

KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL GEMEENTE ALKMAAR (versie d.d. 05/11/2009)

De gemeente Alkmaar, hierna te noemen "de gemeente", te dezen op grond van de volmacht d.d. 29 augustus 2008 van de burgemeester van die gemeente vertegenwoordigd door het hoofd van de sector Realisatie, de heer drs. H. Nieuwenhuijs, handelende ter uitvoering van zijn desbetreffend namens het college van burgemeester en wethouders genomen verkoopbesluit;

en

Naam koper (s), geboren geboortedatum te *Plaatsnaam* en wonende *Woonadres* te *Woonplaats*, hierna te noemen "koper";

verklaren te zijn overeengekomen dat de gemeente aan de koper verkoopt en in eigendom zal overdragen en dat de koper van de gemeente koopt en in eigendom zal aanvaarden:

het perceel bouwgrond, gelegen aan de *Plaatselijke aanduiding*, kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie *Letter* nrs. *Kadastrale nummering*, ook aangeven of het gehele of gedeeltelijke percelen betreft, in totaal groot ongeveer *Oppervlakte* m², zoals bij benadering is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig door partijen gewaarmerkte tekening nr. *Tekeningnummer*, hierna te noemen "het gekochte";

voor de koopsom van € *Koopsom in cijfers* (zegge: *Koopsom in letters* euro), exclusief BTW

Deze overeenkomst wordt voorts aangegaan onder de hierna volgende bepalingen en bedingen.

ALGEMEEN

Artikel 1

Staat van overdracht.

- 1.1. Het gekochte zal met inachtneming van het hierna bepaalde worden geleverd en door de koper worden aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt op het moment van het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht, dan wel van eventueel eerdere ingebruikneming.
- 1.2. Het gekochte wordt geleverd en door de koper aanvaard vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, doch overigens met alle daaraan (blijkens de koopovereenkomst) verbonden en krachtens deze overeenkomst te verbinden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten, met alle erfdienstbaarheden en lasten die uit de feitelijke situatie ter plaatse kenbaar zijn en met al zulke lasten die daarop rusten blijkens het in artikel 21 lid 1 van deze overeenkomst bedoelde onderzoek.
- 1.3. n.v.t.
- 1.4. De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van beperkingen in de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, noch voor de afwezigheid van verborgen gebreken, noch voor de afwezigheid van bij het aangaan van de koopovereenkomst kenbare gebreken

Paraaf koper(s):

Paraaf gemeente:

Artikel 2

Eigendomsoverdracht, notariskeuze, overdrachtskosten.

- 2.1. Partijen zijn verplicht om uiterlijk **Keuze 1 (nog niet bouwrijp gemaakt)**: twee weken na de kennisgeving door de gemeente dat zij het gekochte op de overeengekomen wijze heeft bouwrijp gemaakt
Keuze 2 (grond reeds bouwrijp gemaakt): twee maanden na de dagtekening van de ondertekening door de gemeente van deze overeenkomst
(Vervolg; zorg voor doorlopende tekst - harde returns enz verwijderen) op eerste aanzegging van één der partijen en/of de hierna in lid 2 van dit artikel genoemde notaris of diens plaatsvervanger, medewerking te verlenen aan het verlijden van de akte van eigendomsoverdracht van het gekochte.
De eigendomsoverdracht zal evenwel niet plaatsvinden zolang deze koopovereenkomst nog op grond van de hierin verwoorde ontbindende voorwaarden kan worden ontbonden.
- 2.2. De gemeente verklaart dat met het opmaken en verlijden van de akte van eigendomsoverdracht zal worden belast notaris mr.
De betaling van de koopsom, van de daarover eventueel verschuldigde rente, moet hebben plaats gehad uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht. Zolang de koper niet aan deze verplichting heeft voldaan is de gemeentelijke verplichting tot medewerking aan de eigendomsoverdracht opgeschort.
- 2.3. Alle kosten, rechten en belastingen op de verkoop en levering van het gekochte vallende, daaronder begrepen omzetbelasting of overdrachtsbelasting, daaronder tevens begrepen de kosten van kadastrale inmeting, alsmede de kosten van een afschrift ten behoeve van de gemeente van de notariële akte van overdracht, komen voor rekening van de koper.
- 2.4. Het college van burgemeester en wethouders kan de koper op zijn schriftelijk verzoek toestemming verlenen het gekochte in gebruik te nemen voordat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Het kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 3

Zakelijke lasten en belastingen.

