

**KOOPOVEREENKOMST**  
**bouwkavel in woonwijk Munster te Winsum**

ONDERGETEKENDEN:

1. de **GEMEENTE WINSUM**,  
krachtens artikel 171 van de Gemeentewet ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer M.A.P. Michels, zulks ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 17 januari 2017,  
hierna te noemen: **de Gemeente** en/of **Verkoper**

en

2. naam:  
voornamen:  
geboorteplaats:  
geboortedatum:  
beroep:  
woonplaats:  
postcode:  
adres:  
burgerlijke staat:  
legitimatie:

hierna te noemen: **Koper**

OVERWEGENDE ALS VOLGT:

- A. De Gemeente heeft een uitbreiding van Winsum voorzien aan de oostzijde, waar een nieuwe woonwijk genaamd "Munster" zal worden gerealiseerd.  
De Gemeente is eigenaar van het plangebied dat is gelegen tussen de Trekweg naar Onderdendam, Lombok/Munsterweg en de Potmaar, kadastraal bekend, Gemeente Winsum, sectie K, nummers 9, 10 en 11.  
De Gemeente staat een woningbouwontwikkeling voor in het plangebied en heeft daartoe een bestemmingsplan vastgesteld genaamd "Winsum-dorp Munster, fase 1", welk bestemmingsplan op ..... onherroepelijk is geworden, hierna te noemen: **het bestemmingsplan**.

Daarnaast heeft de Gemeente een beeldkwaliteitsplan vastgesteld genaamd "Beeldkwaliteitsplan Munster " d.d. ...., hierna te noemen: **het beeldkwaliteitsplan**.

Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan vullen elkaar aan en vormen een direct toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen in het plangebied.

- B. De Gemeente heeft het plan voor fase 1 van het plangebied een verkavelingsplan opgesteld, gedateerd ..... met daarop de kavelnummers 1 tot en met 53 hierna te noemen: **het verkavelingsplan (bijlage 1)**
- C. Koper heeft zich bij de Gemeente gemeld als belangstellende voor kavelnummer ... van het verkavelingsplan.
- D. In de periode ..... tot en met ..... heeft de Gemeente dit kavelnummer ... in optie gegeven aan Koper gedurende welke periode Koper zich heeft georiënteerd op de mogelijkheden tot bouw van een woning op kavelnummer ...
- E. Koper heeft een ontvankelijk verzoek vooroverleg bouwplan ingediend waarop positief is beslist c.q. een voorlopig schetsontwerp van een woning gereed en Koper is voornemens op kavelnummer ... een woning te (laten) bouwen nadat hij daartoe een omgevingsvergunning heeft verkregen van de Gemeente.
- F. Partijen hebben – vooruitlopend op het aanvragen en verlenen van een omgevingsvergunning voor een woning op kavelnummer ... – een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot kavelnummer ... en wensen de voorwaarden en bedingen als volgt vast te leggen:

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

#### Artikel 1 Koop en verkoop

1. Verkoper verkoopt hierbij aan Koper de onroerende zaak, gelegen te Winsum aan de ....., kadastraal bekend Gemeente Winsum sectie ... nummer ....., groot ..... m<sup>2</sup>, met een voorlopige kadastrale grens, hierna te noemen: **het Verkochte**.
2. De in het kavelpaspoort **(bijlage 2)** aangegeven maten en/of landmeetkundige specificaties zijn bepalend voor hetgeen gekocht respectievelijk verkocht wordt. Tot het verkochte behoort een perceel water. De definitieve oppervlakte van het Verkochte zal worden vastgesteld door meting door de dienst van het Kadaster en de openbare registers.
3. Het verschil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte en de hiervoor in artikel ... van deze koopovereenkomst opgegeven maat of grootte van kavelnummer ... geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

#### Artikel 2 Koopsom, betaling, kosten, rente

1. De koopsom die Koper aan Verkoper betaalt ter zake van het Verkochte, bedraagt € ..... (zegge: ..... euro), Koper is over de koopsom op de dag van eigendomsoverdracht de omzetbelasting verschuldigd naar het alsdan geldende tarief.
2. De betaling van de koopsom vindt plaats ten tijde van de levering van het Verkochte via de rekening van de in artikel 3 genoemde notaris.

