



gemeente
Haarlemmermeer

Onverbindend concept, louter en alleen voor discussiedoeleinden; partijen kunnen hieraan geen rechten ontlelen. Zonder overeenstemming tussen partijen en benodigde besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders komt in het geheel geen, dus ook geen voorwaardelijke, overeenkomst tot stand.

MODEL KOOPOVEREENKOMST

KAVELS BOSEILANDEN ZUID, KAVEL X

Partijen:

GEMEENTE HAARLEMMERMEER

en

<NAAM PARTIJ>

Definitief concept

Partijen:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HAARLEMMERMEER**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Taurusavenue 100, 2132 LS Hoofddorp (correspondentieadres: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73540374, op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 9 juli 2024, registratienummer 11140596, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Grondzaken, mevrouw mr. M.J.M. Koopman, handelend op grond van de door burgemeester en gemeentesecretaris, bij voornoemd besluit, aan haar ondergemandateerde beslissings- en ondertekeningsbevoegdheid, hierna ook te noemen de "**Gemeente**";

en

- II. de heer/mevrouw **<NAAM>**, wonende aan **<straat>, <postcode> <plaats>**,
en
de heer/mevrouw **<NAAM>**, wonende aan **<straat>, <postcode> <plaats>**, hierna **tezamen** ook te noemen de "**Koper**";

de Gemeente en de Koper hierna ieder afzonderlijk ook te noemen "**Partij**" en gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**".

Overwegingen:

- A. De Gemeente is eigenaar van de gronden plaatselijk gelegen aan de Laan van Westerhout te Zwaanshoek, eerst kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, nummer(s) 10557 (gedeeltelijk) en door perceelsplitsing nu kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, nummer(s) 14012¹ (gedeeltelijk);
- B. Op de gronden als bedoeld in overweging A zullen vijftien bouwkavels worden ontwikkeld, bestemd voor de bouw van woningen, genaamd de 'Kavels Boseilanden Zuid';
- C. De Gemeente heeft daartoe het bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden 1^e herziening' vastgesteld, dat op 30 april 2010 onherroepelijk is geworden;
- D. Koper wenst een bouwkavel van de Gemeente te kopen, welke hij als particulier opdrachtgever zal (doen) ontwikkelen. De bouwkavel is bestemd voor de ontwikkeling realisatie van één (1) woning;
- E. Partijen hebben op **[datum]** een optieovereenkomst gesloten. Koper heeft in deze periode een schetsontwerp voor de bebouwing van de bouwkavel uitgewerkt;
- F. Partijen wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken ten aanzien van de koop van de bouwkavel in deze Overeenkomst vast te leggen.

¹ Deze wijzigt telkens naarmate een kavel juridisch wordt geleverd

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities

1.1 In deze Overeenkomst verstaan Partijen onder:

Algemene Verkoopvoorwaarden: de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlemmermeer 2025, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 1 juli 2025, die als bijlage 1 aan deze Overeenkomst zijn gehecht.

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden 1^e herziening', onherroepelijk d.d. 30 april 2010.

Juridische Levering: de juridische levering, zijnde het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten als bedoeld in artikel 3:89 BW (ondertekening van de notariële akte en inschrijving van een afschrift daarvan in de daartoe bestemde openbare registers).

Overeenkomst: de onderhavige koopovereenkomst 'Kavels Boseilanden Zuid, kavel X', inclusief de considerans en bijlagen daarbij.

Verkochte: het perceel/de percelen grond kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie X, nummer X (ged.), ter grootte van circa X m², een en ander zoals aangeduid op de situatietekening met nummer X d.d. X, die als **bijlage X** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Koop en verkoop

- 2.1 De Gemeente verkoopt aan Koper, die van de Gemeente koopt, het Verkochte, zoals onder de in de notariële akte van levering overeen te komen gebruikelijke voorwaarden en bepalingen en voorts onder de hierna omschreven bedingen.
- 2.2 Op deze Overeenkomst zijn de hoofdstukken 1, 2 en 3 van de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing, tenzij daarvan in deze Overeenkomst uitdrukkelijk wordt afgeweken.
- 2.3 In geval van strijdigheid van de Algemene verkoopvoorwaarden met deze Overeenkomst, prevaleert deze Overeenkomst.