- 3.1. Alle lasten en belastingen welke van het gekochte worden geheven komen met ingang van de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.
- 3.2. In geval de koper het gekochte met toepassing van het laatste lid van artikel 2 van deze overeenkomst vooruitlopend op de eigendomsoverdracht in gebruik heeft gekregen, komen de op het gekochte drukkende lasten en belastingen met ingang van de datum van in gebruik neming voor rekening van de koper.

Artikel 4

Terreingrenzen, verkaveling.

- 4.1. Voor de datum van eigendomsoverdracht zullen de grenzen door de gemeente met stalen buizen en piketten in het terrein worden aangeduid en de koper worden aangewezen. In geval van verwijdering, ontvreemding of verplaatsing van de piketten of buizen worden de kosten van hernieuwde uitzetting aan de koper in rekening gebracht. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijz door het Kadaster te verzorgen.
- 4.2. Bij het (doen) plaatsen van gebouwen of van afrasteringen dient de koper de gemeente te raadplegen over de juiste situering daarvan binnen de overeengekomen grenzen van het gekochte.

Paraaf koper(s):

Paraaf gemeente:

Artikel 5

Over- en ondermaat.

Over- of ondermaat van het gekochte zal, zodra de kadastrale uitmeting heeft plaatsgevonden, worden verrekend, doch zal overigens aan geen der partijen enig recht verlenen. Een afwijking ten opzichte van de in de preambule van deze overeenkomst genoemde oppervlakte van het gekochte van minder dan 5 m² zal evenwel tot generlei verrekening kunnen leiden.

Artikel 6

Renteberekening.

- 6.1. De koper is, gedurende de periode gerekend vanaf het tijdstip waarop hij op grond van het bepaalde in de koopovereenkomst medewerking diende te verlenen aan de notariële eigendomsoverdracht tot het moment dat deze eigendomsoverdracht daadwerkelijk plaatsheeft, een over de koopsom berekende rentevergoeding verschuldigd berekend aan de hand van het percentage dat geldt voor de wettelijke rente. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
- 6.2. Ingeval de koper het gekochte met toepassing van het laatste lid van artikel 2 reeds vóór eigendomsoverdracht in gebruik heeft genomen is hij gedurende de periode gerekend met ingang van het tijdstip van ingebruikneming en eindigend op het tijdstip waarop hij op grond van het bepaalde in de koopovereenkomst medewerking diende te verlenen aan de notariële eigendomsoverdracht een over de koopsom berekende rentevergoeding verschuldigd van 4,5% per jaar. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
- 6.3. Ingeval de koper (een) waarborgsom(men) heeft gestort als hierna in artikel 7 lid 2 bedoeld, zal de gemeente daarover, gerekend vanaf de datum van ontvangst tot de datum van verrekening met de koopsom, respectievelijk van terugbetaling van de waarborgsom, een rente vergoeden van 4,5% per jaar.

Artikel 7

Betaling koopsom, bankgarantie/waarborgsom.

