



Koopovereenkomst

De ondergetekenden:

1. Gemeente Assen rechtsgeldig vertegenwoordigd door E. Kamphuis, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 1 september 2016, BB 00471/P109014, hierna te noemen “de **Gemeente**”;

en
2., gevestigd te/ wonende aan,, ingeschreven in het handelsregister onder nummer, te dezen vertegenwoordigd door, geboren op te, hierna te noemen “**Koper**”;

de Gemeente en Koper gezamenlijk te noemen “Partijen”.

In aanmerking nemende dat:

- De Gemeente eigenaar is van de Onroerende zaak plaatselijk bekend Zuidergracht in Kloosterveste te Assen, kadastraal bekend, gemeente Assen, sectie Q, nummer 7335 gedeeltelijk.
- De Gemeente is een aanbestedingsprocedure gestart voor de ontwikkeling en realisatie van woningbouw aan de Zuidergracht.
- Koper heeft deelgenomen aan de aanbesteding voor de ontwikkeling van woningbouw Zuidergracht, een en ander conform de aanbestedingsprocedure die daarvoor doorlopen is.
- De opdracht is aan Koper gegund met inachtneming van het bepaalde in de aanbestedingsdocumenten en de Inschrijving Koper. De inschrijving van de Koper maakt als **bijlage 6** deel uit van deze overeenkomst.
- Ter uitvoering van de uitkomst van de aanbestedingsprocedure wensen partijen de onderhavige overeenkomst met elkaar te sluiten. Op deze overeenkomst zijn van toepassing: het aanbestedingsdocument met bijlagen, waaronder begrepen de algemene voorwaarden van de Gemeente, de nota's van inlichtingen, de inschrijving van de Koper, zoals hierna gedefinieerd in de definities.
- Partijen in de onderhavige overeenkomst hun afspraken wensen vast te leggen.
- De in deze Koopovereenkomst met een hoofdletter geschreven termen de betekenis hebben als omschreven in de hierna vermelde AVV maart 2022

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Te verkopen object

De Gemeente verkoopt aan Koper die bij deze koopt van de Gemeente:

Het perceel grond, gelegen aan de Zuidergracht in Kloosterveste te Assen, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie Q nummer 7535 , groot ca. 1865 m² en tevens de

parkeerplaatsen met de nummers 8 t/m 13, 34 en 35 liggende in het oostelijke deel van de halfoverdekte gedeelte van de parkeergarage Kloosterveste en de parkeerplaatsen met de nummers 8,9,11,12,14,16, 24 en 35 t/m 48 in het zuidoostelijke deel van het halfoverdekte gedeelte van de parkeergarage Kloosterveste, hierna gezamenlijke te noemen “de Onroerende zaak”. De Onroerende Zaak is gearceerd weergegeven op de tekening met nummers 08-20-04 (**bijlage 1**) en nummer (**bijlage 2**), hierna te noemen “de Verkooptekening”.

Artikel 2 Bestemming en gebruik

1. De Onroerende zaak is bestemd voor woningbouw zoals ter plaatse van de Onroerende zaak is aangegeven. Het vigerende bestemmingsplan moet gewijzigd worden. Koper is hiervan op de hoogte.
2. Verkoper zal voor eigen rekening en risico de benodigde onderzoeken (laten) uitvoeren, de benodigde onderzoeken aanleveren voor de planologische wijziging en voor eigen rekening en risico een concept bestemmingsplan (laten) opstellen en aanleveren.

Koper is verplicht de percelen te bebouwen conform de documenten : (eventueel) nader in te vullen met aanbestedingsdocumenten, inschrijfleidraad en andere stukken uit de procedure.

Koppeling tussen ruimtelijke procedure/bestemmingsplan en start bouw

Artikel 3 Koopsom

1. De koopsom van de Onroerende zaak bedraagt:

€	Exclusief 21% BTW
21% BTW	€
Totaal	€

Prijspeil 2022

Inclusief 21% BTW
2. Alle kosten van de overdracht waaronder begrepen het kadastrale recht zijn voor rekening van Koper.