3. Koopprijs

- 3.1 De koopprijs van het Verkochte bedraagt € X,- (zegge: **[bedrag]**) V.O.N. (vrij op naam), prijspeil 2025. De koopprijs is inclusief eenentwintig (21) procent omzetbelasting. De koopprijs is tot stand gekomen met inachtneming van het bepaalde in de Algemene Verkoopvoorwaarden en zal worden geïndexeerd met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

4. Juridische Levering

- 4.1 De Juridische Levering van het Verkochte vindt plaats uiterlijk op de datum als vermeld in artikel 2.6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden of zoveel eerder als Partijen

overeenkomen.

- 4.2 Vanaf de datum van de Juridische Levering van het Verkochte zijn alle kosten en het treffen van maatregelen voor rekening en risico van Koper.
- 4.3 Het Verkochte zal bij Juridische Levering fiscaal bouwrijp zijn in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

5. Bijzondere lasten en beperkingen

- 5.1 Koper is bekend met en aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar ten kantore van het Kadaster en de Openbare Registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 5.2 Koper en diens rechtsopvolgers zijn verplicht erfafscheidingen in een groene kleur (hek of haag) te plaatsen en de beplanting rondom het Verkochte in stand te houden. Het in dit lid bepaalde wordt uitdrukkelijk aangewezen om door Koper via een kettingbeding en derdenbeding volgens artikel 2.19 van de Algemene Verkoopvoorwaarden aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde te worden opgelegd en in verband daarmee, om in de Notariële Akte woordelijk te worden opgenomen.

6. Garanties van de Gemeente

- 6.1 De Gemeente garandeert Koper dat:
 - 1. de Gemeente ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte van levering bevoegd is tot Juridische Levering van het Verkochte;
 - 2. het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypotheek, pandrechten en beslagen;
 - 3. aan de Gemeente op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst van overheidswege of door nutsbedrijven geen voorzieningen/veranderingen betreffende het Verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd;
 - 4. ter zake van het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen en dit zal per de datum van Juridische Levering onveranderd zijn;
 - 5. het Verkochte niet betrokken is in een landinrichtingsplan en dit per de datum van Juridische Levering onveranderd zal zijn;
 - 6. er geen verplichting bestaat het Verkochte aan de provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en dit per de datum van Juridische Levering onveranderd zal zijn;
 - 7. ten opzichte van derden met betrekking tot het Verkochte geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht en/of optierecht bestaan en deze evenmin zullen bestaan op de datum van Juridische Levering;
 - 8. er geen verplichtingen uit huurovereenkomsten bestaan en deze evenmin zullen bestaan op de datum van Juridische Levering;
 - 9. het Verkochte bij het ondertekenen van de notariële akte van levering ongevorderd zal zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zal zijn;

10. het Verkochte bij het ondertekenen van de notariële akte van levering ontruimd zal zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming;
11. alle lasten met betrekking tot het Verkochte over de afgelopen kalenderjaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, voldaan zijn of uiterlijk op de vervaldatum zullen worden voldaan en voor zover de aanslagen daarvoor nog moeten worden opgelegd, zullen deze onverwijld na die oplegging uiterlijk op de vervaldatum voor rekening van de Gemeente worden voldaan;
12. met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding of arbitrage aanhangig is en dit zal per de datum van Juridische Levering onveranderd zijn;
13. op het Verkochte geen retentierechten rusten en deze zullen daarop evenmin op de datum van Juridische Levering rusten.

7. Informatieplicht Gemeente, onderzoeksplicht Koper

- 7.1 De Gemeente staat ervoor in dat zij aan Koper over het Verkochte naar de geldende verkeersopvattingen alle inlichtingen heeft verschaft, die zij ter kennis van Koper behoort te brengen. De Gemeente is niet gehouden inlichtingen te verstrekken over feiten die aan Koper bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper mag worden verlangd. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar de geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

