

## Koopovereenkomst Kloosterakker fase 3

De ondergetekenden:

1. Gemeente Assen rechtsgeldig vertegenwoordigd door E. Kamphuis, teamleider bij de eenheid Leefomgeving, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 20 januari 2015 nummer BB 00010, hierna te noemen “de gemeente”;

en

2. . statutair gevestigd te en kantoorhoudende aan , KvK nummer te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder ., , hierna te noemen “koper”;

de gemeente en koper gezamenlijk te noemen “partijen”.

In aanmerking nemende dat:

- De gemeente-eigenaar is van het registergoed kadastraal bekend, gemeente Assen, sectie Q nummer gedeeltelijk;
- Partijen de planontwikkeling voor deze percelen via een openbare aanbesteding ter hand hebben genomen;
- Partijen in de onderhavige overeenkomst hun afspraken wensen vast te leggen;
- Koper 22 woningen wil realiseren op het registergoed;

verklaren het volgende te zijn te zijn overeengekomen:

### Artikel 1 Te verkopen object

De gemeente verkoopt aan koper:

1. De kavels, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie Q nummer , gedeeltelijk groot circa 6527 m<sup>2</sup> zoals gearceerd is weergegeven op tekening met nummer..... (bijlage 1), hierna te noemen “het registergoed”. Deze kavels zijn bestemd voor de bouw van 22 woningen in het deelplan Kloosterakker in de wijk Kloosterveen, gelegen aan Graanland en Maaier.
2. De kavels zijn kadastraal aangeduid met voorlopige grenzen. Zodra de bebouwing gereed is 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.

### Artikel 2 Bestemming en gebruik

Koper wenst op het registergoed 22 woningen te realiseren met de bijbehorende buitenruimte.

### Artikel 3 Koopsom

1. De koopsom van het registergoed bedraagt ,-- kosten koper (zegge: ), exclusief verschuldigde omzetbelasting, thans 21 %, prijspeil 2025;
2. Indexatie van deze prijs jaarlijks per 1 januari op basis van de consumentenprijsindex (CPI) (2015 =100) uitgegeven door het CBS. Voor het eerst per 1 januari 2027;

3. Alle kosten van de overdracht waaronder begrepen het kadastrale recht zijn voor rekening van koper.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2. lid a van de AVV2022 dient Koper de koopsom inclusief de eventueel daarover verschuldigde belastingen uiterlijk binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te hebben voldaan aan de gemeente of aan de notaris voor wie de akte wordt ondertekend. De omgevingsvergunning dient voor alle 22 woningen in een keer compleet en ontvankelijk te worden ingediend.
5. Uiterlijk 1 juli 2026 dient koper de stukken ten behoeve van die vergunning compleet en ontvankelijk te hebben ingediend. Mocht dit vanwege moverende redenen (waaronder tegenvallende verkoop) niet lukken, gaan partijen in overleg.
6. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2. lid b van de AVV2022 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. Dit rentepercentage is 5%.

