inclusief omzetbelasting. Over deze waarborgsom wordt door de desbetreffende notaris aan de koper een redelijke rente vergoed.
2. In plaats van deze waarborgsom kan de koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot het in lid 1 bedoelde bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste een maand na de op de voet van artikel 5 van de algemene voorwaarden

bepaalde datum haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

3. De waarborgsom en de rente zullen, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het hierna sub 13 bepaalde, met de koopprijs worden verrekend.
4. Wanneer een verzuim als bedoeld in artikel 15 of 16 van de algemene voorwaarden betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, wordt de notaris bij deze onherroepelijk gevolmachtigd om
 - indien de koper in verzuim is, het bedrag het bedrag van de door deze verschuldigde boete aan de verkoper te betalen uit de bij de notaris door de koper dan wel door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
 - indien de verkoper in verzuim is, de door de koper gestorte bedragen aan deze terug te betalen.

Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Artikel 10

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot de onroerende zaak die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Ontbindende voorwaarde

Artikel 11

1. Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien de koper uiterlijk zes weken nadat de koper een ondertekend exemplaar van deze koopovereenkomst heeft ontvangen voor de financiering van de onroerende zaak geen hypothecaire geldlening of het onvoorwaardelijk aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker heeft verkregen tot een totale hoofdsom van * onder de bij de grote geldverstrekker gebruikelijke bepalingen.
2. Koper zal ter verkrijging van de financiering als hiervoor bedoeld al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan de verkoper ten minste een schriftelijke afwijzing over te leggen.
3. Vervulling van de in lid 1 opgenomen ontbindende voorwaarde leidt slechts tot ontbinding indien de koper zich daarop tijdig beroept. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling (met ontvangstbewijs) aan de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de eerste werkdag na de in lid 1 genoemde datum in het bezit van de notaris te zijn, op straffe van verval van de bevoegdheid zich op de voorwaarde te beroepen.

Twee of meer kopers

Artikel 12

In geval twee of meer personen de koper zijn, geldt het volgende:

- a. De kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om mee te werken aan de juridische levering.
- b. De kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Kosten onderzoek notaris

Artikel 13

1. In geval van ontbinding wegens vervulling van een ontbindende voorwaarde komen de door de notaris verrichte uitgaven (zoals kosten kadaster) voor rekening van degene te wiens behoefte de ontbinding geschiedt.
2. In geval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg is het honorarium voor de door de notaris verrichte werkzaamheden en zijn de ter zake daarvan verrichte uitgaven voor rekening van de verkoper en de koper, ieder voor de helft.
3. In geval van ontbinding door de koper wegens het aan de koper toekomende wettelijk recht de koop binnen drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan de koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Bedenktijd

Artikel 14

Gedurende drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan de koper ter hand is gesteld heeft de koper het recht de koop te ontbinden. Indien binnen zes maanden tussen de koper en de verkoper met betrekking tot de onroerende zaak of een onderdeel daarvan opnieuw een koop tot stand, dan ontstaat het recht niet opnieuw.

Getekend
te Domburg op

te

op

R.J. van der Zwaag.

*

ONTVANGSTBEVESTIGING

Ondergetekende

*

verklaart een door alle partijen ondertekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen.

Getekend te

op