

**MODEL-KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL**  
**FASE 2A, 3 & 4 DE PAUW**

*Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend: ook de opstellende partij kan het concept ten alle tijde wijzigen*

Ondergetekenden:

De gemeente Alkmaar, te dezen, op grond van de volmacht van de burgemeester van die gemeente van 25 januari 2016 vertegenwoordigd door het hoofd van de unit vastgoed en gronden van het netwerk stedelijke ontwikkeling, ing. M.A. Cabooter, handelend ter uitvoering van het desbetreffende namens het college van burgemeester en wethouders genomen besluit, hierna te noemen "de gemeente";

en

Naam koper, gevestigd te ....., te dezen blijkens een uittreksel uit het Handelsregister d.d. ... van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor ....., dossiernummer..., rechtsgeldig vertegenwoordigd door ....., geboren te ... en wonende ....., hierna te noemen 'koper';

hierna bovengenoemde partijen gezamenlijk te noemen 'partijen';

nemen het volgende in aanmerking:

1. dat de gemeente het initiatief heeft genomen om, in het gebied tussen De Reiger en De Meelzak (Oeverpark De Pauw), de realisatie van 142 woningen mogelijk te maken;
2. dat de ontwikkeling van woongebied De Pauw onderdeel uitmaakt van programma Vitaal Graft-De Rijk;
3. dat er gekozen is voor een flexibele en vraag gestuurde aanpak, hetgeen betekent dat de wijk niet in een keer wordt gerealiseerd, maar in verschillende fasen;
4. dat thans de laatste fasen, te weten 2b, 3 en 4 ontwikkeld kunnen worden;
5. dat voor het onder punt 1 omschreven gebied reeds een bestemmingsplan is vastgesteld;
6. dat de nadere invulling van de fasen 2b, 3 en 4 wordt vastgelegd in een uitwerkingsplan;
7. dat op grond van het in punt 4 bedoelde bestemmingsplan voor de fasen 2b, 3 en 4 de realisatie van in totaal 76 woningen mogelijk is;
8. dat van die 76 woningen er 6 als vrije kavel door de gemeente zelf worden uitgegeven;
9. dat de gemeente volledig eigenaar is van de gronden die betrekking hebben op de fasen 2b, 3 en 4 en zal zorgdragen voor zowel het bouw- als het woonrijp maken;
10. dat voor de ontwikkeling van fase 2b, 3 en 4 via een openbare selectie ontwikkelaars zijn uitgenodigd om voor wat betreft de binnen het te verkopen gebied te realiseren woningen, in totaal 70, een plan te ontwikkelen;
11. dat de gemeente koper heeft geselecteerd om overeenkomstig het door koper ingediende plan de fasen 2b, 3 en 4 met uitzondering van de 6 vrije bouwkvavels te ontwikkelen c.q. te realiseren;
12. dat partijen de voorwaarden waaronder de verkoop van de gronden die betrekking hebben op de fasen 2b, 3 en 4 plaatsvindt, wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst

en komen het volgende overeen:

## **ALGEMEEN**

### **Artikel 1 Het gekochte**

- 1.1 De gemeente verkoopt aan koper, gelijk deze van de gemeente in eigendom zal aanvaarden, een perceel gemeentegrond, gelegen tussen De Reiger en De Meelzak te Graft-De Rijp, thans kadastraal bekend gemeente Graft-De Rijp, sectie G, nr. 1674, 1677 & 1882, allen gedeeltelijke percelen, ter grootte van ca. 13.282 m<sup>2</sup>, één en ander zoals is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening nr. 201700239, hierna te noemen 'het gekochte'.
- 1.2 De koopprijs bedraagt € Koopsom in cijfers, berekend naar prijspeil 1 januari 2018 (zegge: Koopsom in letters euro), k.k., exclusief de daarover door de koper verschuldigde BTW.
- 1.3 De koopsom wordt geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer, reeks "alle huishoudens", zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek vanaf 1 januari 2018 totdat de grond bouwrijp is gemaakt en het uitwerkingsplan onherroepelijk is. De koopsom zal evenwel nooit lager zijn dan de koopsom berekend naar prijspeil 1 januari 2018.