### Artikel 3 Voorwaarden verkoop

1. Koper verplicht zich op het gekochte 22 woningen te realiseren;
2. de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Assen maart 2022 (hierna: AVV maart 2022) zijn 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.
3. Koper zal in haar koopovereenkomsten aan particulieren, hierna aangeduid als *Koper particulier* de volgende voorwaarden opnemen:
  - a. *Inrit*: In de koopsom zijn de kosten inbegrepen voor het maken van één eventuele inrit, voor zover gelegen op openbare grond, tot een breedte van maximaal driemeter vijftwintig centimeter (3,25 meter) voor een aaneengeschakelde woning en maximaal drie meter en vijftwintig centimeter (3,25 meter) voor een twee-onder-een-kapwoning. Deze inrit zal voor zover deze gelegen is op openbare grond worden gerealiseerd door de Gemeente.
  - b. *Aanleg parkeerplaatsen*: Voor alle kavels geldt dat de eigenaar van de woning 2 parkeerplaatsen dient te realiseren conform artikel 3.11 AVV maart 2022. De parkeerplaatsen dienen een minimale afmeting van 5 meter diep bij 2,5 meter breed te hebben en te worden gerealiseerd op de plaats zoals is aangegeven met een P op de Verkooptekening(en). Op deze bepaling zijn de artikelen 2.13 en 2.14 van de AVV maart 2022 van toepassing.
  - c. *Niet toegankelijke zijde*: Op de Verkooptekening is een niet-toegankelijke zijde aangegeven. Dit zijn de kavels met de nummers 363,374,390 en 399. Het is niet toegestaan de kavel vanaf die zijde bereikbaar te maken. Op deze bepalingen zijn de artikelen 2.13 en 2.14 van de AVV maart 2022 van toepassing.
  - d. *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. In afwijking van artikel 3.2 AVV maart 2022 zijn deze kosten bij de koopprijs inbegrepen. 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 particulier zal deze voorzieningen ten behoeve van de afvoer van water niet verwijderen en 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).

Op deze bepaling zijn de artikelen 2.13 en 2.14 van de AVV maart 2022 van toepassing.

- e. *Oppervlakkige waterafvoer*: In afwijking van artikel 3.3 AVV maart 2022 kan drainage niet worden aangesloten op het hemelwatersysteem van de Onroerende Zaak, omdat het hemelwater in Kloosterakker oppervlakkig wordt afgevoerd. Koper particulier is zelf verantwoordelijk voor de waterhuishouding op de Onroerende zaak. Op deze bepaling zijn de artikelen 2.13 en 2.14 van de AVV maart 2022 van toepassing.
- f. *Hagen*: Koper particulier dient op de Onroerende zaak één meter uit de erfgrans grenzend aan het openbaar gebied vrij te houden. De Gemeente zal op de Onroerende zaak op 0,5 meter vanuit de erfgrans grenzend aan het openbaar gebied op de aangewezen zijden haagbeplanting aanbrengen. Deze hagen staan op de tekening met nummer ..... **(bijlage 1)** aangegeven.  
Deze haagbeplantingen worden door de Gemeente na oplevering van de woning geplant in het eerstvolgende plantseizoen. Deze hagen zullen een ruimtebeslag kennen van ongeveer 1 meter breedte. De hoogte van de ene haag zal ongeveer 180 centimeter bedragen, op de plek waar op de Verkooptekening een haag van ongeveer 180 centimeter is aangegeven. De hoogte van de andere haag zal ongeveer 80 centimeter bedragen, op de plek waar op de Verkooptekening een haag van ongeveer 80 centimeter is aangegeven. Koper particulier is verplicht deze haagbeplantingen te dulden, in stand te houden en te onderhouden, met dien verstande dat de haagbeplantingen aan de zijde van het openbare gebied en de bovenzijde gedurende de eerste drie jaar na aanplant door de Gemeente zullen worden onderhouden. Op deze bepaling zijn de artikelen 2.13 en 2.14 van de AVV maart 2022 van toepassing.
- g. *Nestkasten*: Voor alle kavels geldt dat Koper verplicht is om, per blok te bouwen woningen, per woning 2 nestkasten in te metselen voor de gierzwaluw en/of huismus en 1 inbouwverblijfplaats voor vleermuizen in te metselen en kan daarbij zelf bepalen waar deze nestkasten en verblijfplaatsen worden gerealiseerd verdeeld over het blok woningen. Koper particulier is verplicht deze in stand te houden. Op deze bepaling zijn de artikelen 2.13 en 2.14 van de AVV maart 2022 van toepassing.
- h. De resultaten van het in artikel 2.5 sub b van de AVV maart 2022 bedoelde onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Diverse (water)bodemonderzoeken Kloosterveen III te Assen' van Tauw d.d.1 maart 2019, projectnummer 1265705. Tevens zijn de resultaten van het onderzoek 'Assen, Verkennend bodemonderzoek (PFAS) Kloosterakker' vastgelegd in het rapport van Tauw d.d. 19-02-2020, projectnummer 1272967.

