CONCEPT VERKOOPOVEREENKOMST

Ontwikkellocatie 1 dokter Jansenpark Emmeloord

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 de directeur/loco secretaris, de heer D. Eikenaar (hierna te noemen: verkoper).

Koper

Naam	<koper >
Kamer van Koophandel	Ingeschreven onder nummer <NUMMER>
Vertegenwoordigd door	
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 Urkerweg te Emmeloord groot (ongeveer) 4875 m^2, kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie <letters>, nummer <nummer> (hierna te noemen: kavel) ten behoeve van de ontwikkeling van maximaal 63 woningen. De appartementen en woningen dienen conform de door koper ingediende inschrijving en gewonnen aanbesteding - met daarbij behorende stukken - te worden gebouwd. 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 EURO (€ @@,-) 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 onverbrekelijk 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. 15 maart 2019.

Paraaf <koper >: Paraaf Gemeente:

3. Uiterste leveringsdatum

De kavel wordt uiterlijk 1 oktober 2024 overgedragen via een notariële akte onder voorbehoud dat de grond bouwrijp is en het bestemmingsplan onherroepelijk is. 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 lid 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. Bouwplicht, boete

De koper is verplicht het perceel voor eigen rekening en risico te bebouwen, conform het hieromtrent in deze overeenkomst gestelde en conform de inschrijving van de koper zoals bedoeld in de *selectie- en gunningsleidraad ontwikkelvlek 1 dokter Jansenpark*, en overeenkomstig de vooraf door het college van Burgemeester en Wethouders goedgekeurde (bouw)plannen.
Met de in dit artikel bedoelde (bouw) plannen dient door of namens koper uiterlijk in Q3 van 2024 te worden aangevangen, door koper dient de bouw regelmatig te worden voortgezet en de bouw dient te worden voltooid vóór 1 januari 2026, hetgeen moet blijken uit de ingebruikname van de woningen door de bewoners uiterlijk 31 december 2025. De koper dient zich strikt te houden aan de Inschrijving. Hij mag daar alleen van afwijken na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper.
Indien de koper gezien het voormelde niet of niet tijdig aanvangt met de grond- en bouwwerkzaamheden in verband met de realisatie van de woningen, of deze realisatie niet regelmatig voortzet, dan wel niet vóór 1 januari 2026 de bouw van de woningen heeft voltooid, hetgeen moet blijken uit de ingebruikname van de woningen door de bewoners uiterlijk 31 december 2025, is de koper per genoemde overtreding (tijdige aanvang resp. regelmatige voortgang (iedere keer opnieuw) resp. tijdige voltooiing) aan verkoper een onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van € 50.000,= verschuldigd, te vermeerderen met een boete van € 1000,= per dag 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.

6. Talud

De erfgrens ligt aan de onderzijde van het te realiseren talud. De koper legt op grond die onderdeel is van de te verkopen ontwikkellocatie een talud aan, inclusief de beplanting. De koper maakt een beplantingsplan en legt deze voor aan de gemeente, ter advies en goedkeuring. De koper is verantwoordelijk voor het onderhoud van het talud en de beplanting en mag dit bij een vereniging van eigenaren leggen die die verplichting dan contractueel over moet nemen. Mocht blijken dat het onderhouden van het talud niet naar wens van de gemeente verloopt of dat ongewenste praktijken zich voordoen (bijvoorbeeld dat schuttingen geplaatst worden), dan heeft de gemeente het recht om voor een symbolisch bedrag van € 1.- het talud van koper over te nemen en het onderhoud te doen.

Paraaf <koper >: Paraaf Gemeente:

Voorgaande geldt als kwalitatieve verplichting.

7. Nutsvoorzieningen
De kosten voor (tijdige) aanvraag, aanleg en kosten van nutsvoorzieningen zijn voor koper.

8. Milieukundig onderzoek
Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Greenhous Advies B.V., d.d. 17 augustus 2020, met projectcode GNO00420. Dit rapport wordt door verkoper op verzoek aan koper ter beschikking gesteld.

9. Ondergrondse afvalcontainers
Koper dient zelf zorg te dragen voor de aanleg van een voorziening voor de ondergrondse inzameling van huishoudelijk afval voor zowel de appartementen als de woningen.

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

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

12. 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 voorvloeiend 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,
D. Eikenaar
Directeur/loco secretaris

_____
Handtekening

Paraaf <koper >: Paraaf Gemeente: