



KOOPOVEREENKOMST

Betreffende

Realisatie van 10 tot 12 starterswoningen  
In Wapserveen

ONDERGETEKENDEN:

A. A.

De publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Westerveld**, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Spoelstra in zijn hoedanigheid als burgemeester, hierna te noemen: "de Gemeente";

hierna te noemen: "**Gemeente**",

B. CPO Vereniging @ \_\_\_\_\_, zetelende te \_\_\_\_\_, ingeschreven in KvK onder nummer \_\_\_\_\_, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door \_\_\_\_\_, bevoegd bestuurder, \_\_\_\_\_

hierna te noemen: **Koper**.

tezamen verder ook **partijen** genoemd;

**In aanmerking nemende dat;**

- De dorpsgemeenschap in Wapserveen de wens heeft geuit voor starterswoningen in het dorp.
- De gemeente eigenaar is van een perceel grond gelegen aan de Dassenstraat in Wapserveen.
- De visie van de gemeente is om lokale initiatieven voor woningbouw binnen de mogelijkheden te faciliteren.
- De gemeente bereid is om voor het voornoemde perceel grond de benodigde planologische procedure wil voeren ten behoeve van de realisatie van starterswoningen via een collectief particulier opdrachtgeverschap.
- De gemeente conform de regels van Didam de gronduitgifte procedure heeft gevoerd.
- CPO Vereniging ..... Met haar woningbouwplan als winnaar uit de procedure is gekomen en de grond onder voorwaarden krijgt gegund.
- Partijen de gemaakte afspraken in deze overeenkomst wensen vast te leggen.
- De Gemeente is eigenaar van het bouwperceel, kadastraal bekend Gemeente Havelte, sectie I, nummer 1427 (gedeeltelijk). De ligging van het bouwperceel is aangeduid op de tekening die als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht.
- Koper is voornemens 10 tot 12 starterswoningen te realiseren, alle koopwoningen van het type rijwoning. Koper heeft een bouwplan en inrichtingstekening opgesteld welke zijn aangehecht aan deze overeenkomst als **bijlage 2**.
- Koper beoogt de volgende juridische opzet.
  - Koper koopt de grond, zoals aangegeven in **bijlage 1**, van de Gemeente.
  - Koper geeft opdracht tot bouw van de woningen op de aangekochte grond.
  - Koper verkoopt de starterswoningen, indien gewenst middels een ABC-levering maar uitsluitend wanneer vast staat dat alle 10 of 12 kavels zijn door te leveren. .
- De gemeente bereid is om de benodigde planologische procedure te voeren ten behoeve van het woningbouwplan, zoals beschreven in bijlage 2 .

- De Gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan het initiatief van Koper. De benodigde medewerking betreft:
  - de verkoop en levering van de benodigde grond;
  - het voeren van de planologische procedure
  - De bereidheid van de Gemeente is gebaseerd op het in het voorgaande beschreven initiatief (bouwplan en doelgroep).

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

### 1. Definities

In deze overeenkomst wordt hierna verstaan onder:

- Bouwperceel:

Twee percelen bouwrijpe grond in het plangebied 'W. Dassenstraat Wapserveen', kadastraal bekend Gemeente Havelte, sectie I, nummer 1427 (gedeeltelijk), samen groot circa 1.928 m<sup>2</sup>, zoals ingetekend op bijlage 1.

- Bouwplan:

Een plan van Koper waarin de toekomstige bebouwing op het Bouwperceel wordt weergegeven; het Bouwplan is als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehecht, bestaande uit de realisatie van 10 tot 12 startersrijwoningen.

- Bouwrijp maken:

Het geschikt (doen) maken van het bouwperceel ten behoeve van de (opstal)ontwikkeling; het betreffen alle noodzakelijke voorzieningen in en op het bouwperceel welke noodzakelijk zijn in verband met het beoogde gebruik en het goed functioneren van het bouwperceel.

- Starterswoning:

Starterswoningen hebben een maximale VON-prijs van gemiddeld € 290.000,- binnen een bandbreedte van € 245.000,- en € 335.000,-.

- Starter:

Een starter is iemand die voor het eerst een woning koopt en nog nooit een hypotheek heeft gehad.

- Rijwoning

Een woning die aan tenminste twee andere woningen in een rij gebouwd is.

## 2. Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen ten aanzien van:

- a. de koop door Koper van het bouwperceel ten behoeve van de realisatie van 10 tot 12 starterswoningen, conform het bouwplan,
- b. de realisatie door de Koper van het bouwplan als weergegeven in bijlage 2 in het plangebied 'W. Dassenstraat Wapserveen'.