### **Artikel 2 Staat van overdracht**

- 2.1 Het gekochte zal met inachtneming van het hierna bepaalde worden geleverd en door de koper worden aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt op het moment van het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht.
- 2.2 Het gekochte wordt geleverd en door de koper aanvaard vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, doch overigens met alle daaraan (blijkens de koopovereenkomst) verbonden en krachtens deze overeenkomst te verbinden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten, met alle erfdienstbaarheden en lasten die uit de feitelijke situatie ter plaatse kenbaar zijn en met al zulke lasten die daarop rusten blijkens het in artikel 22 lid 1 van deze overeenkomst bedoelde onderzoek.
- 2.3 De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van beperkingen in de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, noch voor de afwezigheid van verborgen gebreken, noch voor de afwezigheid van bij het aangaan van de koopovereenkomst kenbare gebreken.

### **Artikel 3 Eigendomsoverdracht, notariskeuze, overdrachtskosten**

- 3.1 Partijen zijn verplicht om uiterlijk twee weken nadat de gemeente de gronden bouwrijp heeft gemaakt en hierover schriftelijk heeft bericht aan de hierna in lid 2 van dit artikel genoemde notaris of diens plaatsvervanger, medewerking te verlenen aan het verlijden van de akte van eigendomsoverdracht van het gekochte. De eigendomsoverdracht zal evenwel niet plaatsvinden zolang deze koopovereenkomst nog op grond van de in deze koopovereenkomst verwoorde ontbindende voorwaarden kan worden ontbonden én het uitwerkingsplan fase 2b, 3 en 4 nog niet onherroepelijk is.
- 3.2 De koper verklaart dat met het opmaken en verlijden van de akte van eigendomsoverdracht zal worden belast notaris Kantoor \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_  
De betaling van de koopsom, van de daarover eventueel verschuldigde rente, moet hebben plaats gehad uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht. Zolang de koper niet aan deze verplichting heeft voldaan is de gemeentelijke verplichting tot medewerking aan de eigendomsoverdracht opgeschort.
- 3.3 Alle kosten, rechten en belastingen op de verkoop en levering van het gekochte vallende, daaronder begrepen omzetbelasting of overdrachtsbelasting, daaronder tevens begrepen de kosten van kadastrale inmeting, alsmede de kosten van een afschrift ten behoeve van de gemeente van de notariële akte van overdracht, komen voor rekening van de koper.

#### Artikel 4    **Zakelijke lasten en belastingen**

Alle lasten en belastingen welke van het gekochte worden geheven komen met ingang van de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.

#### Artikel 5    **Terreingrenzen, verkaveling**

- 5.1        De buitengrenzen van het gekochte zullen vóór de eigendomsoverdracht door partijen in gezamenlijk overleg worden bepaald en zo mogelijk in het terrein door middel van kentekens worden aangegeven.
- 5.2        Bij het (doen) plaatsen van gebouwen of van afrasteringen dient de koper de gemeente te raadplegen over de juiste situering daarvan binnen de overeengekomen grenzen van het gekochte.

#### Artikel 6    **Over- en ondermaat**

Voor zover bij deze overeenkomst niet anders is bepaald, zal verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het verkochte aan geen der partijen enig recht verlenen tot verrekening of welke actie dan ook.

#### Artikel 7    **Renteberekening**

De koper is, gedurende de periode gerekend vanaf het tijdstip waarop hij op grond van het bepaalde in artikel 3 lid 1 van de koopovereenkomst medewerking diende te verlenen aan de notariële eigendomsoverdracht tot het moment dat deze eigendomsoverdracht daadwerkelijk plaats heeft, een over de koopsom berekende rentevergoeding verschuldigd berekend aan de hand van het percentage dat geldt voor de wettelijke rente. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.