- 7.1. Binnen 10 dagen, na de ondertekening van deze overeenkomst door de koper moet deze een bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom ten behoeve van de gemeente hebben doen stellen, strekkende tot zekerheid voor de uitvoering van deze overeenkomst, c.q. de betaling van de in artikel 19 lid 1 letter a bedoelde boete.
- 7.2. De koper is bevoegd in plaats van deze bankgarantie een waarborgsom te betalen ten bedrage van 10% van de koopsom. De gestorte waarborgsom zal, vermeerderd met de in artikel 6 lid 3 bedoelde rente, met de betaling van de koopsom worden verrekend.
- 7.3. De betaling van de koopsom, van de daarover eventueel verschuldigde rente, en van de daarover verschuldigde omzetbelasting, moet hebben plaats gehad uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht. Zolang de koper niet aan deze verplichting heeft voldaan is de gemeentelijke verplichting tot medewerking aan de eigendomsoverdracht opgeschort.
- 7.4. Betalingen dienen te geschieden door tijdige bijschrijving op rekeningnummer 28.50.27.573 ten name van de gemeente Alkmaar bij de Bank voor Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage. Betaling van de koopsom en daarover verschuldigde renten en belastingen kan desgewenst geschieden door storting of overschrijving op een daartoe opengestelde derdenrekening van de notaris die de akte van eigendomsoverdracht verlijdt.

Paraaf koper(s):

Paraaf gemeente:

OVERIGE VERPLICHTINGEN GEMEENTE

Artikel 8

Bouwrijp maken.

- 8.1. De betreffende kavel wordt bouwrijp aan koper geleverd. Onder bouwrijp wordt verstaan: geëgaliseerd en op voldoende hoogte.
De gemeente verplicht zich tot het nog aanleggen van de nodige straten en openbaar groen, en het brengen van de nodige rioleringen tot aan de perceelsgrens, dit laatste onverminderd de verplichting van de perceelseigenaar tot betaling van aansluitkosten op grond van de gemeentelijke Precarioverordening. De koper dient zelf de desbetreffende nutsbedrijven tijdig te verzoeken om zorg te dragen voor de aanleg van de ter plaatse gebruikelijke voorzieningen voor de aansluiting op levering van water en elektriciteit. De koper dient zich zelf te vergewissen van het gebruikelijke leveringsniveau van deze nutsvoorzieningen.
- 8.2. De koper dient zich zelf te vergewissen van de grondslag en de waterdoorlatendheid van de bodem.

Artikel 9

Bodemverontreiniging.

- 9.1. De gemeente heeft naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen in de bodem van het gekochte een verkennend bodemonderzoek conform NVN-5740 laten uitvoeren, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de/het (in afschrift aan deze overeenkomst gehechte) rapport(en) van Syncera milieu, projectnummer B06G0003, 6 december 2006.
De gemeente is voornemens na het bouwrijp maken, doch voorafgaande aan de eigendomsoverdracht van het gekochte een verkennend bodemonderzoek te laten uitvoeren naar de ter ophoging aangebrachte bodemlaag.
- 9.2. Uit de/het in het vorige lid bedoelde onderzoeksrapport(en) projectnummer B06G0003, 6 december 2006 blijkt dat (de desbetreffende gedeelten van) het gekochte naar huidige inzichten geschikt moet worden geacht voor de in artikel 10 van deze overeenkomst bedoelde bestemming.
Indien uit het onderzoek naar de opgebrachte bodemlaag blijkt dat deze geschikt is te achten voor de in deze overeenkomst bedoelde bestemming zullen de resultaten van dat onderzoek eveneens als bijlage aan de koopovereenkomst worden gehecht.
- 9.3. Mocht bij het onderzoek van de ophogingslaag verontreiniging daarvan worden geconstateerd als gevolg waarvan geen bouwvergunning kan worden afgegeven voor het in artikel 10 lid 1 bedoelde bouwplan, dan zal deze voor zover ter verkrijging van bouwvergunning noodzakelijk door de gemeente worden opgeruimd, tenzij de verontreiniging een zodanig aard of omvang heeft dat dit in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd, in welk geval de koper recht heeft op ontbinding op de wijze als in het vervolg van dit artikellid bedoeld.
Mocht uit het in de vorige leden bedoelde nog uit te voeren onderzoek van de bodem van het gekochte, of op enig moment na uitvoering van de bodemonderzoeken, doch vóór de juridische eigendomsoverdracht en zolang nog niet met de eigenlijke bouwwerkzaamheden op het gekochte een aanvang is gemaakt, blijken van de aanwezigheid in de bodem van het gekochte van schadelijke stoffen op grond waarvan geen bouwvergunning kan worden verleend ten behoeve van de in artikel 10 bedoelde bestemming, dan is de gemeente niet verplicht tot sanering over te gaan, doch is de koper bevoegd deze overeenkomst door enkele schriftelijke aanzegging te