## 3. Verkoop

### 3.1

Gemeente verkoopt aan Koper, gelijk Koper koopt van Gemeente, in het plangebied 'W. Dassenstraat Wapserveen' twee percelen bouwrijpe grond, kadastraal bekend Gemeente Havelte, sectie I, nummer 1427 (gedeeltelijk), samen groot circa 1.928 m<sup>2</sup> hierna genoemd zowel Bouwperceel als Verkochte.

### 3.2

Het door Gemeente te verkopen Bouwperceel staat vermeld op de bij deze koopovereenkomst behorende verkooptekening (bijlage 1), welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst.

### 3.3

Koper is bekend met het feit dat de kavels nog ingemeten dienen te worden. Conform artikel 10 lid 4 van de Algemene Verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007 komen de kosten voor de kadastrale uitmeting voor rekening van Koper.

### 3.4

De koopsom voor het bouwperceel bedraagt € 289.200 (zegge: tweehonderd negentachtigduizend en tweehonderd euro) exclusief 21% BTW en kosten koper. Deze koopsom is gebaseerd op het programma zoals opgenomen in het bouwplan en de kwalificatie 'starterswoning'. Deze bijlage vormt een onlosmakelijk onderdeel van deze overeenkomst.

### 3.5

Het prijspeil voor deze koopsom is 1 januari 2025. De koopprijs wordt niet geïndexeerd.

### 3.6

De grondprijs (exclusief btw) voor de woonkavels is, overeenkomstig de Grondprijzenbrief 2025.

#### 4 Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007

##### 4.1

Op deze overeenkomst zijn de 'Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007' (bijlage 3) van toepassing. Ze maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst, voor zover ervan niet in deze overeenkomst wordt afgeweken.

##### 4.2

Bij strijdigheid van deze overeenkomst met de Algemene verkoopbepalingen gaat het gestelde in deze overeenkomst voor.

#### 5 Levering

##### 5.1.

Het Bouwperceel wordt door Gemeente in bouwrijpe staat geleverd.

##### 5.2

De levering van het perceel vindt plaats binnen uiterlijk twee maanden nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen (bijlage 2) onherroepelijk is geworden, doch niet eerder dan dat de grond bouwrijp is gemaakt.

Koper is verplicht de ontvankelijke aanvraag voor de bedoelde omgevingsvergunning in te dienen binnen twee maanden nadat het Omgevingsplan haar onherroepelijkheid heeft verkregen.

##### 5.3.

De akte van levering wordt gepasseerd ten overstaan van de notaris van notariskantoor  
\_\_\_\_\_ (notariskeuze)

##### 5.4.

Op verzoek van Koper kan rechtstreekse levering van de afzonderlijke bouwkaavelnummers door de Gemeente aan de afnemers van Koper plaatsvinden (volgens zo genaamde ABC-levering) indien vaststaat dat alle 10 of 12 woningen worden gerealiseerd.

##### 5.5.

Afnemers van Koper moeten lid zijn van de CPO Vereniging van Koper.

##### 5.6.

Koper is verplicht de verplichtingen uit deze overeenkomst en uit de Algemene Bepalingen aan de individuele kopers op te leggen als kwalitatieve verplichting of kettingbeding, waaronder in ieder geval begrepen:

- Aanvraag omgevingsvergunning
- Afname verplichting
- Algemene voorwaarden, waaronder met name:
  - o Realisatie bouwplan
  - o Zelfbewoningsplicht

##### 5.7

Na levering van de grond blijven de verplichtingen voortvloeiende uit deze koopovereenkomst onverminderd van kracht op Koper tot het moment van oplevering van de woningen en de buitenruimte.

5.8.

De percelen bouwrijpe grond worden geleverd:

- a. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard met beslagen, hypotheeken of inschrijvingen daarvan noch met andere dan de opgegeven en door de Koper uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
- c. vrij van huur en pacht.

5.9.

Gemeente is met betrekking tot het Bouwperceel niet bekend met lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en alle overige bijzondere lasten en beperkingen, anders dan kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek.

5.10.

Koper heeft kennis genomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze nadrukkelijk.

5.11.

Gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is het eigendom van de percelen bouwrijpe grond over te dragen.

## 6 Bouwplicht

6.1.

De Koper is conform artikel 12, tweede lid van 'Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007' (bijlage 3) verplicht om:

- a. binnen één jaar na het verlijden van de notariële akte van levering een aanvang te maken met de bouwwerkzaamheden met betrekking tot de realisatie van het bouwplan;
- b. binnen twee jaar na het verlijden van de notariële akte van levering de bebouwing voltooid en gebruiksklaar te hebben.

6.2.

De termijnen als bedoeld in het eerste lid kunnen op verzoek van de Koper door de Gemeente worden verlengd.

6.3.