#### Artikel 8    **Betaling koopsom, bankgarantie/waarborgsom**

- 8.1        Binnen twee weken na het ondertekenen van deze overeenkomst door de koper moet deze een onherroepelijke bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom ten behoeve van de gemeente hebben doen stellen, strekkende tot zekerheid voor de uitvoering van deze overeenkomst, c.q. de betaling van de in artikel 21 lid 1 sub A bedoelde boete. De onherroepelijke bankgarantie dient afkomstig te zijn van een erkende Nederlandse bankinstelling en dient op eerste vordering van de gemeente, op het moment dat de koper niet aan zijn verplichting voldoet, c.q. in geval van faillietverklaring van de koper of indien de koper surseance van betaling aanvraagt, het gegarandeerde bedrag aan de gemeente uit te keren.
- 8.2        De koper is bevoegd in plaats van deze bankgarantie een waarborgsom te betalen ten bedrage van 10% van de koopsom. De gestorte waarborgsom zal met de betaling van de koopsom worden verrekend.
- 8.3        Betalingen dienen te geschieden door tijdige bijschrijving op het rekeningnummer NL65BNGH028.50.27.573 van de gemeente Alkmaar bij de N.V. bij de Bank voor Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage. Betaling van de koopsom en daarover verschuldigde renten en belastingen kan desgewenst geschieden door storting of overschrijving op een daartoe opengestelde derdenrekening van de notaris die de akte van eigendomsoverdracht verlijdt.

## **OVERIGE VERPLICHTINGEN GEMEENTE**

### **Artikel 9    **Bouw- en woonrijpmaken****

- 9.1        Het door de gemeente te verkopen perceel gemeentegrond wordt bouwrijp aan koper geleverd. Onder bouwrijp wordt verstaan: geëgaliseerd en op voldoende hoogte. De gemeente verplicht zich voorts tot het aanleggen van de nodige (bouw) bestrating en het aanbrengen van een vuilwater riool tot aan de perceelgrens, dit laatste onverminderd de verplichting van de koper dan wel de koper van het desbetreffende perceel om de aansluitkosten te betalen op grond van de dan geldende gemeentelijke Precarioverordening. De vormgeving van de afvoer van het hemelwater op de woningkavels is een verantwoordelijkheid van koper. De koper dient zelf de desbetreffende nutsbedrijven tijdig te verzoeken om zorg te dragen voor de aanleg van de ter plaatse gebruikelijke voorzieningen voor de diverse aansluitingen waaronder bijvoorbeeld water, elektriciteit en telecommunicatie. De koper dient zelf informatie in te winnen over het gebruikelijke leveringsniveau van deze nutsvoorzieningen. De gemeente zal zich inspannen om bij de betreffende nutsbedrijven te bewerkstelligen dat de openbare ruimte bij de juridische levering is voorzien van hoofdleidingen ten behoeve van het aansluiten van gas, water, elektriciteit en telecommunicatie. De gemeente geeft geen garantie dat dit daadwerkelijk gaat lukken en is daarbij niet verantwoordelijk voor de planning van de nutsbedrijven. In het kader van het woonrijp maken zal de gemeente zorgdragen voor het aanbrengen van de definitieve bestrating en het nodige openbaar groen.
- 9.2        Koper dient zich zelf te vergewissen van de grondslag en de waterdoorlatendheid van de bodem alsmede rekening te houden met restzettingen.
- 9.3        Gemeente en koper maken een gezamenlijke planning voor de uitvoering van de in lid 1 bedoelde werkzaamheden voor zover het gaat om het woonrijp maken van de openbare ruimte. Afwijken van die nog op te stellen planning is alleen met wederzijdse toestemming mogelijk.
- 9.4        Koper dient er voor zorg te dragen dat het openbaar gebied waarin de in lid 1 bedoelde werkzaamheden voor het woonrijp maken dienen plaats te vinden toegankelijk is gedurende de periode dat de gemeente de in lid 3 bedoelde werkzaamheden uitvoert c.q. laat uitvoeren.

### **Artikel 10    **Bodemverontreiniging****

- 10.1       De gemeente heeft naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen in de bodem van het gekochte een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 laten uitvoeren, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het digitaal verstrekte rapport(en) van Grontmij Nederland B.V. te Alkmaar, kenmerk 315773, revisie D1 d.d. 15-01-2010. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat (de desbetreffende gedeelten van) het gekochte naar huidige inzichten geschikt moet worden geacht voor de in artikel 11 lid 1 van deze overeenkomst bedoelde bestemming.
- 10.2       De gemeente zal na het bouwrijp maken maar voor de juridische eigendomsoverdracht en zolang nog niet met de eigenlijke bouwwerkzaamheden op het gekochte een aanvang is gemaakt opnieuw een bodemonderzoek (laten) uitvoeren conform NEN 5740. Hieruit moet definitief blijken dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.
- 10.3       Onverminderd het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is het risico van bij de hiervóór bedoelde onderzoeken niet geconstateerde verontreinigingen voor rekening van de koper. Hij verkrijgt geen recht op schadevergoeding op welke grondslag ook.
- 10.4       Onder voor het milieu gevaarlijke of anderszins niet aanvaardbare stoffen wordt in elk geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