- 3 De notaris zal de koopsom onder zich houden tot hij heeft vastgesteld dat het Verkochte wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
3. De kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, waaronder begrepen het notarieel honorarium alsmede de over die kosten eventueel verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper .
4. Koper is over de koopsom van het Verkochte aan Verkoper een rente van ...%, te vermeerderen met omzetbelasting indien verschuldigd, op jaarbasis verschuldigd te rekenen vanaf de dag van ondertekening van deze koopovereenkomst tot aan de dag van de notariële akte van levering. De rente zal bij de notariële akte van levering van het Verkochte aan Koper in mindering worden gebracht op de koopsom, voor zover het betreft 50% van de verschuldigde rente.

#### Artikel 3 De notariële akte van levering

1. De notariële akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van notaris ....., gevestigd te ..... of diens plaatsvervanger, hierna te noemen: **de Notaris**:
  - a) uiterlijk acht weken nadat aan Koper een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het Verkochte is verleend en onherroepelijk is geworden;
  - b) of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen;
2. Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet de tussen partijen geldende ontbindende voorwaarden waaronder deze koopovereenkomst is aangegaan, zoals opgenomen in artikel 13 van deze koopovereenkomst.

#### Artikel 4 Juridische levering

1. Verkoper is verplicht Koper een recht van eigendom te leveren dat:
  - a) onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan vernietiging onderhevig is;
  - b) niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, behoudens die door Koper zijn aanvaard.
2. Verkoper is slechts bekend met bezwarende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen voor zover deze blijken uit:
  - a) de akte waarbij Verkoper het Verkochte verkreeg (**bijlage 3**);
  - b) een uitgevoerd kadastraal erfdiensbaarhedenonderzoek (**bijlage 4**);
  - c) een akte verkrijging erfdiensbaarheden c.a. d.d. .... waarin ten behoeve en ten laste van deze en omliggende percelen rechten en plichten zijn gevestigd (**bijlage 5**).
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle op het Verkochte rustende bestaande en te vestigen lasten en beperkingen uit hoofde van beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die zijn opgenomen in de in het hiervoor vermelde artikellid bedoelde bijlagen en akten.

4. Koper is bevoegd het Verkochte voor de levering te inspecteren. Indien de feitelijke levering plaatsvindt voor het verlijden van de notariële akte van levering, zal Koper het Verkochte mogen inspecteren voor de feitelijke levering.

#### Artikel 5 Staat van het Verkochte en bestemming

1. Het Verkochte zal in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van het passeren van de notariële akte van levering bevindt met alle bijbehorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken. Op het moment van de notariële akte van levering zal de Gemeente ervoor zorg dragen dat het Verkochte bouwrijp is volgens de omschrijving zoals in artikel 6 is omschreven.
2. De bestemming van het Verkochte is bouwgrond voor een woning en tuin voor bewoning door Koper zelf (met zijn eventuele gezinsleden).
3. Het Verkochte bezit ten tijde van de notariële akte van levering de eigenschappen die voor een normaal gebruik overeenkomstig de in het vorige lid genoemde bestemming nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan Koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

#### Artikel 6 Bouw- en woonrijp maken

1. De Gemeente zal ervoor zorgdragen dat het Verkochte ten tijde van de notariële akte van levering in bouwrijpe staat verkeerd, zoals omschreven in bijlage ... bij deze overeenkomst.
2. Indien en zodra de bouw van woningen op kavelnummers ... tot en met ... in het verkavelingsplan zal zijn voltooid, zal de Gemeente overgaan tot het woonrijp maken van dit deel van het bestemmingsplan. Welke werkzaamheden onder woonrijp maken worden verstaan, staat eveneens beschreven in **bijlage 6** hiervoor.