Om voor verlenging als bedoeld in het tweede lid in aanmerking te komen is Koper verplicht om uiterlijk drie maanden voordat de in het eerste lid genoemde termijnen zijn verstreken een aangetekend gemotiveerd verzoek om uitstel aan de Gemeente te sturen.

6.4.

De Gemeente neemt na ontvangst van het verzoek uiterlijk binnen twee maanden een gemotiveerd besluit omtrent de gevraagde uitstel en informeert Koper zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen twee weken na besluit of uitstel wordt toegestaan en tot welke datum.

## 7 Realisatie bouwplan en gebruik

### 7.1.

De Koper verbindt zich jegens de Gemeente om voor eigen rekening en risico het bouwplan te realiseren (bijlage 2).

### 7.2.

Het bouwplan (bijlage 2) gaat uit van de realisatie van @ startersrijwoningen.

### 7.3.

Het Omgevingsplan dient nog te worden gewijzigd en geldt als voorbehoud voor deze grondverkoop. De gemeente draagt zorg voor het doorlopen van de procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan. Koper is er mee bekend dat de wijziging van de bestemming is voorbehouden aan de gemeenteraad en dat de gemeenteraad autonoom is in haar besluitvorming. Tevens is de wijziging van het Omgevingsplan onderhevig aan bezwaar en beroep

Het niet onherroepelijk worden van het gewijzigde omgevingsplan geldt voor de gemeente als ontbindende voorwaarde.

De gemeente kan deze overeenkomst ontbinden op het moment dat:

- a. De gemeenteraad het Omgevingsplan niet vaststelt.
- b. Vaststaat dat het Omgevingsplan haar onherroepelijkheid niet verkrijgt.

Indien de gemeente deze overeenkomst ontbindt op grond van dit artikel dan heeft Koper geen recht op vergoeding van schade of kosten hoe ook genaamd.

### 7.4.

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing zal worden getoetst aan het ambitiedocument van de verkoopprocedure, dat later zal worden vertaald in een beeldkwaliteitsparagraaf. Bij het achterwege blijven van het opstellen van een beeldkwaliteitsparagraaf wordt teruggevallen op de Nota Omgevingskwaliteit. Koper verklaart kennis genomen te hebben van de inhoud van dat ambitiedocument, zich te conformeren aan de daarin beschreven kwaliteitsdoelstelling en de inspanningsverplichting te aanvaarden.

### 7.5.

Koper verplicht zich om voor eigen rekening en risico uitvoering te geven aan het door haar ingediende bouwplan.

## 8 Overige

### 8.1.

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, is Koper verplicht om zich van de exacte locatie van de nutsvoorzieningen en rioleringen te vergewissen. Koper is verplicht om tijdig contact op te nemen met de Gemeente en de openbare nutsbedrijven onder meer over het bouwpeil, het van toepassing zijnde rioolsysteem (al dan niet gescheiden, boven of ondergronds).

8.2.

Koper is verplicht om het bouwverkeer voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk van het eigen terrein gebruikt te laten maken en plaats te laten vinden via een nader door de Gemeente aan te duiden route.

8.3.

In aanvulling op artikel 15 van de 'Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007' is Koper verplicht om:

- a. alle maatregelen te nemen die schade voorkomen aan de openbare voorzieningen zoals trottoir, berm, rijweg, buizen, leidingen en/of kabels als gevolg van de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer;
- b. alle schade welke door de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer door hem en/of door de hem ingeschakelde derde(n) wordt toegebracht aan gemeentelijke eigendommen zelf te (laten) herstellen een en ander ter goedkeuring door de Gemeente.

Koper zal samen met de Gemeente voor aanvang van de bouw een proces verbaal maken van de conditie van de te duiden aanrijstraten (nulmeting). Nadat de woningbouw gereed is gekomen zal Koper in overleg gaan met de Gemeente om opnieuw een proces verbaal op te maken. Indien uit het proces verbaal blijkt dat er herstel dient plaats te vinden, zal dit –tot het niveau van de nulmeting- door en voor rekening van Koper uitgevoerd worden binnen drie maanden na datum laatste proces verbaal, zulks ter goedkeuring van de Gemeente.

8.4.

De gemeente neemt geen vrijkomende grond uit de bouwput over. Koper dient er voor te zorgen dat de vrijkomende grond op verantwoorde wijze wordt afgevoerd.

## 9. Overleg en Communicatie

Onverminderd het in de overeenkomst bepaalde ten aanzien van de onderlinge taakverdeling, onderkennen partijen het belang van een wederzijdse regelmatige betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen.

## 10. Overdraagbaarheid

Koper kan de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst niet overdragen, anders dan aan haar leden.