## OVERIGE VERPLICHTINGEN KOPER C.Q. RECHTSOPVOLGERS

### Artikel 11 Planrealisering

- 11.1 Het door de gemeente te verkopen perceel grond is bestemd voor de bouw van 70 woningen. Op het gekochte dient de koper voor eigen rekening en risico het door koper ingediende en door de gemeente via de openbare selectie van een ontwikkelaar voor woningbouwlocatie De Pauw in de Rijk fase 2b, 3 en 4 geselecteerde woningplan te realiseren conform de in de Brochure Selectie gestelde kaders. Koper zal in elk geval 18 huurwoningen realiseren in de woningcategorie 1 en 10 woningen in de woningcategorie 2 (koop en/of huur). Het betreft hier de woningcategorieën zoals bedoeld in de Regionale woonvisie Regio Alkmaar 2013 -2020, dat wil zeggen sociale huurwoningen zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening en/of koopwoningen inclusief alle voorzieningen zoals keuken, badkamer e.d. met een koopprijs van maximaal € 225.000,00 vrij op naam.  
Indien de woningen casco worden opgeleverd mag de koper slechts een koopprijs in rekening brengen van maximaal € 225.000,- vrij op naam verminderd met een reëel bedrag voor het aanbrengen van de benodigde voorzieningen (keuken, badkamer e.d.).  
Bij de toewijzing van deze categorieën woningen dienen de gemeentelijke
- 11.2 Huisvestingsverordening en de van toepassing zijnde beleidsregels in acht te worden genomen. De in lid 1 bedoelde woningen dienen binnen het gekochte te worden gerealiseerd met bijbehorende tuinen, erven, gemeenschappelijke paden en eventuele vlonders.
- 11.3 Voor het parkeren gelden de regels (de parkeernormen) zoals vastgelegd in het bestemmingsplan De Pauw, Graft-de Rijk, een en ander zoals bepaald in artikel 7 van voornoemd bestemmingsplan alsmede in het daaraan gerelateerde uitwerkingsplan. Koper dient in ieder geval minimaal 38 parkeerplaatsen op het te verkopen perceel grond te realiseren en er voor zorg te dragen dat deze in stand worden gehouden.
- 11.4 Voor het realiseren van de in lid 1 bedoelde bestemming wordt een uitwerkingsplan opgesteld. De gemeente spant zich in om de bestemming planologisch mogelijk te maken. Deze inspanningsverplichting laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en haar organen onverlet, onder meer inhoudende dat besluitvorming binnen de geëigende beleids- en bestuursrechtelijke kaders plaatsvindt. Partijen zijn zich er van bewust dat de gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dat de gemeente het welslagen van de procedure niet kan garanderen. Het bepaalde in deze overeenkomst kan daaraan niet afdoen en kan in zoverre ook niet leiden tot aansprakelijkheid van de gemeente c.q. tot enig recht van koper op vergoeding van vergeefs gemaakte kosten of van schaden.
- 11.5 Mocht als gevolg van bezwaren/grievens van derden het uitwerkingsplan niet onherroepelijk worden, dan treden partijen in overleg. Indien met beperkte aanpassingen een alsnog haalbare uitwerking mogelijk lijkt, komen partijen nader overeen hoe en onder welke voorwaarden deze overeenkomst aan de nieuwe situatie wordt aangepast, een en ander onverminderd al het in het vorige lid bepaalde met betrekking tot de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeente en haar organen. De tegenprestatie van koper (koopsom, indexering, rente) is onderdeel van de nieuw te maken afspraken.
- 11.6 Daar waar het gekochte grenst aan water is de door de gemeente nieuw aan te brengen beschoeiing in de verkoop begrepen.
- 11.7 Voor zover het goedgekeurde bouwplan meebrengt dat grond van het gekochte gecontroleerd moet worden aan- en/of afgevoerd, komen de kosten daarvan voor rekening van de koper tenzij partijen voor de start van de werkzaamheden iets anders daarover overeenkomen.
- ~~11.8 Koper mag de woningen in twee fasen ontwikkelen, echter het totale bouwplan voor de fasen 2b, 3 en 4 dient 2 jaar na de notariële levering van de grond gereed te zijn.~~
- ~~11.9 De gemeente kan de in de lid 8 genoemde termijn, na een daartoe tijdig door de koper ingediend verzoek, telkens met drie maanden verlengen. Zij is hiertoe verplicht indien de koper genoegzaam kan aantonen dat het niet nakomen van de verplichting te wijten is aan~~