Paraaf koper(s):

Paraaf gemeente:

ontbinden, zonder dat partijen ter zake van deze overeenkomst of de ontbinding daarvan over en weer rechten kunnen doen gelden op vergoeding van enige vorm van schade.

Ingeval de koper de grond reeds in gebruik had genomen, is hij verplicht deze weer ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, zoveel als mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het in gebruik nemen daarvan.

Ingeval de koper geen gebruik maakt van de ontbindingsmogelijkheid ontslaat dat hem niet van enige verplichting die hij op grond van de koopovereenkomst heeft, ook niet als tot sanering van de verontreiniging dient over te gaan om aan die verplichting te kunnen voldoen. Het risico van het gekochte gaat geheel op hem over en hij verkrijgt generlei recht op schadevergoeding op welke grondslag ook.

9.4. Het in de vorige leden van dit artikel bedoelde recht op ontbinding geldt niet voor de koper indien de gemeente aanbiedt alsnog binnen een redelijke termijn over te gaan tot sanering van de grond tot, gelet op het voorgenomen gebruik, aanvaardbare concentratiewaarden.

9.5. Onverminderd het bepaalde in de leden 3 en 4 van dit artikel is het risico van bij de hiervóór bedoelde onderzoeken niet geconstateerde verontreinigingen volledig voor rekening van de koper. Hij verkrijgt geen recht op schadevergoeding op welke grondslag ook.

9.6. Onder voor het milieu gevaarlijke of anderszins niet aanvaardbare stoffen wordt in elk geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

OVERIGE VERPLICHTINGEN KOPER C.Q. RECHTSOPVOLGERS

Artikel 10

Planrealisering.

10.1. De koper dient op het gekochte een woning met een parkeerplaats voor minimaal één auto op eigen terrein (een garage geldt niet als parkeerplaats) te realiseren ten behoeve van zichzelf, een en ander voor zover passend binnen het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften en overeenkomstig een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd bouwplan.

Koper is verplicht hiervoor uiterlijk 3 maanden na dagtekening van de ondertekening door de gemeente van deze overeenkomst op behoorlijke en juiste wijze een aanvraag om bouwvergunning te hebben ingediend bij de gemeente.

De koper is verplicht binnen zes maanden na de datum van toezending van de bouwvergunning te beginnen met de bouwwerkzaamheden. Deze bouwwerkzaamheden worden ononderbroken voortgezet tot deze zijn voltooid. Uiterlijk twee jaar na de datum van de notariële overdracht van het gekochte moet de bouw gereed zijn.

10.2. Koper is verplicht een vanaf de openbare weg toegankelijke parkeerplaats voor minimaal één auto op het bij de desbetreffende te realiseren woning behorende erf aan te leggen.

10.3. Daar waar het gekochte grenst aan water is de beschoeiing in de verkoop begrepen.

10.4. De gemeente kan de in de lid 1 genoemde termijnen, na een daartoe tijdig door de koper ingediend verzoek, telkens met drie maanden verlengen.

Zij is hiertoe verplicht indien de koper genoegzaam kan aantonen dat het niet nakomen van de verplichting te wijten is aan omstandigheden die hem redelijkerwijs niet kunnen worden toegerekend.

Paraaf koper(s):

Paraaf gemeente:

De koper is evenwel verplicht eventuele kosten en schaden welke de gemeente genoodzaakt is te maken, respectievelijk mocht lijden als gevolg van de latere realisering van het bouwplan voor zijn rekening te nemen.