Artikel 4 Notariële akte van levering en betaling koopsom

1. Koper dient in afwijking van het bepaalde in artikel 2.2. lid a van de AVV maart 2022 de koopsom inclusief de daarover verschuldigde belastingen uiterlijk binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan te hebben voldaan aan de gemeente of aan de notaris voor wie de akte wordt ondertekend.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2. lid b van de AVV maart 2022 is Koper in verzuim indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen. In dat geval is Koper over de koopsom, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder dat een ingebrekestelling is vereist, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, rente verschuldigd. Het rentepercentage, te berekenen over de koopsom, is 5%.

Artikel 5 Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze Koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Assen maart 2022 (hierna: AVV maart 2022) van toepassing, tenzij daarvan in deze Koopovereenkomst wordt afgeweken. De AVV maart 2022 zijn als bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegd. Bij tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Koopovereenkomst en de bepalingen van de AVV maart 2022, prevaleren de bepalingen van deze Koopovereenkomst.

Artikel 6 Bouwproces

1. Koper is gehouden:

- a. om de aangrenzende percelen gedurende het realiseren van de bebouwing zo goed mogelijk vrij te houden van bouwmaterialen, verpakkingen, afval en resten van bouwmaterialen;
 - b. de percelen uiterlijk twee maanden na het voltooien van de appartementen met bijbehorende buitenruimte te ontdoen van bouwmaterialen, verpakkingen, afval, resten van bouwmaterialen en overtollige grond.
 - c. de percelen netjes in te richten gedurende het bouwproces. Dit houdt in dat de percelen tijdens de werkzaamheden wordt voorzien van een omheining en dat, indien de periode tussen de levering en de bouwwerkzaamheden meer dan zes maanden bedraagt, Koper maatregelen dient te treffen om te zorgen voor een nette aanblik van de percelen, zoals bijvoorbeeld het inzaaien van gras of het aanbrengen van verharding.
2. Bij elke overtreding van het bepaalde in dit artikel is Koper een boete verschuldigd van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag. Dit met ingang van de dag waarop de overtreding wordt geconstateerd tot aan de dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de gemeente aanvullende schadevergoeding en nakoming te eisen. Deze boete is pas verschuldigd nadat Koper schriftelijk met een termijn van twee weken in gebreke is gesteld en deze termijn is verstreken zonder dat Koper binnen deze termijn aan haar verplichting heeft voldaan.
 3. Na het voltooien van het project dient Koper te zorgen voor aanheling van het openbaar gebied.
 4. Alle schade welke in verband met de bouwwerkzaamheden door of namens Koper wordt veroorzaakt aan het openbaar gebied, zal uiterlijk binnen één maand na aanschrijven door de gemeente, doch uiterlijk één maand na het gereedkomen van de appartementen met bijbehorende buitenruimte, door of namens en voor rekening van Koper worden hersteld, zulks ter goedkeuring van de gemeente.
 5. Alle schade welke in verband met de bouwwerkzaamheden door of namens Koper wordt veroorzaakt aan eigendommen van derden, zal door Koper aan deze derden worden vergoed.

Artikel 7 Bijzondere voorwaarden (Algemeen)

1. De kavel is kadastraal aangeduid met voorlopige grenzen. Zodra de bebouwing is gesticht en voordat met de aanleg van de tuin inclusief erfafscheiding wordt begonnen dient Koper de Gemeente te vragen de grenzen definitief aan te wijzen. Het kadaster zal de definitieve grenzen aanwijzen en Partijen daarbij in de gelegenheid stellen daarbij aanwezig te zijn.
2. De resultaten van het in artikel 2.5 sub b van de AVV maart 2022 bedoelde onderzoek zijn vastgelegd in het rapport met tekening van Terra Bodemonderzoek B.V. van 9 april 2014, met rapportnummer 14070 en is als **bijlage 5** bijgevoegd
3. *Gescheiden water afvoer*: Koper draagt er zorg voor dat het afvalwater van de Onroerende zaak gescheiden geloosd wordt: het vuilwater op het vuilwaterriool en het hemelwater op het aanwezige regenwatersysteem. Door de Gemeente worden twee riooluitleggers aangelegd, één ten behoeve van het vuil water en één ten behoeve van het hemelwater, tot circa één meter binnen de begrenzing van de Onroerende Zaak. De kosten hiervan bedragen € Exclusief 21% omzetbelasting (prijspeil 2022). Deze kosten dienen te worden voldaan bij het passeren van de Notariële akte van overdracht. Koper is verplicht op zijn kosten voor zowel het hemelwater als het vuilwater systeem een erfscheidingsput te plaatsen (type SK 315 wavin of gelijkwaardig). Koper zal deze voorzieningen ten behoeve van de afvoer van water niet verwijderen en Koper zal zich onthouden van elke handeling waardoor de goede werking van de voorzieningen kan worden belet of belemmerd (bijvoorbeeld het aanbrengen van bouwwerken of diepwortelende planten boven de leidingen). De afwatering van de percelen (waaronder

bergingen en woningen) dient aan de voorzijde van de woningen, aan de Zuidergracht, plaats te vinden.