~~omstandigheden die hem redelijkerwijs niet kunnen worden toegerekend. De koper is evenwel verplicht eventuele kosten en schaden welke de gemeente genoodzaakt is te maken, respectievelijk mocht lijden als gevolg van de latere realisering van het bouwplan voor zijn rekening te nemen.~~

## **Artikel 12 Behoud huurwoningen**

De koper c.q. zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht de op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 te realiseren categorie 1 en categorie 2 huurwoningen gedurende tenminste 5 jaar na de datum van ingebruikname door de eerste huurder daarvan, als huurwoning categorie 1 en 2 in stand en voor verhuur beschikbaar te houden.

## **Artikel 13 Verplichting tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding**

- 13.1 De koper verbindt zich jegens de gemeente om aan de kopers van op het gekochte te realiseren c.q. gerealiseerde categorie 2 koopwoningen de navolgende verplichtingen op te leggen.
- 13.2 De kopers van de op het gekochte te realiseren prijscategorie 2 koopwoningen zijn niet bevoegd deze door anderen dan henzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en die woning met de daartoe behorende grond te vervreemden, een en ander behoudens het bepaalde in de hierna volgende leden. Onder vervreemden wordt verstaan overdracht in eigendom, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de onroerende zaak uit de feitelijke c.q. de beschikkingsmacht van de koper geraakt.
- 13.3 Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk wetboek;
  - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers;
  - schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5 van dit artikel.
- 13.4 Het bepaalde in dit artikel vervalt nadat een koper als in lid 2 bedoeld de desbetreffende woning gedurende twee achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres is ingeschreven in de gemeentelijke BRP (Basis Registratie Personen). Bij vervreemding binnen de termijn van twee jaren (op grond van een ontheffing bedoeld in lid 5 van dit artikel) start voor de nieuwe koper de termijn van twee jaar niet opnieuw. De termijn loopt door vanaf de datum waarop de eerste koper op het adres is ingeschreven in de BRP.
- 13.5 Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het vervreemdingsverbod in lid 2 van dit artikel. Hij is hiertoe verplicht ingeval van:
- verandering van werkkring van de koper of diens echtgeno(o)t(e) die een verhuizing redelijkerwijs noodzakelijk maakt;
  - overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e);
  - ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding;
  - verhuizing welke noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de koper of een van diens gezinsleden.
- Voor de toepassing van deze bepaling wordt met echtgeno(o)t(e) gelijkgesteld degene met wie de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert.
- 13.6 Een verzoek om ontheffing dient tenminste zes weken voor de notariële overdracht schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders en vergezeld te gaan van een afschrift van dit volledige artikel, een opgave van de (verwachte) datum van notariële overdracht, een opgave van de datum en notaris van de oorspronkelijke eigendomsoverdracht en zo mogelijk van een afschrift van de akte van oorspronkelijke eigendomsverkrijging.

**Artikel 14 Stedenbouwkundige randvoorwaarden, beeldkwaliteitsplan**

- 14.1 Het in artikel 11 bedoelde bouwplan zal dienen te voldoen aan de voor het desbetreffende plangebied vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- 14.2 Het college van burgemeesters en wethouders zal bij zijn in het eerste lid van artikel 11 bedoelde goedkeuring van het bouwplan in zijn oordeel betrekken of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, waarvoor in elk geval de criteria gelden die zijn opgenomen in het d.d. 13 december 2012 door de raad van de gemeente Graft-De Rijk vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