#### Artikel 7 Verklaringen Verkoper

1. Verkoper verklaart dat
  - a. van overheidswege of door andere daartoe bevoegde instanties geen veranderingen, verbeteringen of andere voorzieningen betreffende het Verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
  - b. het Verkochte niet is geplaatst op een door een daartoe bevoegde instantie opgemaakte voorlopige of definitieve monumentenlijst, terwijl ook geen aanvragen of aanwijzingsbesluiten daartoe zijn ingediend;
  - c. met betrekking tot het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
  - d. er een verplichtingen bestaan uit huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten met betrekking tot het Verkochte;
  - e. het Verkochte niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden;

- f. met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is;
  - g. het Verkochte ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij zal zijn van huur of andere aanspraken tot gebruik en leeg en ontruimd;
  - h. het Verkochte niet aangewezen is op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, noch is er een (beleids)voornemen tot onteigening.
- 2. Verkoper verklaart er niet mee bekend te zijn dat er feiten zijn die aanleiding geven om te veronderstellen dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische, asbesthoudende en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging:
  - a) aan het door Koper voorgenomen gebruik in de weg staat of;
  - b) ingevolge de thans geldende milieuwetgeving met het oog op het door Koper voorgenomen gebruik aanleiding geeft tot sanering of het nemen van andere maatregelen;een en ander behoudens voor zover uit het in het hierna volgende artikellid bedoelde rapport anders zou blijken.
- 3. Ter zake van de milieukundige staat van het Verkochte verklaart Verkoper dat – voor zover haar bekend – slechts de bodem- en/of grondwateronderzoeken en/of asbestinventarisatie hebben plaatsgevonden zoals deze blijken uit de de navolgende onderzoeksrapporten:
  - a.
  - b.welke ter inzage liggen op het Gemeentehuis.

#### Artikel 8 Verklaringen van Koper

- 1. Koper verklaart dat hij uitdrukkelijk de lasten en beperkingen aanvaardt die in deze koopovereenkomst zijn vermeld alsmede die welke naar onderzoek door hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
- 2. Koper is zich geheel bewust van de voor de bouw van een woning te volgen publiekrechtelijke procedures en de voor nieuwbouw geldende publiekrechtelijke voorschriften.

#### Artikel 9 Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper

- 1. Verkoper staat ervoor in dat hij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek in het onderhavige geval of naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.
- 2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die in dit geval of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, ook voor zijn risico komen.

#### Artikel 10 Baten en lasten, verrekening lasten

1. De baten en lasten van het Verkochte komen met ingang van het moment van het ondertekenen van de notariële akte van levering ten gunste dan wel ten laste van Koper, tenzij in deze koopovereenkomst anders is bepaald.
2. De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte komen vanaf de datum van het passeren van de akte van levering (dan wel vanaf een eerdere datum van feitelijke levering) voor rekening van Koper en zullen, voor zover deze betrekking hebben op het lopende jaar, middels de nota van afrekening van de notaris worden verrekend.

#### Artikel 11 Risico-overgang

1. Het Verkochte is voor risico van de Koper vanaf de Levering. Indien de feitelijke levering van het Verkochte plaatsvindt vooraf gaande aan de Levering, is het Verkochte voor risico van de Koper vanaf de feitelijke levering.
2. Indien het Verkochte voor de in lid 1 van dit artikel bedoelde risico-overgang geheel of gedeeltelijk wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dient de Verkoper de Koper daarover prompt, uiterlijk binnen 48 uur, te informeren.
3. Indien het Verkochte door overmacht voor de in lid 1 van dit artikel bedoelde risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.
4. Het bepaalde in lid 3 van dit artikel vindt geen toepassing indien de Koper binnen vier weken na het onheil uitvoering van deze overeenkomst verlangt, of indien de Verkoper, binnen dezelfde termijn, verklaart dat hij de schade voor de overeengekomen leveringsdatum voor zijn rekening zal herstellen. Indien de Koper uitvoering van de overeenkomst verlangt, zal de Verkoper het Verkochte leveren in de staat waarin het zich per de levering bevindt, met alle rechten die hem ter zake van het onheil, uit welken hoofde ook, jegens derden toekomen. Indien de Verkoper opteert voor herstel, en het herstel niet voor de overeengekomen leveringsdatum mogelijk is, zal de Verkoper voor het herstel zorgen binnen uiterlijk vier weken na de overeengekomen leveringsdatum. In dat geval zal de levering plaatsvinden op de eerste werkdag na het verstrijken van de termijn van vier weken. Indien het herstel niet, niet tijdig, of niet deugdelijk plaatsvindt, geldt de overeenkomst alsnog als ontbonden, tenzij de Koper, binnen veertien dagen na het verstrijken van de termijn van vier weken alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.

