Koopovereenkomst
Bongerdskamp 6A Voorst
(kavel ten behoeve van vrijstaande woning)

Ondergetekenden

De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Voorst, gevestigd aan de H.W. Iordensweg 17, 7391 KA in Twello, te dezen vertegenwoordigd door de heer A.G.A. Klein, senior grondzaken en planeconomie, hierna genoemd: **"de gemeente"** of **"de verkoper"**

en

De heer/mevrouw [naam], wonende aan de [adres] in [woonplaats] ([postcode]), hierna genoemd: **"de koper"**

Tezamen te noemen "**partijen**" en afzonderlijk te noemen "**partij**" en "**wederpartij**".

Partijen verklaren dat:
verkoper verkoopt aan koper voor de bouw van een vrijstaande woning (voorlopig adres Bongerdskamp 6A in Voorst), het perceel kadastraal bekend als gemeente Voorst, sectie D, nummer 2154, met een oppervlakte van 765 $m^{2,}$ een en ander conform de aan deze overeenkomst gehechte tekening met kenmerk 3532, d.d. 6 september 2022 (bijlage 1), hierna genoemd "**het verkochte**".

Op deze verkoop zijn de hierna opgenomen bepalingen van toepassing.

CONCEPT

Bepalingen

Artikel 1 Koopprijs

1.1 De koopprijs exclusief 21% omzetbelasting bedraagt € [bedrag], kosten koper.

1.2 De koopprijs inclusief 21% omzetbelasting bedraagt € [bedrag], kosten koper.

1.3 Van de koopprijs dient **€ 10.000,--**, bij de ondertekening van deze overeenkomst te worden voldaan. Dit bedrag dient overgemaakt te worden op IBAN rekeningnummer NL14 BNGH 028.50.08.994 ten name van de gemeente Voorst onder vermelding van "aanbetaling kavel Bongerdskamp 6A Voorst". Het resterende bedrag van de koopprijs (€ [bedrag]) dient te worden voldaan bij het passeren van de notariële akte van levering.

Artikel 2 Notariële akte van levering

2.1 De akte van levering wordt uiterlijk twee weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning activiteit bouwen gepasseerd. Indien de akte later wordt gepasseerd, dan is de koper aan de verkoper de wettelijke rente over de koopprijs (verhoogd met omzetbelasting) verschuldigd over de periode vanaf twee weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning activiteit bouwen. Deze periode van rentebetaling mag maximaal drie maanden duren. Na deze termijn is het bepaalde in artikel 10 en artikel 15 van toepassing.

2.2 De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan Slaghekke notariaat te Twello of een andere notaris door koper aan te wijzen.

Artikel 3 Kosten en belastingen

3.1 Alle kosten en belastingen met betrekking tot de verkoopovereenkomst, van de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting van het verkochte zijn voor rekening van de koper.

3.2 Alle lasten en belastingen, welke over de grond worden geheven, komen vanaf de datum van aktepassering voor rekening van de koper.

Artikel 4 Leveringsverplichting, juridische - en feitelijke staat

4.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek, welk onderzoek volgens NEN 5740 is uitgevoerd, zijn vastgelegd in een rapport van Greenhouse Advies B.V. van 5 augustus 2013. De rapportage is koper bekend en is als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehecht. In het rapport wordt de toestand van de grond omschreven en hieruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Evenmin heeft de verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.

4.2 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

4.3 De verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren die:
a. onvoorwaardelijk is;
b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
c. niet bezwaard is met beperkte rechten;
d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, met uitzondering van die lasten of beperkingen welke uitdrukkelijk door de koper zijn aanvaard.

4.4 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten uit hoofde van erfdienstbaarheid als dienend of heersend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen en zakelijke rechten, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

4.5 De gemeente is niet bekend met erfdienstbaarheden en/of andere rechten/verplichtingen die door verjaring, door bestemming of door herleving zijn ontstaan. Voor zover deze toch aanwezig blijken te zijn, dan heeft dit geen gevolgen voor deze overeenkomst. De overeenkomst wordt dan onder de bestaande voorwaarden onverkort gehandhaafd.

4.6 Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het afsluiten van de verkoopovereenkomst bevond, bouwrijp, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of andere gebruiksrechten.

Artikel 5 Overmaat en ondermaat

5.1 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen, tenzij dit verschil groter is dan twee procent, in welk geval er verrekening zal plaatsvinden op basis van de gemiddelde m²-prijs die bij de koopprijs is gehanteerd.

5.2 De koper machtigt de verkoper, namens hem de grenzen van het verkochte aan de landmeetkundige dienst van het kadaster aan te wijzen.