**Artikel 15 Gebruik gemeentegrond/schade veroorzaakt tijdens de bouw**

- 15.1 Gedurende de uitvoering van bouwwerkzaamheden op het gekochte is het opslaan van bouw- en hulpmaterialen, het plaatsen van keten, parkeervoorzieningen voor het bouwverkeer en dergelijke slechts toegestaan op het gekochte. Indien het noodzakelijk is dat voornoemde materialen buiten het gekochte op gemeentegrond worden opgeslagen dient hiertoe een vergunning en een huurovereenkomst te worden aangevraagd/aangegaan, waarvoor door koper aan de gemeente een vergoeding moet worden betaald.
- 15.2 De koper dient erop toe te zien dat geen bouw- en/of verpakkingsmateriaal of andere tijdens de bouw gebruikte zaken buiten het gekochte geraakt. Hij is verplicht materiaal dat desondanks buiten bedoelde terreinen mocht geraken, terstond op te ruimen.
- 15.3 De koper is verplicht op eerste aanzegging van de gemeente mee te werken aan (tijdelijke) ontruiming van de kabels- en leidingenstrook, inclusief werkruimte, gereserveerd voor kabels en leidingen van nutsbedrijven.
- 15.4 De koper is aansprakelijk voor alle schade welke de gemeente mocht lijden als gevolg van het niet behoorlijk nakomen door de koper van zijn in dit artikel bedoelde verplichtingen.
- 15.5 De koper is aansprakelijk voor alle schade welke hij of voor hem werkzame personen gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden op het gekochte mochten toebrengen aan gemeente eigendommen en brandkranen.

**Artikel 16 Gebruik van het gekochte**

- 16.1 De koper c.q. zijn rechtverkrijgenden zijn niet bevoegd het gekochte en de op grond van de koopovereenkomst te realiseren bebouwing op een andere wijze of tot een ander doel te (laten) bestemmen c.q. te (laten) gebruiken dan in overeenstemming met de op grond van de koopovereenkomst te realiseren bestemming.  
Afwijking van deze bepaling is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders, onverminderd ter zake overigens geldende wettelijke voorschriften. Het college van burgemeester en wethouders kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.
- 16.2 De koper c.q. zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht de ingevolge artikel 11 lid 3 te realiseren parkeerplaats(en), als zodanig in behoorlijke staat te onderhouden en bruikbare staat te handhaven.
- 16.3 Het onbebouwde gedeelte van het gekochte, voor zover niet ingericht als toegangsweg c.q. parkeerplaats(en) voor auto's, terras of op andere wijze voorzien van verharding, moet als siertuin worden aangelegd. Het onbebouwde gedeelte van het gekochte moet in behoorlijke staat van onderhoud worden gehandhaafd.
- 16.4 Erfafscheidingen grenzend aan, of waarneembaar vanaf de openbare ruimte dienen bij het ontwerp en de bouw meegenomen te worden. Indien een erfafscheiding wordt gerealiseerd in de vorm van een hekwerk of muur, dan dient er samenhang te zijn met het architectuurbeleid van het hoofdvolume. Daar waar koper en/of haar rechtsopvolgers hagen plaatsen grenzend aan de openbare ruimte dienen zij, in verband met het onderhoud van de gemeentelijke grondstrook, de hagen minimaal 50 cm uit de erfgrans te plaatsen. Voor kavels grenzend aan het water (zowel

zijtuinen als achtertuinen) dient de overgang naar het water in het ontwerp en de bouw meegenomen te worden.

- 16.5 Het is niet toegestaan op het gekochte bomen, opgaande heesters en dergelijke aanwezig te hebben op zodanige wijze dat deze naar het oordeel van de gemeente het uitzicht belemmeren, dan wel anderszins gevaar opleveren.
- 16.7 Indien het gekochte grenst aan openbaar water verklaart de koper ermee bekend te zijn dat de bepalingen van de keur van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van toepassing zijn op de aan het gekochte grenzende watergang.
- 16.8 Voor zover de gemeente gehouden is tot het onderhoud van de watergang is koper c.q. haar rechtverkrijgenden op aan het water grenzende percelen verplicht om voor de gemeente werkzame personen op hun erf toe te laten om werkzaamheden aan de watergang uit te voeren.

