

MODEL KOOPVEREENKOMST (versie d.d. 10-6-2024)
GRONDUITGIFTE REEVE – Het Haveneiland
449.2000####.###

Ondergetekenden:

VOF Reeve-Kampen, gevestigd te (8261 DD) Kampen, Burgemeester Berghuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 77680308, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar vennoten;

- a. **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, mede kantoorhoudende te (3823 LK) Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door #####, verkoopmanager, hierna te noemen: "**Vennoot BPD**"
- b. **Gemeente Kampen**, kantoorhoudende te (8261 DD) Kampen, Burgemeester Berghuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08216768, te dezen ingevolge art. 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door #####, directeur VOF Reeve-Kampen van de Gemeente Kampen, gevolmachtigd door de burgemeester en handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 13 mei 2025 met kenmerk 31752-2025, hierna te noemen: "**Vennoot Kampen**";

deze rechtspersoon hierna te noemen: "**Verkoper**";

en

(geboorteplaats #####, geboortedatum #####) en ##### (geboorteplaats #####, geboortedatum #####), woonachtig te (postcode) woonplaats, straat en huisnummer hierna genoemd "**Koper**";

Verkoper en Koper hierna afzonderlijk en gezamenlijk ook te noemen: "Partij" respectievelijk "Partijen".

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

de Verkoper verklaart te hebben verkocht en in eigendom over te dragen aan Koper, die verklaart van de Verkoper te hebben gekocht en in eigendom te aanvaarden:

een perceel grond, gelegen in deelgebied De Erven in Reeve, kadastraal bekend gemeente Kampen, sectie ##, nummer ##### ter grootte van circa ### m², ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning, op te leveren op een hoogte van circa ### m N.A.P., hierna te noemen: "Verkochte";

een en ander tegen een koopsom van € ##### (zijnde € ##### plus ##### BTW) (zegge: ##### plus ##### eurocent BTW), zoals gearceerd is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende Kavelpaspoort (**bijlage 1**) en Situatietekening ##### (**bijlage 2**). De hiervoor benoemde koopsom is prijsvast tot 1 januari 2027. Indien de kavel niet voor deze datum notarieel is overdragen, zal er vanaf 1 januari 2027 tot de datum van levering een rente van 2,75% op jaarbasis over de koopsom in rekening worden gebracht.

Artikel 1 Levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door Verkoper aan te wijzen en in de gemeente Kampen standplaats hebben notaris, of een plaatsvervanger van deze. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden opgemaakt door en verleden voor een notaris van Notariskantoor Beens te kampen. De kosten voor de overdracht zijn voor Koper.

Artikel 2 Belastingen

Verkoper garandeert voor wat betreft het verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Verkoper garandeert dat de levering van het Verkochte zal geschieden als bouwterrein als genoemd in artikel 11 lid 1 sub a onder 1 jo. artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968 en derhalve belast zal worden met omzetbelasting. Deze omzetbelasting is in de koopprijs begrepen en wordt door Koper gelijktijdig met de koopprijs van het Verkochte voldaan aan Verkoper.

Artikel 3 Algemene verkoopvoorwaarden

1. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de volgende voorwaarden uit de Algemene Verkoopvoorwaarden van onroerende zaken, niet zijnde bedrijfsterrein Gemeente Kampen 2012, vastgesteld 13 maart 2012 (hierna de Algemene Verkoopvoorwaarden), welke als **bijlage 3** aan onderhavige overeenkomst zijn gehecht:

- Hoofdstuk 1; in zijn geheel;
- Hoofdstuk 2; in zijn geheel, met uitzondering van:
 - artikel 2.9 geheel;en met dien verstande dat;
 - de termijn, genoemd in artikel 2.7a wordt gesteld op zes maanden;
 - het rentepercentage als genoemd onder 2.8d bedraagt 6 %;
 - en met dien verstande dat in artikel 2.10 de juridische levering A.B.C. zal plaatsvinden.
- Hoofdstuk 3; onderstaande artikelen;
 - artikel 3.1 geheel (geldigheid);
 - artikel 3.2 geheel (bouwrijpe staat);
 - artikel 3.3 geheel (draagkracht en kwaliteit van de ondergrond);
 - artikel 3.4 geheel (bouwplicht);
 - artikel 3.5 a, b, c en h. (aanvullende (publiekrechtelijke) bepalingen);
 - artikel 3.5.a, met dien verstande dat ook wordt gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Beeldkwaliteitsplan De Erven (**bijlage 5**);