- 10.5. Voor het geval aan het bepaalde in het eerste lid niet wordt voldaan, verplicht koper zich op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders de grond terug te verkopen tegen 90% van de koopsom welke bij de eigendomsoverdracht is betaald. De notariële- en andere kosten die hiermee gemoeid zijn, komen voor rekening van de oorspronkelijke koper.

Artikel 11

Stedenbouwkundige randvoorwaarden, beeldkwaliteitplan.

- 11.1. Het in artikel 10 bedoelde bouwplan zal dienen te voldoen aan de voor het desbetreffende plangebied vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- 11.2. Het college van burgemeesters en wethouders zal bij zijn in het eerste lid van artikel 10 bedoelde goedkeuring van het bouwplan in zijn oordeel betrekken of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, waarvoor in elk geval de criteria gelden die zijn opgenomen in het d.d. 4 oktober 2007 door de raad van de gemeente Alkmaar vastgestelde beeldkwaliteitplan Nollen-Oost.

Artikel 12

Duurzaamheid en energiebesparende voorwaarden

De bouw en het gebruik van het gekochte en van de daarop op te richten woning dient plaats te vinden met inachtneming van de uitgangspunten van energie en duurzaam bouwen, welke zijn beschreven in het bestemmingsplan De Nollen 1999, Uitwerkingsplan De Nollen-Oost, zodanig dat de hoge ambities op het gebied van energie en duurzaamheid voor de Nollen Oost zoveel mogelijk kunnen worden verwezenlijkt, een en ander ter beoordeling van en goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 13

Gebruik gemeentegrond/schade veroorzaakt tijdens de bouw.

- 13.1. Gedurende de uitvoering van bouwwerkzaamheden op het gekochte is het opslaan van bouw- en hulpmaterialen, het plaatsen van keten en dergelijke slechts toegestaan op het gekochte.
- 13.2. De koper dient erop toe te zien dat geen bouw- en/of verpakkingsmateriaal of andere tijdens de bouw gebruikte zaken buiten het gekochte geraakt. Hij is verplicht materiaal dat desondanks buiten bedoelde terreinen mocht geraken, terstond op te ruimen.
- 13.3. De koper is verplicht op eerste aanzegging van de gemeente mee te werken aan (tijdelijke) ontruiming van de kabels- en leidingenstrook, inclusief werkruimte, gereserveerd voor kabels en leidingen van nutsbedrijven.
- 13.4. De koper is aansprakelijk voor alle schaden welke de gemeente mocht lijden als gevolg van het niet behoorlijk nakomen door de koper van zijn in dit artikel bedoelde verplichtingen.
- 13.5. De koper is aansprakelijk voor alle schaden welke hij of voor hem werkzame personen gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden op het gekochte mochten toebrengen aan gemeente-eigendommen en brandkranen.

Paraaf koper(s):

Paraaf gemeente:

Artikel 14

Gebruik van het gekochte.