#### Artikel 17 **Gedoogplicht**

- 17.1 De koper en zijn rechtverkrijgenden zullen in voorkomende gevallen gedogen dat door of vanwege de gemeente van het gekochte gebruik wordt gemaakt om daarin kabels en leidingen ten behoeve van haarzelf of nutsbedrijven te leggen en masten ten behoeve van de openbare verlichting aan te brengen en te onderhouden.  
Hij dient -voor zover het kabels, leidingen en/of verlichtingsmasten betreft- eraan mee te werken dat daarvoor erfdienstbaarheden worden gevestigd.
- 17.2 De gemeente kan slechts een beroep doen op het bepaalde in het vorige lid indien genoemde voorzieningen redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeentegrond kunnen worden aangebracht en mits de voorzieningen zodanig worden aangebracht, dat de rechthebbende in zijn eigendom c.q. gebruik van het gekochte niet méér beperkt zal worden dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is.
- 17.3 De bepaling van de plaats waar de voorzieningen worden aangebracht geschiedt in nauw overleg met de koper.
- 17.4 Ingeval de gemeente bij het aanbrengen van de in dit artikel bedoelde voorzieningen schade aan het gekochte c.q. de daarop met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst gerealiseerde opstallen toebrengt, is zij verplicht deze op haar kosten te herstellen.

#### Artikel 18 **Kwalitatieve verplichtingen**

- 18.1 Het bepaalde in artikel 16 (Gebruik van het gekochte) lid 1, in artikel 16 leden 4, 5, 6 en 8, in artikel 17 (Gedoogplicht) zal als kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk wetboek op het gekochte rusten en van rechtswege overgaan op degene(n) die het gekochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.
- 18.2 De kwalitatieve verplichtingen zullen als zodanig bij het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht -bij levering in gedeelten: telkens bij het verlijden van een notariële akte van eigendomsoverdracht- notarieel worden vastgelegd en vervolgens worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

#### Artikel 19 **Kettingbedingen**

- 19.1 Het bepaalde in artikel 11 lid 3 (parkeerplaatsen), in artikel 12 en 13 gedurende de periode dat de bewoningsverplichting bestaat op grond van het bepaalde in artikel 12 (Behoud huurwoning) en 13 (verplichting tot zelfbewoning)), in artikel 16 (Gebruik van het gekochte) leden 1, 4, 5 en 7, voor zover geen kwalitatieve verplichting inhoudende, in artikel 16 leden 2, 3 en 6 in de slotzin van het eerste lid van artikel 17 (Gedoogplicht), in artikel 21 (Boeten en sancties) - met uitzondering van het bepaalde in lid 1 sub A - en in artikel 23 (Domiciliekeuze) lid 2, in artikel 25 lid 2, alsook dit artikel 19, alsmede - zolang de in artikel 11 (Planrealisering) leden 1, 2 en 3 bedoelde werken nog niet zijn gerealiseerd - het bepaalde in artikel 11, in artikel 14 (stedenbouwkundige randvoorwaarden, beeldkwaliteit plan) en in artikel 15 (Gebruik gemeentegrond/schade veroorzaakt tijdens de bouw) dienen bij elke (overeenkomst tot) gehele

of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het gekochte aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.

19.2 De koper c.q. zijn rechtverkrijgenden dien(t/en) de lasten van dit artikel 19 en van artikel 18 (Kwalitatieve verplichtingen) bij elke overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden.

#### Artikel 20 **Erfdienstbaarheden, opstalrechten**

Ten behoeve en ten laste van het (de) in deze koopovereenkomst vermelde uit te geven grond(en) en/of de daarop te stichten gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in deze overeenkomst vermelde naastgelegen grond(en) en/of gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, riolering, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