8. Zekerheidsstelling

- 8.1 Koper stelt conform artikel 2.3 lid 1 Algemene Verkoopvoorwaarden een waarborgsom van tien (10) procent van de koopprijs, derhalve een bedrag van € X (zegge: X) door middel van een storting op de bankrekening van de Gemeente met rekeningnummer NL97 BNGH 0285 0032 32, ten name van gemeente Haarlemmermeer, onder vermelding van 'Koopovereenkomst kavel X Boseilanden Zuid'. Koper dient de waarborgsom binnen vier (4) weken na ondertekening van de Overeenkomst te voldoen.
- 8.2 In plaats van een waarborgsom kan Koper voor het in het vorige artikellid genoemde bedrag ook conform artikel 2.3 lid 5 Algemene Verkoopvoorwaarden een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie stellen. Koper dient de bankgarantie binnen vier (4) weken na ondertekening van de Overeenkomst te stellen.
- 8.3 Koper is verplicht uiterlijk bij de Juridische Levering van het Verkochte een waarborgsom van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) te storten tot zekerheid voor de nakoming van het verhaal van schade aan het openbaar gebied (waaronder begrepen trottoir, berm, rijweg, lantaarnpalen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, kabels- en leidingen en/of riolering), die is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten van Koper en/of door Koper in te schakelen derden die verband houden met de bebouwing van het Verkochte. De waarborgsom, eventueel verminderd met voornoemde schade, zal na oplevering van het openbaar gebied door de Gemeente worden gerestitueerd aan de Koper.

9. Ontwerpproces

- 9.1 Koper is gerechtigd om op het Verkochte één (1) woning realiseren. Het ontwerp van de te realiseren woning zal worden opgesteld conform het vigerende bestemmingsplan en de stedenbouwkundige en bouwtechnische voorwaarden zoals opgenomen in het kavelpaspoort (**bijlage 2**) en de overige (publiekrechtelijke) voorschriften. Koper zal hiertoe een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp opstellen en ter toetsing aan de Gemeente voorleggen.
- 9.2 De beoordeling door de Gemeente in de fase van de planontwikkeling is uitsluitend bedoeld om de passendheid binnen de afspraken in deze Overeenkomst vast te stellen, en laat onverlet de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente. Koper kan aan de (privaatrechtelijke) goedkeuring door de Gemeente van het ontwerp geen garantie ontleen voor het verkrijgen van de daarop gebaseerde omgevings- en overige vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen.

10. Aanvraag omgevingsvergunning

- 10.1 Artikel 2.14 lid 2 van de Algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing met dien verstande dat Koper gehouden is zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen een termijn van zes (6) maanden ondertekening van deze Overeenkomst voor eigen rekening en risico bij de Gemeente een ontvankelijke aanvraag te doen voor een omgevingsvergunning.

11. [OPTIE, KAVEL 13/14/15] Correctie grens

- 11.1 De grens voor de inrit van het Verkochte zoals opgenomen in het Bestemmingsplan is niet exact gelijk met kadastrale grens, zoals weergegeven op de situatietekening in **bijlage X**. De grens zoals opgenomen in het Bestemmingsplan zal met de eerstvolgende herziening van het Bestemmingsplan overeenkomstig de kadastrale grens gecorrigeerd worden, hetgeen voor rekening en risico van de Gemeente zal geschieden. Voorafgaand aan de verkoop is dit afgestemd tussen de Gemeente en de eigenaar van het aangrenzend perceel, Staatsbosbeheer.

12. Bodemonderzoek

- 12.1 De Gemeente heeft conform artikel 2.13 van de Algemene verkoopvoorwaarden een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Uit het verkennend bodemonderzoeksrapport d.d. 21 december 2022 van Grondslag, rapportnummer 17687 (**bijlage X**), volgt dat het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik.

13. Informatieverstrekking nabijheid luchthaven Schiphol

- 13.1 Koper is bekend met het feit dat het Verkochte zich bevindt in de nabijheid van de luchthaven Schiphol en is bekend met (onder andere) de geluidsbelasting daarvan op de omgeving. Koper is verplicht om bij elke vervreemding alsmede ingebruikgeving van een woning, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, in haar overeenkomsten de opvolgende eigena(a)r(en) en/of gebruikers en/of zakelijk gerechtigde(n) te wijzen op het feit dat de aan hun verhuurde of verkochte woning zich bevindt in de nabijheid van luchthaven Schiphol. Koper wijst daarbij op het bestaan van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS), informatiecentrum voor (aanstaande) omwonenden, www.bezoekbas.nl, dagelijks

bereikbaar op nummer 020-6015555.