- artikel 3.6 geheel (aanleg/kosten inritten);
 - met dien verstande dat indien er twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden, de breedte van de oprit 5,5 meter bedraagt;
 - artikel 3.7 geheel (aanleg parkeerplaats(en));
 - artikel 3.10 geheel (zelfbewoningsplicht);
 - met dien verstande dat de bepalingen inzake de zelfbewoonplicht van toepassing zijn voor de koper/verkrijger van de op de Onroerende Zaak te bouwen woning, welke bepalingen vervallen zodra koper (met zijn eventuele gezinsleden) de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren zelf heeft bewoond. Bij overdracht van de woning is de overdragende partij verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Kampen de bepalingen inzake de zelfbewoonplicht als bedoeld in artikel 3.10 aan zijn rechtsopvolgers op te leggen bij wijze van kettingbeding, voor zover deze, ten tijde van de overdracht, nog niet zijn uitgewerkt;
 - artikel 3.13 geheel (onderhoud onbebouwde terreinen);
 - artikel 3.16 geheel (herbouwverplichting);
 - artikel 3.18 geheel (gedoogplicht voorzieningen openbaar nut);
 - artikel 3.21 geheel (erfdienstbaarheden, opstalrechten, gebruiksrechten en/of kwalitatieve verplichtingen in verband met kabels en leidingen);;
 - artikel 3.22 geheel (erfdienstbaarheden over en weer);
 - artikel 3.23 geheel (kettingbeding);
 - sub a: met dien verstande dat de hoogte van genoemde boete wordt gesteld op € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro);
 - artikel 3.24 geheel (kwalitatieve verplichting);
 - met dien verstande dat de verplichtingen zoals genoemd in de artikelen 3.7 (aanleg parkeerplaatsen) en 3.18 (gedoogplicht voorzieningen openbaar nut) van de Algemene verkoopvoorwaarden als kwalitatieve verplichting worden gevestigd en aangenomen, voor zover zij een dulden of niet doen ten aanzien van het verkochte inhouden.
2. In verband met het bepaalde in artikel 3.23 en 3.24 worden de volgende artikelen aangewezen: hoofdstuk 3; 3.5 b, c en h, 3.6, 3.7, 3.10, 3.12, 3.13, 3.16, 3.18, 3.21, 3.22, 3.23 en 3.24 en artikel 5, 6 en 7 uit onderhavige overeenkomst, mits deze artikelen op datum levering nog van toepassing zijn.
 3. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de onderhavige koopovereenkomst enerzijds en de Algemene verkoopvoorwaarden anderzijds, prevaleert het bepaalde in de onderhavige overeenkomst.
 4. Waar in de Algemene Verkoopvoorwaarden 'gemeente Kampen' of 'de Gemeente' benoemd staat, dient ook 'Verkoper' in de zin van deze overeenkomst gelezen te worden.

