



CONCEPT

KOOPOVEREENKOMST VRIJE BOUWKAVEL VIVERO

Ondergetekenden,

1. De gemeente Nieuwkoop, gevestigd te Nieuwveen, Teylersplein 1, 2441 LE, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door dhr. A.C.J. Nickel, afdelingsmanager R.O & G, daartoe gemachtigd door burgemeester R. van Duijn, hierna te noemen: **"Gemeente"**;

en

2. a) de heer/mevrouw, wonende te aan de, geboren te op; zich identificerend door middel van <paspoort/rijbewijs> nummer....., afgegeven te..... op
b) de heer /mevrouw, wonende te aan de, geboren teop, zich identificerend door middel van <paspoort/rijbewijs> nummer....., afgegeven te..... op
verder gezamenlijk te noemen: **"Koper"**.

Overwegende:

- dat Koper een kavel wenst te kopen binnen de locatie Vivero;
- dat Koper op deze kavel één (1) woonhuis wenst te ontwikkelen;
- dat Koper bekend is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Langeraar: Vivero, Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar"

zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Het Verkochte

- 1.1 De Gemeente verkoopt aan Koper, die van de Gemeente koopt, een perceel grond:
aanduiding : Kavel deel van het plan Vivero,
kadastraal bekend: Gemeente Nieuwkoop ... sectienummer
grootte : m² en indien van toepassing..... m² water)
zoals weergegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening (hierna te noemen: “**het Verkochte**”).

Artikel 2 De koopprijs

De koopprijs van het Verkochte bedraagt € (zegge euro), vrij op naam en inclusief 21% BTW. prijspeil 1-1-2020.

Artikel 3 Waarborgsom/bankgarantie

- 3.1 Koper is verplicht om binnen tien (10) werkdagen na ondertekening van deze overeenkomst een waarborgsom van vijfduizend vijfhonderd euro (€ 5.000,-) te storten op de derdengeldrekening van notaris Kroes in Ter Aar (hierna te noemen: “de notaris”), dan wel voor dit bedrag een bankgarantie te stellen bij een, ter beoordeling van de notaris, te goeder naam en faam bekend staande bankinstelling. De bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en geldig te zijn tot ten minste een maand na het verlijden van de notariële leveringsakte.
- 3.2 Indien van toepassing zal de waarborgsom bij het verlijden van de notariële leveringsakte worden verrekend met de koopprijs. Indien Koper de in artikel 3.1 bedoelde bankgarantie heeft gesteld, zal deze bij het verlijden van de notariële leveringsakte aan Koper worden teruggegeven.
- 3.3 Over het bedrag van de waarborgsom wordt door de Gemeente geen rente vergoed.

Artikel 4 Ontbindende voorwaarden koper

- 4.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde(n) dat de verkrijger na ondertekening van deze overeenkomst voor de financiering van de Kavel binnen een termijn van negen (9) maanden een hypothecaire geldlening verkrijgt onder de bij erkende geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, dit ter beoordeling van de notaris. Koper overlegt aan de notaris de nodige bewijsstukken waaronder minimaal twee afwijzingen van twee verschillende hypotheekverstrekkers, nodig voor deze beoordeling.
- Indien deze termijn voor de gegadigde niet haalbaar blijkt, dient zij minimaal twee maanden voor het verstrijken van deze termijn de Gemeente met opgaaf van reden te verzoeken de termijn om te zetten in een betaalde verlenging voor een termijn van maximaal 3 maanden, te rekenen vanaf het moment van de verlenging tot aan het moment van grondlevering. De gemeente zal hieraan medewerking verlenen indien bij vooruitbetaling de verlengingsvergoeding aan de gemeente is voldaan. De verlengingsvergoeding is gebaseerd op een rente van 4% per jaar over de in artikel 1.2 genoemde koopsom. De rente zal naar rato worden toegepast.
- 4.2 De ontbinding op grond van artikel 4.1 wordt ingeroepen door uiterlijk één (1) dag vóór het verloop van de in artikel 4.1 genoemde termijn een schriftelijke mededeling te zenden aan de Gemeente en aan de notaris.
- 4.3 Indien ontbinding op grond van artikel 4.1 en 4.2 wordt ingeroepen binnen 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst en akkoord bevonden, wordt de waarborgsom conform artikel 3 door de notaris aan Koper teruggestort.

- 4.4 Na verloop van genoemde termijn in artikel 4.1, al dan niet na verlenging vindt de notariële overdracht en levering plaats.

Artikel 5 Levering

- 5.1 Koper is gehouden tot medewerking aan het verlijden van de notariële akte van levering en tot betaling van de koopprijs.
- 5.2 De notariële akte van levering zal worden gepasseerd binnen vier (4) weken na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4.1 of zoveel eerder als Koper aangeeft.
- 5.3 Indien de notariële levering niet plaatsvindt binnen de in artikel 5.2 genoemde termijn, is Koper over het alsdan nog niet betaalde gedeelte van de koopprijs een samengestelde rente van 4% per jaar, dan wel, indien deze hoger is, de wettelijke rente verschuldigd. De door Koper aan de Gemeente verschuldigde rente dient vóór het verlijden van de notariële akte van levering door de notaris te zijn ontvangen.
- 5.4 Het verlijden van de notariële akte van levering geschiedt ten overstaan van notaris Kroes in Ter Aar. De kosten verbonden aan de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Gemeente.
- 5.5 Tenzij partijen anders overeenkomen, geschiedt feitelijke levering van het Verkochte terstond na het verlijden van de notariële akte van levering.
- 5.6 Vanaf het moment van juridische levering dan wel feitelijke levering als deze plaatsvindt vóór de juridische levering is het Verkochte voor rekening en risico van Koper.