- 13.2 De verplichting van Koper met betrekking tot het informeren zoals in artikel 13.1 omschreven alsmede de boetebepaling zoals in artikel 13.3 omschreven, moet bij elke vervreemding alsmede ingebruikgeving van binnen het Verkochte gelegen percelen/ woning of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of gebruikers en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente (derdenbeding).
- 13.3 Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichting uit artikel 13.2 verbeurt de overtreder respectievelijk nalatige indien zij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld, na de in die ingebrekestelling vermelde termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige boete van € 25.000,- (zegge vijftigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding. Deze boete dient door de overtreder respectievelijk nalatige te worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente.

14. Ontbindende voorwaarden

- 14.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat Koper binnen twee (2) maanden nadat hij deze Overeenkomst heeft ondertekend:
- a. voor de financiering van de koopprijs en de aanneemsom van in totaal €.....(zegge:..... euro) geen hypothecaire geldlening verkrijgt van een te goeder naam en faam bekend staande bank onder de voor financieringsinstellingen gebruikelijke voorwaarden en bepalingen.
 - b. de in paragraaf 8 onder B van het verstrekte formulier 'Wet Bibob en Grond- en Vastgoedtransacties' beschreven leenovereenkomst(en) in het kader van het Bibob onderzoek niet ter goedkeuring aan de Gemeente voorlegt of de Gemeente deze overeenkomst(en) niet goedkeurt.
- 14.2 Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke doen en kan op de in 14.1 sub a genoemde ontbindende voorwaarde uitsluitend een beroep doen door aan de Gemeente ten minste twee (2) schriftelijke afwijzingen van te goeder naam en faam bekendstaande financieringsinstellingen te overleggen.
- 14.3 Indien de in 14.1 sub a bedoelde hypothecaire geldlening niet binnen de gestelde termijn aan Koper wordt verstrekt, heeft Koper het recht tot uiterlijk de in 14.1 sub a gestelde termijn om de Gemeente door middel van een aangetekende brief de ontbinding van deze Overeenkomst in te roepen, waardoor deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden zal worden.
- 14.4 Indien de in 14.1 sub b bedoelde leenovereenkomst(en) door Koper niet binnen de gestelde termijn aan de Gemeente wordt/worden verstrekt of de Gemeente hieraan in het kader van het Bibob onderzoek niet haar goedkeuring kan verlenen is de Gemeente bevoegd deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden of op te schorten, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen.
- 14.5 Indien de Overeenkomst wordt ontbonden op grond van de in dit artikel genoemde

ontbindingsmogelijkheid, zal de Gemeente de betaalde waarborgsom aan Koper terugbetalen dan wel de verstrekte bankgarantie retourneren en hebben Partijen verder niets meer van elkaar te vorderen.

15. [OPTIE] Toestemming echtgeno(o)t(e)/partner

15.1 De echtgeno(o)t(e)/ partner van Koper, die niet ook als Koper optreedt, verklaart volledig in te stemmen met het door Koper op zich nemen van alle rechten en verplichtingen als neergelegd in deze Overeenkomst en verklaart alle medewerking te zullen verlenen aan het door Koper verkrijgen van de benodigde vergunningen, financieringen, garanties en andere noodzakelijke zaken en aan al het andere dat noodzakelijk zal zijn om Koper aan zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst te laten voldoen.

16. Slotbepalingen

16.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

16.2 Wijzigingen c.q. aanvullingen op deze Overeenkomst hebben tussen Partijen slechts rechtskracht nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door Partijen rechtsgeldig zijn ondertekend.

17. Bijlagen

De navolgende bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst:

- Bijlage 1: De Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlemmermeer 2025, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 1 juli 2025;
- Bijlage 2: Kavelpaspoort met kenmerk ... d.d. ...;
- Bijlage 3: //
- Bijlage 4: //
- Bijlage 5: //

Aldus overeengekomen en ondertekend:

Gemeente,
Te Hoofddorp, d.d. _____

Koper,
te _____ d.d. _____

Mevrouw mr. M.J.M. Koopman

de heer/mevrouw ...