- 14.1. De koper c.q. zijn rechtverkrijgenden zijn niet bevoegd het gekochte en de op grond van de koopovereenkomst te realiseren bebouwing op een andere wijze of tot een ander doel te (laten) bestemmen c.q. te (laten) gebruiken dan in overeenstemming met de op grond van de koopovereenkomst te realiseren bestemming. Afwijking van deze bepaling is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders, onverminderd ter zake overigens geldende wettelijke voorschriften. Het college van burgemeester en wethouders kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.
- 14.2. De koper c.q. zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht de ingevolge artikel 10 lid 2 te realiseren parkeerplaats, als zodanig in behoorlijke staat te onderhouden en bruikbare staat te handhaven.
- 14.3. Het onbebouwde gedeelte van het gekochte, voor zover niet ingericht als toegangsweg c.q. parkeerplaats voor auto's, terras of op andere wijze voorzien van verharding, moet als siertuin worden aangelegd. Het onbebouwde gedeelte van het gekochte moet in behoorlijke staat van onderhoud worden gehandhaafd.
- 14.4. Erfafscheidingen grenzend aan, of waarneembaar vanaf de openbare ruimte dienen bij het ontwerp en de bouw meegenomen te worden. Indien een erfafscheiding wordt gerealiseerd in de vorm van een hekwerk of muur, dan dient er samenhang te zijn met het architectuurbeleid van het hoofdvolume. Daar waar koper en/of haar rechtsoptvolgers hagen plaatsen grenzend aan de openbare ruimte dienen zij, in verband met het onderhoud van de gemeentelijke grondstrook, de hagen minimaal 50cm uit de erfgrans te plaatsen. Voor kavels grenzend aan het water (zowel zijtuinen als achtertuinen) dient de overgang naar het water in het ontwerp en de bouw meegenomen te worden.
- 14.5. Het is niet toegestaan op het gekochte bomen, opgaande heesters en dergelijke aanwezig te hebben op zodanige wijze dat deze naar het oordeel van de gemeente het uitzicht belemmeren, dan wel anderszins gevaar opleveren.
- 14.6. Indien op het gekochte en de aansluitende en nabijgelegen niet door koper gekochte, gemeenschappelijke paden moeten worden aangelegd, zullen ten behoeve en ten laste over en weer van deze gronden erfdienstbaarheden worden gevestigd van in-, uit- en doorgang naar de openbare weg over en langs de grond. Genoemde gemeenschappelijke paden dienen te worden voorzien van een verharding en eventueel riolering volgens aanwijzingen van burgemeester en wethouders.
- 14.7. Indien het gekochte grenst aan openbaar water verklaart de koper ermee bekend te zijn dat de bepalingen van de keur van Hoogheemraadschap Noord Hollands Noorderkwartier van toepassing zijn op de aan het gekochte grenzende watergang.
- 14.8. Voor zover de gemeente gehouden is tot het onderhoud van de watergang is koper c.q. haar rechtverkrijgenden op aan het water grenzende percelen verplicht om voor de gemeente werkzame personen op hun erf toe te laten om werkzaamheden aan de watergang uit te voeren.

Artikel 15

Gedoogplicht.

- 15.1. De koper en zijn rechtverkrijgenden zullen in voorkomende gevallen gedogen dat door of vanwege de gemeente van het gekochte gebruik wordt gemaakt om daarin kabels en leidingen ten behoeve van haarzelf of nutsbedrijven te leggen en masten ten behoeve van de openbare verlichting aan te brengen en te onderhouden. Hij dient - voor zover het kabels, leidingen en/of verlichtingsmasten betreft - eraan mee te werken dat daarvoor erfdienstbaarheden worden gevestigd.

Paraaf koper(s):

Paraaf gemeente:

- 15.2. De gemeente kan slechts een beroep doen op het bepaalde in het vorige lid indien genoemde voorzieningen redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeentegrond kunnen worden aangebracht en mits de voorzieningen zodanig worden aangebracht, dat de rechthebbende in zijn eigendom c.q. gebruik van het gekochte niet méér beperkt zal worden dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is.
- 15.3. De bepaling van de plaats waar de voorzieningen worden aangebracht geschiedt in nauw overleg met de koper.
- 15.4. Ingeval de gemeente bij het aanbrengen van de in dit artikel bedoelde voorzieningen schade aan het gekochte c.q. de daarop met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst gerealiseerde opstallen toebrengt, is zij verplicht deze op haar kosten te herstellen.