Artikel 6 Bouwplicht

6.1 De koper verplicht zich er toe om, binnen acht weken na ondertekening van deze overeenkomst, een complete en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning activiteit bouwen in te dienen.

6.2 De koper draagt er zorg voor dat binnen twee jaar nadat het verkochte bij de notaris is overgedragen, de in het bestemmingsplan beoogde bebouwing is gerealiseerd. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het college van burgemeester en wethouders, hierna "het college", worden verlengd.

CONCEPT

6.3 Zolang niet is voldaan aan de in lid 2 van dit artikel vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van het college in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

6.4 Het bepaalde in lid 3 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.

6.5 Indien na verloop van de in lid 2 van dit artikel genoemde termijn de bebouwing nog niet is gerealiseerd, is de koper aan de verkoper een boete verschuldigd ter grootte van 20% van de koopprijs (incl. BTW), onverminderd het recht van verkoper om nakoming van de overeenkomst te vorderen. De koopprijs is in artikel 1 van deze overeenkomst opgenomen.

Artikel 7 Verplichtingen ten aanzien van de inrichting en het gebruik van de grond

7.1 De koper dient bij het bouwplan, dat aan de welstandscommissie wordt voorgelegd, een tekening over te leggen van de inrichting van het terrein. Voor deze schets worden de volgende onderdelen van dit artikel, voor zover van toepassing, in acht genomen.

7.2 Het is de koper alleen toegestaan te bouwen conform de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan.

7.3 De koper verbindt zich tegenover de verkoper om binnen 2 maanden na gereedkomen van de woning op zijn perceel een parkeergelegenheid voor minimaal 2 auto's in te richten en in stand te houden. De koper kan ontheffing van deze verplichting aanvragen bij het college in geval noch de koper noch één van zijn gezinsleden of inwonenden in het bezit zijn van een auto. In dit geval is de koper verplicht en verbindt zich jegens de verkoper om bij vervreemding van het verkochte aan de opvolgende verkrijger de verplichting op te leggen om op het perceel de bedoelde parkeerplaatsen in te richten en in stand te houden.

7.4 Het hemelwater dient door koper op het verkochte te worden geïnfiltreerd (bijvoorbeeld door infiltratiekratten).

7.5 Daar waar het verkochte grenst aan de openbare ruimte wordt door de verkoper op het verkochte een dubbele beukenhaag (latijnse benaming Fagus sylvatica) geplant, **met uitzondering van 3 meter ten behoeve van de inrit**. De koper en zijn rechtsopvolgers verplichten zich om deze haag in stand te houden en niet te verwijderen, alsmede om de haag niet tot een grotere of kleinere hoogte en breedte te laten uitgroeien dan 100 cm voor wat betreft de voorgevel van het hoofdgebouw gerekend vanaf het maaiveld, en deze in goede staat te onderhouden. Achter de voorgevel mag de haag uitgroeien tot een hoogte van maximaal 180 cm gerekend vanaf het maaiveld.

De buitenzijden van de hagen markeren de overgang van het privégebied naar het openbaar gebied. **De hagen mogen daarom niet worden onderbroken door een bouwwerk (waaronder erfafscheiding).** Ook betekent dit dat **geen bouwwerk mag worden geplaatst aan de buitenzijde van de haag.** De koper en opvolgende eigenaren zijn verplicht ook deze buitenzijden te onderhouden. In geval van nalatigheid heeft de verkoper het recht om het onderhoud uit te voeren op kosten van de eigenaar. De hagen worden op een afstand van respectievelijk 10 en 35 cm achter de eigendomsgrens (op het verkochte) geplant.

7.6 De koper is bij overtreding van het bepaalde in artikel 7.3 tot en met artikel 7.5 aan de verkoper een boete verschuldigd van € 10.000,-- per overtreding. Daarnaast is koper een boete van € 250,-- per dag aan verkoper verschuldigd voor iedere dag dat niet aan het bepaalde in artikel 7.3 tot en met artikel 7.5 is voldaan, ingaande op de dag waarop koper in verzuim is.

7.7 De inrit naar de woning ligt op minimaal één meter afstand van (eventuele) bestaande bomen. De breedte van de inrit is maximaal drie meter. De koper dient de inritvergunning zelf aan te vragen bij de omgevingsvergunning voor het bouwplan. De verkoper draagt zorg voor een bouwweg in het openbaar gebied als toegang naar het verkochte. Na voltooiing van het bouwplan voltooit de verkoper in overleg met de koper de inrit naar het verkochte in het openbaar gebied.

CONCEPT

7.8 Het college kan van het bepaalde in de vorige onderdelen van dit artikel ontheffing verlenen, mits de kwaliteit van de inrichting van het gebied daardoor niet wordt geschaad.

