

Bijlage 9 CONCEPT VERKOOPOVEREENKOMST

Ontwikkellocatie < >gelegen aan < straat> te <plaats>

Zaak: <zaaknummer>

Partijen

Verkoper

Gemeente Noordoostpolder gevestigd te Harmen Visserplein 1 8302 BW Emmeloord, KVK nummer 32170205, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de manager Ingenieursbureau, de heer B. Fidler (hierna te noemen: verkoper).

Koper

Naam	<koper >
Kamer van Koophandel	Ingeschreven onder nummer <NUMMER>
Vertegenwoordigd door	< naam ondertekenaar>
Straat	<straat>
Postcode	<postcode>
Woonplaats	<woonplaats>
Telefoon	<telefoon>
E-mailadres	<e-mail>

(hierna te noemen: koper).

Verkoper verkoopt aan de koper de ontwikkellocatie

gelegen aan <straat> te <plaats> groot (ongeveer) < oppervlakte> m², kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie <letters>, nummer <nummer> (hierna te noemen: kavel) ten behoeve van de ontwikkeling van < type>. Door het kadaster is aan deze kavel een voorlopig kadastraal perceel met oppervlakte toegekend. De kosten voor een voorlopig kadastraal perceel bedragen € < TARIEF> en worden aan de koper doorbelast. Bij deze verkoopovereenkomst hoort een verkooptekening waarop dit voorlopig kadastraal perceel is aangegeven.

Koopsom

De koopsom bedraagt <bedrag>EURO (€ <bedrag>,-) k.k. en te vermeerderen met de wettelijke verschuldigde belasting in verband met de overdracht van de grond.

Betaling van de koopsom en overige kosten vindt plaats via de notaris. Overige kosten zijn bijvoorbeeld kadastrale splitsingskosten, kosten opstellen volmacht, rentekosten en notariskosten.

Voorwaarden en bepalingen

De verkoop geschiedt onder de volgende voorwaarden en bijzondere bepalingen.

1. Algemene verkoopvoorwaarden

De koper verklaart de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 te hebben ontvangen. Op deze verkoopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 van toepassing. Deze vormen met de verkoopovereenkomst een onverbreeklijk geheel.-In geval van strijdigheid tussen de bepalingen in deze verkoopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden gaat het bepaalde in deze verkoopovereenkomst voor.

2. Eigendom

De grond, waarvan de kavel onderdeel uitmaakt, is door gemeente Noordoostpolder aangekocht door middel van de notariële akte d.d. < datum>.

Paraaf <koper >:

Paraaf Gemeente:

3. Uiterste leveringsdatum

De kavel wordt via een notariële akte uiterlijk 6 maanden nadat de grond bouwrijp is overgedragen en het bestemmingsplan onherroepelijk is. Een ABC levering is niet mogelijk. De kavel dient door koper via de notaris te zijn afgenomen voordat door of namens koper gestart wordt met de grond- of bouwwerkzaamheden in verband met het realiseren van de woningen. Onder bouwrijpe grond wordt verstaan grond die geschikt is voor verdere inrichting en bebouwing, vrij is van opstallen, bomen, struiken, oude kabels en leidingen, voor wat betreft de bodemkwaliteit tevens geschikt is voor bouw, daarnaast voorzien is van aansluiting op de ondergrondse infrastructuur, zoals, ver-/ plaatsing van ondergrondse afvalcontainers, elektra-, drinkwater-, telecommunicatie- en afvalwatervoorzieningen en tot slot ontsloten en bereikbaar is voor bouwverkeer, een en ander door aanbesteding en uitvoering van het werk en door overige aan te besteden en uit te voeren werken.

4. Boeterente

Wanneer de kavel na de in artikel 3 afgesproken uiterlijke leveringsdatum wordt overgedragen, is er vanaf die datum door de koper aan verkoper een rentevergoeding van 4,0% van de koopsom op jaarbasis verschuldigd. Daarnaast wordt door verkoper een nieuwe uiterste en gezien de omstandigheden redelijke leveringsdatum vastgesteld. Wordt ook deze nieuw vastgestelde leveringsdatum niet gehaald wordt dan is verkoper vrij de verkoopovereenkomst buitengerechtelijk en zonder nadere ingebrekestelling te ontbinden zonder enig recht van koper op welke aanspraak of vergoeding dan ook.

5. Aanbetaling

Er dient een aanbetaling van 5% van de koopsom, zijnde een bedrag van < > excl. BTW, uiterlijk binnen 1 maand na ondertekening van de verkoopovereenkomst door koper aan verkoper te worden voldaan. De aanbetaling wordt bij de notariële overdracht van de kavel verrekend met de koopsom. Indien de aanbetaling niet tijdig wordt overgemaakt, wordt de verkoopovereenkomst ontbonden. De verkoper is dan vrij de kavel aan een andere partij aan te bieden. Wanneer koper niet overgaat tot aankoop van de kavel, vervalt de aanbetaling aan de gemeente.

6. Bouwplicht, boete

De bouw moet regelmatig worden voortgezet en binnen vierentwintig (24) maanden na de datum van afname van de grond gereed te zijn.

De koper is verplicht het perceel voor eigen rekening en risico te bebouwen, conform het hieromtrent in deze overeenkomst gestelde.

Met de in dit artikel bedoelde (bouw) plannen dient door of namens koper tijdig te worden aangevangen en dient door koper de bouw regelmatig te worden voortgezet. De bouw dient binnen vierentwintig (24) maanden na de datum van afname van de grond gereed te zijn hetgeen moet blijken uit de datum van gereedmelding van de < omschrijving type > bij gemeente Noordoostpolder.

Indien de koper de realisatie niet binnen 24 maanden na de datum van afname van de grond heeft voltooid, is koper aan verkoper een onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van € 25.000,- verschuldigd, te vermeerderen met een boete van € 1.000,- per week dat koper nalaat alsnog aan die verplichting te voldoen. De verschuldigdheid van een contractuele boete laat het recht van verkoper op nakoming en/of andere rechtsvorderingen onverlet.

7. Milieukundig onderzoek

De resultaten van het milieukundig onderzoek zijn vastgelegd in het rapport < datum>.

Paraaf <koper >:

Paraaf Gemeente:

8. Kadastrale inmeting

De koper machtigt de verkoper de kadastrale inmeting van het verkochte aan het kadaster aan te wijzen.

9. Afvalinzameling

In ontwikkellocaties met appartementen wordt het huishoudelijk afval ondergronds ingezameld. De koper is verplicht om naar rato van het aantal woningen bij te dragen aan de (realisatie)kosten van deze voorziening.

10. Verkooptekening

De verkooptekening met kenmerk <nr. verkooptekening> van de kavel is onlosmakelijk verbonden met deze verkoopovereenkomst.

11. Informatieplicht

De verkoper heeft de koper in kennis gesteld van alle hem bekende lasten op grond van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in Boek 3 BW artikel 16 en blijkend en/of voortvloeiend uit:

1. De (laatste) akte(n) van levering;
 2. Andere akten waarbij voren omschreven rechten werden gevestigd.
- Op eerder gevestigde rechten als gevolg van voortvloeiend uit de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn de bepalingen van het opstalrecht in het BW van toepassing.

Aldus opgemaakt en getekend,

Plaats _____, d.d. ____ - ____ -20__

Handtekening <koper>

Plaats _____, d.d. ____ - ____ -20__

Namens gemeente Noordoostpolder,
De heer B. Fidder
Manager Ingenieursbureau

Handtekening

Paraaf <koper >:

Paraaf Gemeente: