

KOOPCONTRACT

Partijen:

1. De gemeente Smallingerland, kantoorhoudende aan de Gauke Boelensstraat 2, 9203 RM te Drachten, ten deze op grond van Mandaatregeling gemeente Smallingerland 2019 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Schenkel, teammanager Ondernemen en Ontwikkelen, hierna te noemen: de gemeente;

en

- 2.

hierna te noemen: de koper

in aanmerking nemende:

- a. dat de gemeente een perceel bouwgrond ter beschikking stelt ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning gelegen in het bestemmingsplan Middelgeast te Boornbergum;
- b. dat de koper heeft verzocht om in aanmerking te komen voor een perceel bouwgrond gelegen aan Nijewei te Boornbergum;
- c. dat partijen thans de koop en verkoop en hun overige rechtsverhouding terzake willen vastleggen.

VERKLAREN OVEREEN TE KOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: grootte, ligging en koopsom bouwperceel

- 1.1. De gemeente verkoopt aan de koper, die van de gemeente koopt: het bouwperceel bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning, gelegen in Boornbergum, kadastraal bekend gemeente Boornbergum, sectie F, nummer 3712 de grootte is door het kadaster vastgesteld op 712 m² en aangeduid met straat Nijewei nummer 81, één en ander zoals aangegeven op de als bijlage aan deze overeenkomst vastgehechte situatieschets bijlage 1. Deze is bedoeld om daaruit de vorm en de situering van het perceel af te lezen; exacte maten kunnen er niet aan worden ontleend.
- 1.2. De koopsom bedraagt € 143.738,56, vermeerderd met 21% omzetbelasting ad € 30.185,10 is totaal € 173.923,66 (V.O.N.) dus inclusief verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting en alle kosten van levering waaronder begrepen het kadastrale recht en de notariële kosten.

De gemeente heeft het recht, wanneer het tarief van de omzetbelasting wijzigt vóór de levering, die wijziging aan de koper door te berekenen.

Artikel 2: betaling koopsom

- 2.1. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via de kwaliteitsrekening van de notaris.

paraaf verkoper

paraaf koper(s)

- 2.2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door creditering van de kwaliteitsrekening van de notaris, uiterlijk met valuterig van de dag van ondertekening van de akte.
- 2.3. Betaling aan de gemeente zal eerst plaatsvinden zodra de desbetreffende notaris is gebleken dat de overdracht geschiedt zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. De gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.
- 2.4. De kavel wordt v.o.n. geleverd.

Artikel 3: de overdracht

- 3.1. Het bouwperceel zal 1 april 2023 uiterlijk worden overgedragen. Notariskantoor Breuker Vellinga Wiersma te Drachten zal de akte van levering opmaken.
- 3.2. Bij eventuele overschrijding van deze datum is tot aan het tijdstip van overdracht boeterente verschuldigd aan de gemeente over elke dag dat de levering uitblijft, te voldoen bij de betaling van de koopsom. De dan geldende wettelijke rente voor consumententransacties, berekend over de koopsom inclusief BTW is hierop van toepassing. De boeterente is op jaarbasis en is onmiddellijk opeisbaar zonder dat een aanmaning of ingebrekestelling vereist is. De boeterente is op de enkele vertraging gesteld en laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming en schadevergoeding op grond van de wet te vorderen.
- 3.3. De koper kan het bouwperceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald en de leveringsakte is verleden.
- 3.4. Het bouwterrein wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op het moment van de eigendomsoverdracht en wel vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huur of pacht.

Artikel 4: tussentijdse beëindiging

- 4.1. In geval de koper vóór het verlijden van de akte tot overdracht in staat van faillissement wordt verklaard, of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag is gelegd op zijn onroerende zaken, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
- 4.2. De gemeente heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.

Artikel 5: planologisch kader

Het planologisch kader voor de realisering van het in artikel 1.1 omschreven bouwplan wordt gevormd door het bestemmingsplan Middelgeast Boornbergum. In de Gemeente Smalingerland is in 2020 de actuele bodemkwaliteitskaart vastgesteld, deze is te vinden op de site <https://www.geosolutions.nl/sites/bkk-fryslan/>. Op basis van deze bodemkwaliteitskaart is de bodem van dit deel van het plangebied Middelgeast beoordeeld

als schoon, vrijkomende grond is vrij toepasbaar. De beschikbare bodeminformatie wordt als voldoende geacht voor het afgeven van een bouwvergunning in dit plangebied. Als de koper meer duidelijkheid wenst omtrent de bodemgesteldheid mag hij/zij op eigen kosten nader bodemonderzoek laten uitvoeren.