Artikel 8 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

8.1 De koper verplicht zich de op het verkochte te bouwen c.q. gebouwde woning gedurende vier achtereenvolgende jaren uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en deze niet te zullen vervreemden.

8.2 Als ingangsdatum van de termijn zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel geldt de datum waarop de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

8.3 Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.

8.4 Het college kan na schriftelijk verzoek daartoe ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend, mits de koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen, in het geval van:
a. verandering van werkkring van de koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs uit gemeente Voorst verhuisd dient te worden;
b. overlijden van de koper of één van zijn gezinsleden;
c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of één van zijn gezinsleden.

Aan de ontheffing kunnen door het college nadere voorwaarden worden verbonden.

8.5 Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel (artikel 8) is de koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftig procent (50%) van de koopprijs van het bouwterrein.

8.6 De in lid 5 van dit artikel bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende mededeling door de gemeente Voorst, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt recht. De notaris, belast met de verkoop en eigendomsoverdracht van het verkochte met de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning binnen de in lid 2 bedoelde termijn, dient bij de verkoper te informeren of de in lid 4 bedoelde ontheffing is verleend. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, dient de notaris de in de in lid 5 bedoelde boete bij de verkopende partij in rekening te brengen en aan de verkoper af te dragen. Voor zover nodig machtigt (koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.

Artikel 9 Kettingbedingen

9.1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor in artikelen 7.1 t/m 7.8 bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het hiervoor bepaalde in artikelen 7.1 t/m 7.8 in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftig procent (50%) van de koopprijs van het bouwterrein, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

9.2. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als in lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hiervoor in artikelen 7.1 t/m 7.8 als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 10 Inwerkingtreding en ontbindende voorwaarde

CONCEPT

10.1 Deze overeenkomst treedt in werking bij de ondertekening, onder de ontbindende voorwaarde dat deze overeenkomst niet binnen vier weken na ondertekening is aanvaard door het college.

10.2 In geval deze overeenkomst vóór de overdracht van de grond wordt ontbonden op verzoek van - of door verzuim van de koper, vervalt de aanbetaling ter hoogte van € 10.000,-- (artikel 1.3) aan verkoper. Tevens is koper de wettelijke rente over de totale koopprijs gerekend vanaf datum ondertekening verkoopovereenkomst tot en met datum ontbinding overeenkomst aan de verkoper verschuldigd.

Artikel 11 Aanvullende voorwaarden

11.1 De verkoper streeft naar een gesloten grondbalans. Bij een eventueel tekort aan grond is de verkoper verantwoordelijk voor de aanvoer van extra grond. Bij een eventueel overschot aan grond die is vrijgekomen door de bouwactiviteiten is de koper verantwoordelijk voor de afvoer en verwerking.

11.2 De verkoper accepteert bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning de conclusies uit het bodemonderzoeksrapport d.d. 5 augustus 2013 (conform NEN 5740). Uit dit rapport blijkt dat de verkochte grond geschikt is voor woningbouw. Een nadere schonegrondverklaring is niet nodig.

11.3 Het terrein wordt op peil gebracht. De verkoper zorgt voor een uitlegger van de riolering. Hierop kan de huisaansluiting voor het vuilwater worden aangesloten. Voor het hemelwater geldt het bepaalde in artikel 7.4., waarvoor koper dient zorg te dragen.

11.4 De koper dient ten behoeve van de fundering zelf een onderzoek in te (laten) stellen naar de draagkracht van de bodem.

Artikel 12 Informatieplicht/onderzoeksplicht

12.1 De gemeente staat er voor in aan koper die informatie te hebben gegeven met betrekking tot het verkochte die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

12.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn/haar onderzoeksgebied behoren, voor zijn/haar risico komen voor zover deze aan de gemeente thans niet bekend zijn.

Artikel 13 Twee of meer kopers

Ingeval twee of meer personen optreden als koper, geldt het volgende:

a. De kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten/plichten uitoefenen, met dien verstande dat de kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.

b. Alle kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 14 Domicilie

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van de notaris, bewaarder van de minuut van de nader te verlijden notariële akte.

Artikel 15 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en schadevergoeding

15.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn/haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.

15.2 Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.

De volgende bijlagen behoren bij de overeenkomst en maken hier onderdeel vanuit:
Bijlage 1: tekening met kenmerk 3532, d.d. 6 september 2022;
Bijlage 2: verkennend bodemonderzoek Greenhouse Advies B.V. met referentie GVO00113_130621_151810 d.d. 5 augustus 2013.

CONCEPT

Aldus in tweevoud overeengekomen.

De gemeente: A.G.A. Klein Datum: Plaats: Twello	De koper: Datum: Plaats:
	De koper: Datum: Plaats:

Z-22-03431_2022-45521

CONCEPT