## 11. Boetebeding – collectiviteit (CPO)

In het geval Koper of één van haar leden cq rechtsopvolgers in gebreke is met nakoming van de verplichting als bedoeld in artikel 6.1 is Koper in afwijking van artikel 12, tweede lid van de 'Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007' een aan de Gemeente direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 20% van de koopprijs. Deze boete bedraagt derhalve € 57.840,- (zegge: zeventigvijftigduizend achthonderd veertig euro), exclusief 21% BTW. of naar rato in geval van een ABC levering.

Elk van de leden van Koper c.q. haar rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van deze boete.



## 12. Ontbinding

### 12.1.

Voordat de levering als bedoeld in artikel 5, eerste lid, heeft plaatsgevonden heeft de Gemeente het recht om de overeenkomst buitengerechtelijk bij aangetekend schrijven te ontbinden indien:

- a. Als Koper haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet nakomt.
- b. De Koper in staat van faillissement is gesteld of surseance van betaling is verleend.
- c. Het vermogen van Koper onder bewind wordt gesteld.
- d. Een besluit tot ontbinding, liquidatie of beëindiging of tot het staken van de bedrijfsactiviteiten ten aanzien van de Koper wordt genomen.
- e. Op (een deel) zaken van Koper beslag wordt gelegd.
- f. De Koper aan haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt.
- g. Koper één of meer rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan derden zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente.
- h. Het Omgevingsplan haar onherroepelijkheid niet verkrijgt voor 31 december 2026.
- i. Koper (de CPO vereniging) op het moment waarop het omgevingsplan onherroepelijk wordt minder dan 10 kavel kopende leden heeft.
- j. Koper geen ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen heeft ingediend binnen twee maanden nadat het Omgevingsplan haar onherroepelijkheid heeft verkregen.

Indien de gemeente deze overeenkomst ontbindt op grond van dit artikel dan heeft Koper geen recht op vergoeding van schade of kosten hoe ook genaamd.

### 12.2.

Koper is verplicht om in het geval een van deze situaties als bedoeld in het eerste lid zich voordoet binnen 2 weken schriftelijk melding te doen aan de Gemeente.

### 12.3.

Voordat de levering als bedoeld in artikel 5, eerste lid, heeft plaatsgevonden heeft de Koper het recht om zonder enige vergoeding de overeenkomst buitengerechtelijk bij aangetekend schrijven te ontbinden indien uiterlijk op het moment waarop het omgevingsplan onherroepelijk wordt minder dan 10 kavelkopende leden heeft.

### 12.4.

Koper is verplicht om in het geval van de situatie als bedoeld in het derde lid zich voordoet uiterlijk binnen 2 weken nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden bij aangetekend schrijven schriftelijk mededeling te doen aan de Gemeente. De koopovereenkomst wordt dan in zijn geheel ontbonden, ook ten aanzien van eventueel door Koper al verkochte Bouwpercelen. Koper dient zich ten opzichte van geïnteresseerde derden derhalve eenzelfde recht op ontbinding voor te behouden.

### 12.5.

Gemeente heeft het recht deze overeenkomst ontbinden indien de bouw van de woningen niet is gestart uiterlijk binnen één jaar nadat levering heeft plaatsgevonden. In dat geval dient de Koper de kavel terug te leveren aan de Gemeente tegen 90% van de koopsom als genoemd in artikel 3.3 van deze overeenkomst.

### 13. Slotbepalingen

#### 13.1.

Deze overeenkomst, alsmede alle nadere en/of daaruit voortvloeiende overeenkomsten en/of rechtshandelingen laten de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente onverlet. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van niet-nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze bevoegdheden en verantwoordelijkheden eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang c.q. realisering van het bouwplan.

#### 13.2.

Deze overeenkomst treedt in de plaats van (eventueel) tussen de Gemeente en Koper bestaande overeenkomsten, correspondentie of gemaakte afspraken in welke vorm en onder welke benaming dan ook, met betrekking tot realisering van het Bouwplan zodat de Gemeente en Koper daaraan geen rechten meer kunnen ontleen.

#### 13.3.

De uit deze overeenkomst voor partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar, tenzij uit de aard of de strekking van deze overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt. Indien één of meer bepalingen van deze overeenkomst onverbindend blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan tussen partijen overeengekomen hetgeen op de wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

#### 13.4.

Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze overeenkomst zal bindend zijn tussen partijen tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door de Gemeente en Koper.

#### 13.5.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van het arrondissement Noord-Nederland.

#### 13.6.

De bijlagen bij deze overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst. Enige verwijzing naar deze overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde bijlagen.

#### 13.7.

De Koper verklaart de bijlagen te hebben ontvangen en met de inhoud bekend te zijn.