## **OVERIGE BEPALINGEN**

### **Artikel 21 Boeten en sancties**

- 21.1 De gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen in deze overeenkomst of in de daaruit voortvloeiende notariële akte(n) en/of inschrijvingen, de navolgende sancties, respectievelijk direct opeisbare boete(n) te harer behoefte opleggen. Bij niet-nakoming of overtreding van:
- a. de bepaling onder artikel 3 lid 1 van deze overeenkomst, indien de koper na behoorlijk in gebreke te zijn gesteld gedurende veertien dagen nalatig blijft de vereiste medewerking te verlenen dan wel schriftelijk aan het college van burgemeester en wethouders mededeelt de vereiste medewerking niet te zullen verlenen: een boete van 10% van de koopsom, vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting, en ontbinding van de koopovereenkomst zonder dat daarvoor rechterlijke tussenkomst vereist is;
  - b. de bepaling onder de artikelen 12 en 13 van deze overeenkomst, door het enkele feit der niet nakoming, na een behoorlijke ingebrekestelling doch zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete verschuldigd van € 35.000,00 per geval van niet nakoming per woning.
  - c. de bepaling onder artikel 11 lid 1,2 en 3 van deze overeenkomst, door het enkele feit der niet nakoming, na een behoorlijke ingebrekestelling doch zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van € 500.000,00;
  - d. de bepaling onder de artikel 19 van deze overeenkomst, door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist: een boete van € 50.000,-- per geval van niet-nakoming, in geval de overtreding het bepaalde in het tweede lid van artikel 19 betreft, wordt deze boete uitsluitend opgelegd indien die overtreding ertoe leidt dat een of meer van de desbetreffende lasten vervalt of wordt opgeheven;
  - e. de overige bepalingen, een boete van € 1.000,-- voor elke overtreding of niet-nakoming en van € 500,-- voor elke dag of gedeelte van de dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander na behoorlijke ingebrekestelling, tenzij ingebrekestelling zich niet met de aard van de overtreding verdraagt.
- 21.2 In alle gevallen waarin de gemeente een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan koper doet uitbrengen, in geval van procedures tegen koper om deze tot nakoming van de koopovereenkomst te dwingen, is koper verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, schaden en interesten zowel in als buiten rechte- met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechtelijke beslissing door de gemeente te betalen proceskosten- aan de gemeente te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.
- 21.3 Voor zover in deze overeenkomst aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

### **Artikel 22 (Overige) ontbindende voorwaarde(n)**

- 22.1 Mocht uit het kadastrale onderzoek dat de notaris ter voorbereiding van de eigendomsoverdracht pleegt, blijken dat op het gekochte lasten drukken die het gebruik daarvan overeenkomstig de in deze overeenkomst voorziene bestemming in onaanvaardbare mate belemmeren, dan heeft de koper niet het recht opheffing van deze lasten te vorderen, doch uitsluitend het recht de koopovereenkomst door enkele schriftelijke aanzegging aan de gemeente te ontbinden. Het hier bedoelde recht op ontbinding geldt niet indien de gemeente aanbiedt de last(en) alsnog binnen redelijke termijn op te heffen, c.q. op aanvaardbare wijze aan

te passen. Partijen kunnen ter zake over en weer geen andere rechten doen gelden, met name niet op schadevergoeding, hoe ook genaamd.

- 22.2 Indien de koper vóór het verlijden van de overdrachtsakte in staat van faillissement wordt verklaard of aan hem surseance van betaling wordt verleend, alsmede wanneer er vóór het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag op diens roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.

#### Artikel 23    **Domiciliekeuze/geschillen**

- 23.1 De koper verklaart onherroepelijk domicilie te kiezen ten kantore van de notaris/ bewaarder van de minuut akte ter zake van al hetgeen de uitvoering van de koopovereenkomst betreft.
- 23.2 Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst, daaruit voortvloeiende akte(n) van overdracht, c.q. met betrekking tot de naleving, c.q. uitvoering van kettingbedingen, kwalitatieve verbintenissen, erfdienstbaarheden, opstalrechten of boetebedingen mochten ontstaan tussen de gemeente en de koper, c.q. tussen de gemeente en rechtsopvolgers van de koper zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waarin het gekochte is gelegen.

#### Artikel 24    **Uitsluiting ontbinding na overdracht**

Partijen zullen bij de akte van eigendomsoverdracht afstand doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

#### Artikel 25    **Hoofdelijkheid**

- 25.1 Indien de koopovereenkomst door meer dan een (rechts)persoon als koper is aangegaan, zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.
- 25.2 Ingeval het gekochte op enig tijdstip meerdere eigenaren of zakelijk gerechtigden heeft, zijn deze ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de bepalingen van deze koopovereenkomst en van de daaruit voortvloeiende notariële akte(n) en/of inschrijvingen.

Aldus in tweevoud opgemaakt

Alkmaar, d.d.  
de gemeente,

Plaats, d.d.  
de koper,