Artikel 4 Bijzondere bepalingen

1. Aanleg parkeerplaatsen

- a. In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.7 van de Algemene verkoopvoorwaarden is Koper verplicht om bij de woning op eigen erf twee parkeerplaatsen voor twee voertuigen aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken, een en ander zoals nader aangeduid op het Kavelpaspoort, welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht.
 - b. Parkeerplaatsen op eigen terrein moeten de volgende minimale maatvoering hebben. Bij 2 parkeerplaatsen naast elkaar is dat minimaal 5,5 meter breed en 5,0 meter lang. Bij 2 parkeerplaatsen achter elkaar is dat minimaal 3,5 meter breed en 11 meter lang. Een enkele parkeerplaats is minimaal 3,5 meter breed en 5,0 meter lang. Deze maatvoering is afwijkend van de maatvoering zoals deze is opgenomen in de Nota Parkeernormen van de gemeente Kampen. In de nota zijn echter de netto afmetingen beschreven, waarbij geen reservering is opgenomen voor eventuele erfscheidingen naast de parkeerplaats. In de praktijk blijkt dat deze erfscheidingen wel naast de parkeerplaatsen komen, waardoor de netto ruimte nog minder wordt en de parkeerplaatsen derhalve minder tot niet functioneel meer worden. Daarom hanteert Verkoper in Reeve ruimere afmetingen.
2. Erfafscheidingen
- a. Koper is verplicht de door Verkoper aangeplante haag/heesters/levende erfafscheiding, te onderhouden en in stand te houden op genoemde vaste hoogtes zoals is aangegeven op het Kavelpaspoort. Bij een noodzakelijke vervanging van de haag en/of erfafscheiding tussen de kavels zal Koper eenzelfde haag en/of erfafscheiding tussen de kavels weer dienen aan te brengen. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal ervoor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de haag of de erfafscheiding tussen de kavels. Rekening dient te worden gehouden met een obstakelvrije zone van 50 cm gemeten vanaf de erfsgrens.
 - b. Indien koper conform het beeldkwaliteitsplan en/of de omgevingsvergunning verplicht is een harde erfafscheiding te plaatsen, dan is Koper verplicht deze te onderhouden en in stand te houden op genoemde vaste hoogtes zoals is aangegeven op het Kavelpaspoort en/of de Omgevingsvergunning.
3. Erfafscheiding waterkavel
- Koper is verplicht de door Verkoper geplaatste steiger, damwanden en aangeplante rietkragen te onderhouden en in stand te houden zoals is aangegeven op het Kavelpaspoort. Bij een noodzakelijke vervanging van de steiger, rietkragen en damwanden tussen de kavels zal Koper eenzelfde steiger, damwand en rietkragen weer dienen aan te brengen. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal ervoor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de steiger, damwand en rietkragen tussen de kavels.
4. Damwanden
- In de eerste 5 meter vanaf de damwand geldt een zone waar een beperking van de maximale maaiveldbelasting van maximaal vijfhonderd (500) kilogram per vierkante meter (500 kg/m²) geldt. De koper is verplicht bij realisatie van een bouwkundig werk binnen de zone van deze beperkte belasting specifiek constructief advies in te winnen teneinde de stabiliteit en kwaliteit van de damwanden te waarborgen.

Artikel 5 Ontbindende voorwaarden

1. Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
 - a. dat Koper binnen twee maanden na diens ondertekening van deze koopovereenkomst voor de financiering van het Verkochte en de op het Verkochte te realiseren woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € per maand, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van maximaal € ; en
 - b. dat Koper binnen één maand na diens ondertekening van deze koopovereenkomst de aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend.
2. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft Koper het recht bij aangetekende brief of mailbericht met leesbevestiging te verzenden aan Verkoper uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van deze koopovereenkomst in te roepen, waardoor deze koopovereenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
3. Indien de door Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen. Indien Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a. van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

Artikel 6 Voorwaarden voor gebruik bouwplaats

Koper dient de 'Voorwaarden voor het gebruik van de bouwplaats tijdens de realisatie van uw woning', welke als **bijlage 4** aan deze overeenkomst zijn bijgevoegd, in acht te nemen en na te leven.

Artikel 7 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in artikel 4.1 'Aanleg parkeerplaatsen', artikel 4.2 'Erfafscheidingen' en artikel 4.3 'Erfafscheiding waterkavel' is Koper na ingebrekestelling door Verkoper en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan Verkoper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat Koper in gebreke is.
2. Alle verplichtingen uit deze Overeenkomst worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 3.24 Algemene verkoopvoorwaarden opgenomen in de notariële akte van levering en, voor zover het geen dulden of niet doen betreft, gesanctioneerd met een kettingbeding als bedoeld in artikel 3.23 Algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 8 Overige

Koper is er mee bekend en gaat er mee akkoord dat Verkoper zorgdraagt voor splitsing van het perceel in het Kadaster en daarvoor € 140,00 (prijspeil 1 januari 2026) bij Koper in rekening brengt.

Artikel 9 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de onderhavige koopovereenkomst:

1. Kavelpaspoort voor kavel ##### d.d. 19-12-2024
2. Situatietekening nr. ##### d.d. #####
3. Algemene Voorwaarden van onroerende zaken, niet zijnde bedrijfsterreinen, Gemeente Kampen 2012 d.d. 13-3-2012;
4. Voorwaarden voor het gebruik van de bouwplaats tijdens de realisatie van uw woning d.d. 30-9-2021.
5. Beeldkwaliteitsplan Het Haveneiland d.d. 02-2023;
6. Spelregels d.d 12-02-2026

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend.

Verkoper

Plaats:

Datum:

.....

Vennoot Kampen

Plaats:

Datum:

.....

Vennoot BPD

Koper

Plaats:

Datum:

.....

Plaats:

Datum:

.....