4. *Parkeerplaatsen*: Koper is zich ervan bewust en gaat ermee akkoord dat door de koop van de Onroerende Zaak (deel parkeerplaatsen) Koper automatisch lid wordt van de Vereniging van Eigenaars (onder)splitsing 106 parkeerplaatsen Woon-/Winkelgebouwen Rondgang (Oostzijde) te Assen. Een kopie van de bedoelde splitsingsakte is als **bijlage 4** bij deze overeenkomst gevoegd.
5. *Parkeerplaatsen*: Koper verplicht zich om de in lid 6 bedoelde parkeerplaatsen over te dragen aan de toekomstige eigenaren van de nieuwbouwwoningen aan de Zuidergracht ... t/m.... waarbij tenminste 1 (één) parkeerplaats per woning in eigendom overgedragen wordt.
6. *Zelfbewoningsplicht*: Koper is gerechtigd de percelen door te verkopen aan derden voordat de bebouwing is gesticht. Koper is verplicht de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatie beding aan de opvolgende kopers op te leggen.
7. In afwijking van artikel 3.7 AVV maart 2022 is Koper gerechtigd om de percelen aan derden te verkopen voordat de bebouwing is gesticht.

Artikel 8 Kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen.

1. Partijen komen overeen dat de volgende bepalingen worden overeengekomen als kettingbeding in de zin van artikel 2.13 AVV maart 2022:
 - a. Artikel 2.12 AVV maart 2022 (Niet-nakoming van verplichtingen, boetebepaling)
 - b. Artikel 2.13 AVV maart 2022 (Kettingbeding en derdenbeding)
 - c. Artikel 3.7 AVV maart 2022 (Bouwplicht, termijnen)
 - d. Artikel 3.9 AVV maart 2022 (Bouwmaterialen)
 - e. Artikel 3.10 AVV maart 2022 (Nutsvoorzieningen)
 - f. Artikel 3.11 AVV maart 2022 (Aanleg parkeerplaats(en))
 - g. Artikel 6.4 Koopovereenkomst (Aanleg parkeerplaats(en))
 - h. Artikel 6.5 Koopovereenkomst (Gescheiden waterafvoer)
2. Partijen komen overeen dat de volgende bepalingen worden overeengekomen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 2.14 AVV maart 2022 (een en ander zover die bepalingen een dulden of niet-doen inhouden en derhalve als kwalitatieve verplichting kunnen worden aangegaan):
 - a. Artikel 2.11 AVV maart 2022 (Verbod splitsing)
 - b. Artikel 3.1 AVV maart 2022 (Gedoogplicht)
 - c. Artikel 3.4 AVV maart 2022 (Bouwverbod)
 - d. Artikel 3.7 sub d. en sub e. AVV maart 2022 (Bouwplicht, termijnen)
 - e. Artikel 3.11 AVV maart 2022 (Aanleg parkeerplaats(en))
 - f. Artikel 6.4 Koopovereenkomst (Aanleg parkeerplaats(en))
 - g. Artikel 6.5 Koopovereenkomst (Gescheiden waterafvoer)

Artikel 9 Bijlagen

De volgende bij deze Koopovereenkomst gevoegde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Koopovereenkomst, welke bijlagen als zodanig door beide Partijen zijn gewaarmerkt:

Bijlage 1: Verkooptekening nummer 08-20-04

Bijlage 2: Verkooptekening nummer

Bijlage 3: Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Assen maart 2022

Bijlage 4: Splitsingsakte

Bijlage 5: Bodemrapport

Bijlage 6: Inschrijving Koper

Voor zover de inhoud van een bijlage in strijd is met het bepaalde in deze Koopovereenkomst, prevaleren de bepalingen in deze Koopovereenkomst.

Aldus in tweevoud getekend,

Plaats:

Datum:

.....

.....

E. Kamphuis
Gemeente

.....

Koper

CONCEPT