Artikel 6 Staat van overdracht

- 6.1 Het Verkochte wordt overgedragen in bouwrijpe staat, leeg en ontruimd, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van de lasten en beperkingen die blijken uit deze koopovereenkomst en die door Koper worden aanvaard.
- 6.2 De Gemeente staat er voor in dat het Verkochte geschikt is voor woningbouw. De gemeente is niet bekend enige verontreiniging van de bodem die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik. Koper is bekend met het bodemonderzoeksrapport (BS-Adviezen d.d. 15 november 2013 rapportnummer 13.843) waarvan hij een afschrift heeft ontvangen (bijlage 2).
- 6.3 Koper dient zelf en op eigen kosten zorg te dragen voor een onderzoek naar de draagkracht van de bodem en het uitzetten van de hoekpunten van de kavel.
- 6.4 Alle kosten voor aanleg van de huisaansluitingen van nutsvoorzieningen en riolering komen voor rekening en verantwoordelijkheid van Koper. Koper is zelf verantwoordelijk voor het voeren van overleg met de nutsbedrijven en de Gemeente terzake.
- 6.5 Koper is op de hoogte van het feit dat Koper niet meer aangesloten wordt op het gasnet; Koper dient zelf voor een alternatief te zorgen.

Artikel 7 Ontbinding door Gemeente

- 7.1 De Gemeente is, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, bevoegd deze overeenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring te ontbinden indien:
- a. Koper zijn verplichtingen uit deze overeenkomst niet nakomt;
 - b. Koper (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt, in staat van faillissement wordt verklaard, op hem de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen van toepassing wordt verklaard of indien Gegadigde anderszins het vrije beheer over zijn vermogen verliest.
- 7.2 Door ontbinding van de overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.1 vervalt enig aanspraak op de kavel en zal de Gemeente bevoegd zijn de Kavel aan een ander te koop aan te bieden en/of te vervreemden. Koper zal jegens de Gemeente geen aanspraak kunnen maken op vergoeding van reeds gemaakte kosten en schade, hoe ook genaamd.
- 7.3 Indien de Gemeente de overeenkomst ontbindt op grond van het bepaalde in artikel 7.1, verbeurt Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van de waarborgsom, onderscheidenlijk de bankgarantie, als bedoeld in artikel 3.1. De notaris is gerechtigd, en wordt door partijen reeds nu voor alsdan onherroepelijk gemachtigd, tot uitbetaling van het bedrag van de waarborgsom aan de Gemeente, dan wel tot het namens de Gemeente inroepen van de bankgarantie en tot uitbetaling van het bedrag daarvan aan de Gemeente.

Artikel 8 Schade en aansprakelijkheid

- 8.1 Koper is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan kabels, leidingen, opstallen, openbaar groen en/of werken van de Gemeente die door hem, of door dan wel namens hem ingeschakelde derden, wordt veroorzaakt in verband met de realisering van een woonhuis op het Verkochte.
- 8.2 Koper is verplicht in redelijkerwijs voorzienbare gevallen voor met ontgravingen en bouw op het Verkochte wordt begonnen alle maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan kabels, leidingen, opstallen, openbaar groen en/of werken in, aan of op, aan het Verkochte perceel, grenzende percelen.

Artikel 9 Luchtvaartgeluid

- 9.1 Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat het onderhavige onroerende zaak zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie en met de daaruit voortvloeiende gebruiksbeperkingen. Koper zal bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte) de onroerende zaak in de met de rechtsopvolgers of gebruikers te sluiten overeenkomst, de rechtsopvolgers en gebruikers wijzen op het feit dat de onroerende zaak zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie.
- 9.2 Koper is verplicht bij overdracht, bezwaring dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) de onroerende zaak, zijn verplichtingen inzake het informeren zoals hiervoor omschreven ten behoeve van de Gemeente op te leggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger c.q. beperkt gerechtigde door middel van een kettingbeding. Bij het niet voldoen aan enige verplichting krachtens deze bepaling verbeurt de beperkt gerechtigde een boete van € 100.000,00 (éénhonderdduizend euro) per gebeurtenis ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 10 Gebruik van het Verkochte

Het Verkochte is bestemd voor wonen en de bouw van één (1) woning.

Artikel 11 Tegenstrijdigheid

De Aanvullende Voorwaarden Grondverkoop Gemeente Nieuwkoop 2013 (bijlage 3) zijn van toepassing. Koper heeft een exemplaar van deze voorwaarden ontvangen. Voor zover de bedoelde voorwaarden strijden of afwijken met het bepaalde in deze overeenkomst, prevaleert deze overeenkomst.

Deze overeenkomst is in drievoud ondertekend te Nieuwkoop opdatum

Gemeente Nieuwkoop:

De burgemeester,
Namens deze,

A.C.J. Niekel,
Afdelingsmanager
Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf

Koper(s):

Handtekening

Handtekening(en)

Bijlagen:

1. Verkooptekening kavel
2. Bodemonderzoek Vivero
3. Aanvullende voorwaarden grondverkoop gemeente Nieuwkoop 2013

Versie: 10 februari 2020