Artikel 6: gebruik bouwterrein en opstallen

Volgens het bestemmingsplan is de grond bestemd voor woningbouw. De grond en de daarop te bouwen opstal mogen dan ook alleen voor woondoeleinden worden gebruikt.

Artikel 7: algemene voorwaarden

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen door de gemeente Smallingerland" zoals vastgesteld door het college op 3 juni 2010, voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet is afgeweken. Verkoper heeft deze voorwaarden voor of bij het sluiten van deze overeenkomst aan koper ter hand gesteld. De algemene voorwaarden zijn als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehecht.

Artikel 8: rioolaansluiting en inrit

In de koopsom is verwerkt een bedrag wegens aansluitkosten (gerekend van de kavelgrens tot aan de gemeentelijke leiding) op de (vuilwater)riolering.

Bovendien is inbegrepen, het door de gemeente eventueel verrichten van werkzaamheden op de gemeentegrond ten behoeve van de inrit. Per woning mag één inrit worden aangelegd.

De breedte van de inrit mag 3 meter bedragen. Gecombineerde inritten mogen elk maximaal 2,5 meter bedragen. Tezamen maximaal 5 meter breed. De hoogte van de aan te leggen inritten dient u aan te vragen bij team Omgeving geregeld van de Gemeente Smallingerland.

Voor de inrit dient u een vergunning aan te vragen, dit kunt u gelijktijdig met de aanvraag voor de bouw van de woning doen in de zogenaamde omgevingsvergunning.

Artikel 9: drainage

Om in de tuin geen overlast van het grondwater te krijgen, wordt geadviseerd om een goede drainage aan te leggen in de tuin en rond of onder de woning waar mogelijk, aan te sluiten op de sloot. Voor de woningen die niet rechtstreeks hun drainagewater kunnen lozen op een aangrenzende sloot, wordt in de openbare weg een schoonwaterriool aangelegd. Voor alleen de woning wordt op dit schoonwaterriool een uitlegger aangelegd met nabij de erfgrans een aansluitpunt.

Om op zowel het vuile- als het schoonwaterriool te kunnen aansluiten moet een vergunning worden aangevraagd, dit kunt u gelijktijdig met de aanvraag voor de bouw van de woning doen in de zogenaamde omgevingsvergunning. Na ontvangst wordt de plaats van deze aansluitpunten aan de aanvrager bekend gemaakt.

Artikel 10: overige voorwaarden

Vuilwater dient via het vuilwater riool te worden afgevoerd. De aansluiting op de openbare riolering voor vuilwater moet worden aangesloten op het ontstoppingsstuk (putje). Nadere informatie kunt u hierover krijgen bij de afdeling Openbare Werken.

De woning: de dak- en wegooppervlakken voeren regenwater bovengronds af naar de weg die aan de voorzijde ligt van het perceel. Voor informatie van het bovengronds afvoeren van het regenwater kunt u terecht bij de team Omgeving geregeld.

Erfgrenzen (tussen kavels, tussen kavels en aangrenzend openbaar groen) worden door de gemeente door middel van piketten aangegeven;

De erfgrans aan de voorzijde van de kavels ligt achter de opsluitband.

Artikel 11: walbeschoeiing

Koper aanvaardt de walbeschoeiing op het perceel in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van de levering, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en zichtbare en onzichtbare gebreken. Koper houdt de walbeschoeiing op het perceel intact. Koper is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de walbeschoeiing.

Artikel 12: geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of tenuitvoerlegging van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland. Op deze overeenkomst of geschillen die daarmee verband houden is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 13: bijlagen

De volgende bij deze overeenkomst gevoegde door parafen van beide partijen gewaarmerkte bijlagen, die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

1. Situatietekening
2. Algemene verkoopvoorwaarden

Aldus opgesteld en getekend in drievoud,

te Drachten

te Drachten

op

op

Verkoper

Koper(s)

.....

.....

De gemeente Smallingerland

paraaf verkoper

paraaf koper(s)