Artikel 16 **Kwalitatieve verplichtingen.**

- 16.1. Het bepaalde in artikel 14 (Gebruik van het gekochte) lid 1, in artikel 14 leden 4, 5, 6 en 8, in artikel 15 (Gedoogplicht) zal als kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk wetboek op het gekochte rusten en van rechtswege overgaan op degene(n) die het gekochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.
- 16.2. De kwalitatieve verplichtingen zullen als zodanig bij het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht notarieel worden vastgelegd en vervolgens worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 17 **Kettingbedingen.**

- 17.1. Het bepaalde in artikel 12 (Duurzaamheid en energiebesparende voorwaarden), in artikel 14 (Gebruik van het gekochte) leden 1, 4, 5 en 7, voor zover geen kwalitatieve verplichting inhoudende, in artikel 14 leden 2, 3 en 6 in de slotzin van het eerste lid van artikel 15 (Gedoogplicht), in artikel 19 (Boeten en sancties) - met uitzondering van het bepaalde in lid 1 sub a - en in artikel 22 (Domiciliekeuze) lid 2, in artikel 24 lid 2, alsook dit artikel 17, alsmede - zolang de in artikel 10 (Planrealisering) leden 1, 2 en 3 bedoelde werken nog niet zijn gerealiseerd - het bepaalde in artikel 10, in artikel 11 en in artikel 13 (Gebruik gemeentegrond/schade veroorzaakt tijdens de bouw) dienen bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het gekochte aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.
- 17.2. De koper c.q. zijn rechtverkrijgenden dien(t/en) de lasten van dit artikel 17 en van artikel 16 (Kwalitatieve verplichtingen) bij elke overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden.

Artikel 18 **Erfdienstbaarheden, opstalrechten.**

Ten behoeve en ten laste van het (de) in deze koopovereenkomst vermelde uit te geven grond(en) en/of de daarop te stichten gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in deze overeenkomst vermelde naastgelegen grond(en) en/of gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.

Paraaf koper(s):

Paraaf gemeente:

Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, riolering, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 19

Boeten en sancties.

- 19.1. De gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen van de koopovereenkomst en van de daaruit voortvloeiende notariële akte(n) en/of inschrijvingen, de navolgende sancties, respectievelijk direct opeisbare boete(n) te harer behoefte opleggen.
Bij niet-nakoming of overtreding van:
- a. de bepaling onder artikel 2 lid 1 van deze overeenkomst:
indien de koper na behoorlijk in gebreke te zijn gesteld gedurende veertien dagen nalatig blijft de vereiste medewerking te verlenen dan wel schriftelijk aan het college van burgemeester en wethouders mededeelt de vereiste medewerking niet te zullen verlenen: een boete van 10% van de koopsom, vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting, en ontbinding van de koopovereenkomst zonder dat daarvoor rechterlijke tussenkomst vereist is;
 - b. de bepalingen onder de artikelen 10 en 17 van deze overeenkomst, door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist: een boete van € 100.000,- per geval van niet-nakoming;
in geval de overtreding het bepaalde in het tweede lid van artikel 17 betreft, wordt deze boete uitsluitend opgelegd indien die overtreding ertoe leidt dat een of meer van de desbetreffende lasten vervalt of wordt opgeheven;
 - c. de overige bepalingen:
een boete van € 1.000,- voor elke overtreding of niet-nakoming en van € 500,- voor elke dag of gedeelte van de dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander na ingebrekestelling, tenzij ingebrekestelling zich niet met de aard van de overtreding verdraagt.
- 19.2. Het bepaalde in lid 1 geldt onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van kosten, schade en interesten.
- 19.3. Voor zover in deze overeenkomst aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetaast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

Artikel 20

Ontbindende voorwaarden.

- 20.1. Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien op <datum> koper geen hypothecaire geldlening (met desgewenst Nationale Hypotheekgarantie) onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van het gekochte en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.

Paraaf koper(s):

Paraaf gemeente:

- 20.2. Indien koper de ontbinding inroept dient hij er voor zorg te dragen dat binnen 7 dagen na de in lid 1 van dit artikel genoemde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven of per telefax met verzendbevestiging door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente is ontvangen. De koper overlegt hierbij 2 verklaringen van financiële instellingen dat geen hypothecaire geldlening aan hem/haar kan worden verstrekt.