#### Artikel 12 Verzuim en ontbinding

1. Indien de ene partij, na bij aangetekende brief of per fax in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst, kan de andere partij verklaren, door middel van een aangetekende brief of fax gericht aan de eerstbedoelde partij, de overeenkomst te ontbinden.

2. Indien de overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt ontbonden, verbeurt de tekortschietende partij ten behoeve van de partij die de ontbinding heeft ingeroepen, van rechtswege een boete gelijk aan 10 % van de koopsom, dit onverminderd het recht van de laatstbedoelde partij op de vergoeding van de in verband hiermee geleden of te lijden schade. Indien de Koper de tekortschietende partij is, zal de Notaris de verbeurde boete uit de waarborgsom aan de Verkoper mogen voldoen. Indien de Verkoper de tekortschietende partij is, zal de Notaris de waarborgsom aan de Koper terugbetalen. Voor zover nodig wordt de Notaris hierbij door partijen onherroepelijk gemachtigd om uitvoering te geven aan hetgeen hier is bepaald.
3. Indien de Notaris niet of niet goed kan beoordelen of en in hoeverre een van beide partijen of beide partijen tekortschieten, zal de Notaris de waarborgsom onder zich houden, tot bij onherroepelijke rechterlijke of arbitrale uitspraak is beslist, of bij vaststellingsovereenkomst is bepaald, aan wie hij het bedrag moet betalen.
4. Indien de partij die zich volgens het bepaalde in lid 1 van dit artikel op ontbinding kan beroepen, niet voor ontbinding opteert, doch de uitvoering van deze overeenkomst verlangt, zal de tekortschietende partij na afloop van de lid 1 van dit artikel genoemde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot de dag der voldoening, een boete verbeuren van drie promille van de koopprijs, onverminderd het recht van de eerstbedoelde partij op de vergoeding van de daadwerkelijk geleden schade.
5. Indien de te kort schietende partij, na ingebrekestelling, binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van acht dagen, alsnog nakomt, is deze partij gehouden aan de andere partij diens dientengevolge geleden schade te vergoeden.

#### Artikel 13 Ontbindende voorwaarden

1. De Koper kan deze overeenkomst ontbinden indien hij voor de financiering van deze koop niet binnen zes weken na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het Verkochte voor een bedrag ad tenminste € ..... een hypothecaire geldlening of een aanbod daartoe van een Nederlandse bankinstelling heeft verkregen, tegen bij grote erkende geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden.  
De Koper dient alles te doen wat redelijkerwijs mogelijk is om deze financiering te verkrijgen.
2. Ieder van de partijen heeft het recht deze overeenkomst te ontbinden indien Koper niet binnen 6 maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen voor de bouw van een woning op het Verkochte.  
De Koper dient alles te doen wat redelijkerwijs mogelijk is om deze onherroepelijk omgevingsvergunning te verkrijgen.
3. Het invoeren van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief. Deze brief moet de andere partij hebben bereikt binnen uiterlijk vijf werkdagen na de dag waarop de ontbindende voorwaarde is vervuld. Bij een ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel zal de Koper de mededeling goed moeten documenteren.

4. In verband met een ontbinding van deze overeenkomst volgens het bepaalde in dit artikel zullen partijen niets van elkaar kunnen vorderen, zulks met uitzondering van de rente als bedoeld in artikel ... vanaf de dag van ondertekening van deze overeenkomst tot aan de dag van ontbinding als bedoeld in dit artikel.

Artikel 14 Inschrijving koopovereenkomst

De meest gerede partij zal deze overeenkomst ter registratie mogen aanbieden. De kosten daarvan komen voor zijn rekening.

Artikel 15 Bedenktijd

1. De Koper heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden gedurende de bedenktijd. De bedenktijd duurt drie dagen en vangt aan om 00:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide ondertekende, overeenkomst of een kopie daarvan aan Koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, een zondag of een algemeen erkende feestdag, wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet is een zaterdag, een zondag of een algemeen erkende feestdag. De bedenktijd wordt zo nodig zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, een zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

**Aldus opgemaakt in tweevoud**

te Winsum

te .....

op .....

op .....

Gemeente Winsum

\_\_\_\_\_  
(R. Michels)

\_\_\_\_\_  
(.....)