#### Artikel 4      Tijdstip overdracht en aanvaarding

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.3 lid a van de AVV2022 wordt de notariële akte ondertekend, uiterlijk binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, bij voorkeur ten overstaan van een binnen de gemeente Assen standplaats hebbende notaris.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.3 lid e van de AVV2022 is de gemeente, na schriftelijke ingebrekestelling, gerechtigd de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst op grond van wanprestatie door Koper te ontbinden indien de notariële akte van levering zes (6) maanden na het onherroepelijk worden van de benodigde omgevingsvergunning nog niet is ondertekend. Voor zover de gemeente meer schade lijdt heeft zij het recht volledige schadevergoeding te vorderen naast de boete zoals bedoeld in artikel 2.12 AVV2022 (niet nakoming verplichtingen).

## Artikel 5      Zelfbewoningsplicht

1. Koper zal bij haar Kopers de verplichting tot zelfbewoning opnemen. Op deze bepaling zijn de artikelen 2.13 en 2.14 van de AVV 2015 van toepassing. De zelfbewoningsplicht dient als volgt te worden opgenomen in de koop- en/of aanneemovereenkomst:

### *Verplichting tot zelfbewoning*

- a. De Koper verplicht zich op de onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn/haar eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen, en deze bebouwing met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
  - b. Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van:
    1. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
    2. executoriale verkoop;
    3. overlijden van de Koper.
  - c. Het bepaalde in de leden a en b van dit artikel vervalt, nadat Koper de te stichten bebouwing gedurende 5 (vijf) jaar daadwerkelijk heeft bewoond, en de Koper gedurende de laatstbedoelde periode als bewoner van het betreffende adres in de Basisregistratie Personen is ingeschreven.
  - d. De gemeente Assen kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel. Aan de hiervoor genoemde ontheffing kunnen door de gemeente Assen voorwaarden worden gesteld. Deze ontheffing wordt steeds zonder voorwaarden verleend in geval van:
    1. verandering van werkring van de Koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
    2. ontbinding van het huwelijk of samenlevingsvorm van de Koper door (echt-)scheiding of overlijden;
    3. verhuizing, daartoe genoodzaakt door gezondheid van de Koper of diens gezinsleden;
    4. verhuur aan familieleden in de 1<sup>e</sup> graad, of bewoning door familieleden in de eerste graad.
  - e. Indien door de Koper een verzoek tot de in lid 4 genoemde ontheffing wordt gedaan, dient de Koper zodanige stukken te overleggen waaruit de ontheffingsreden(en) voldoende blijkt(t)(en).
  - f. Bij overtreding van hetgeen is omschreven in lid a is Koper aan de gemeente Assen een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van 20% van de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs, zonder dat enige in gebreke stelling vereist zal zijn.
2. Wanneer de situatie zich voordoet dat 6 maanden na start van de verkoop van de woningen of een deel van de woningen niet is verkocht, kan koper op basis van art 4.2 lid f en g van de AVV 2022 een ontheffing aanvragen van deze zelfbewoningsplicht. Indien uit de stukken blijkt dat de ontheffingsredenen voldoende blijken, wordt de ontheffing verleend.

## Artikel 6      Bijlagen

De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door beide partijen zijn gewaarmerkt: Voor zover de inhoud van de bijlage in strijd is met het bepaalde in deze overeenkomst, prevaleren de bepalingen in deze overeenkomst.

Bijlage 1: Tekening registergoed met nummer .....

Bijlage 2: Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Assen 2022.

Bijlage 3: Bodemrapport d.d. Tauw d.d.1 maart 2019, projectnummer 1265705.

Verkennd bodemonderzoek (PFAS) Kloosterakker' Tauw d.d. 19-02-2020, projectnummer 1272967. (op aanvraag beschikbaar).

Aldus in tweevoud getekend,

Plaats: .....

.....

Datum: .....

.....

E. Kamphuis

de gemeente

verkoper

koper

CONCEPT