Artikel 21 **(Overige) ontbindende voorwaarde(n).**

- 21.1. Mocht uit het kadastrale onderzoek dat de notaris ter voorbereiding van de eigendomsoverdracht pleegt, blijken dat op het gekochte lasten drukken die het gebruik daarvan overeenkomstig de in deze overeenkomst voorziene bestemming in onaanvaardbare mate belemmeren, dan heeft de koper niet het recht opheffing van deze lasten te vorderen, doch uitsluitend het recht de koopovereenkomst door enkele schriftelijke aanzegging aan de gemeente te ontbinden. Het hier bedoelde recht op ontbinding geldt niet indien de gemeente aanbiedt de last(en) alsnog binnen redelijke termijn op te heffen, c.q. op aanvaardbare wijze aan te passen. Partijen kunnen ter zake over en weer geen andere rechten doen gelden, met name niet op schadevergoeding, hoe ook genaamd.
- 21.2. Indien de koper vóór het verlijden van de overdrachtsakte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag op diens roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.

Artikel 22 **Domiciliekeuze/geschillen.**

- 22.1. De koper kiest onherroepelijk domicilie ten kantore van de notaris/ bewaarder van de minuut akte ter zake van al hetgeen de uitvoering van de koopovereenkomst betreft.
- 22.2. Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst, daaruit voortvloeiende akte(n) van overdracht, c.q. met betrekking tot de naleving, c.q. uitvoering van kettingbedingen, kwalitatieve verbintenissen, erfdienstbaarheden, opstalrechten of boetebedingen mochten ontstaan tussen de gemeente en de koper, c.q. tussen de gemeente en rechtsopvolgers van de koper zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waarin het gekochte is gelegen.

Artikel 23 **Uitsluiting ontbinding na overdracht.**

Partijen zullen bij de akte van eigendomsoverdracht afstand doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 24 **Hoofdelijkheid.**

- 24.1. Indien de koopovereenkomst door meer dan een (rechts)persoon als koper is aangegaan, zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.
- 24.2. Ingeval het gekochte op enig tijdstip meerdere eigenaren of zakelijk gerechtigden heeft, zijn deze ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de bepalingen

Paraaf koper(s):

Paraaf gemeente:

van deze koopovereenkomst en van de daaruit voortvloeiende notariële akte(n) en/of inschrijvingen.

Artikel 25

Koper en echtgeno(o)t(e)partner.

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)partner, die hierbij aan koper toestemming en onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren en zich onthoudt van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunning en/of financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken en die als bewijs van een en ander deze akte mede ondertekent.

Artikel 26

Bijlagen.

Van deze overeenkomst maken deel uit de volgende bijlagen:

- a. de door partijen gewaarmerkte verkooptekening met nummer *Tekeningnummer* ;
- b. de door de koper ondertekende Verklaring artikel 7:20 BW;

Alkmaar, d.d.

Alkmaar, d.d.

de koper(s)

de gemeente,

drs. H. Nieuwenhuijs.

VERKLARING ARTIKEL 7:20 BW

Deze bijlage behoort bij de overeenkomst betreffende de verkoop door de gemeente Alkmaar aan *Naam koper*, van een perceel bouwgrond gelegen....., ter grootte van ca. *Oppervlakte gekochte* m², voor de koopsom van € *Bedrag in cijfers*, exclusief omzetbelasting.

VERKLARING

De koper verklaart hierbij uitdrukkelijk in te stemmen met het gestelde in artikel 1 lid 2 van de koopovereenkomst en in het eerste lid van artikel 21 van de koopovereenkomst en afstand te doen van zijn recht om, ingeval van blijkende lasten, op grond van artikel 20 van boek 7 Burgerlijk wetboek onbelaste levering te vorderen, en dus desgewenst uitsluitend gebruik te zullen maken van de ontbindingsmogelijkheid die hem wordt geboden in het eerste lid van artikel 21 van de koopovereenkomst.

Alkmaar, d.d.

de koper(s),

Paraaf koper:

Paraaf gemeente: