

Concept verkoopovereenkomst, Dorpszicht Terwolde (vrijstaande woning)

Ondergetekenden:

a. **De gemeente Voorst**, gevestigd H.W. Iordensweg 17, 7390 HA te Twello te dezen vertegenwoordigd door de heer B.M. Hoogeslag, senior grondzaken en planeconomie, handelende ter uitvoering van het Mandaatbesluit 2015 (van 10 november 2015), conform Mandatenlijst Fysiek Domein van 1 november 2015 (nummer 1.2), hierna genoemd: "**verkoper**"

en

b. **De heer XXXXXXXX en mevrouw XXXXXXXX**, wonende XXXXXXXX, XXXXXXXX te XXXXXXXX, hierna genoemd: "**koper**"

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

Partijen verklaren dat:

verkoper verkoopt aan koper voor de bouw van een vrije sector woning bouwkvavel KX/F1, gelegen in het nieuwbouwplan "Dorpszicht Terwolde", kadastraal bekend gemeente Nijbroek, sectie D, nummer 2588, met een oppervlakte van XXX m²; een en ander conform de aan deze overeenkomst gehechte tekening nr. XXXXXXX, d.d. XXXXXXX (bijlage 1), hierna genoemd "**het verkochte**".

Op deze verkoop zijn de hierna opgenomen bepalingen van toepassing.

Bepalingen

Artikel 1 Koopprijs

- 1.1 De koopprijs exclusief 21% omzetbelasting (€ XXXXXXXX) bedraagt € XXXXXXXX.
- 1.2 De koopprijs inclusief 21% omzetbelasting bedraagt € XXXXXXXX,--.
- 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 KX/F1 Dorpszicht Terwolde". Het resterende bedrag (€ XXXXXXXX,--) 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 12 van toepassing.

- 2.2 De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan Van Drimmelen Noordman 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 zijn vastgelegd in een rapport van Tauw, kenmerk R001-4828403IHV-evp-V02-NL d.d. 9 mei 2012 in welk rapport de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit 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 voorzover dat aan de verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
- 4.2 Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft de koper het recht eenzijdig deze overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de verkoper te stellen, voorzover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- 4.3 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. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 4.4 De verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren die:
- a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
- 4.5 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.
- 4.6 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.

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 tien weken nadat de welstandscommissie (onder voorwaarden) een positief advies heeft gegeven over het ingediende bouwplan, 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.
- 6.3 Zolang niet is voldaan aan de in lid 2 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 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 genoemde termijn de bebouwing nog niet is gerealiseerd, is de koper aan de verkoper een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de koopprijs en heeft de verkoper het recht de ontbinding van de verkoopovereenkomst te vorderen. De kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper, zodat de verkoper vrij op naam krijgt teruggeleverd.

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 De in het plan aangegeven wadi's zijn eigendom van de verkoper. Zij vervullen een belangrijke ecologische functie en zijn watervoerend. Op de wadi's is uitsluitend lozing van hemelwater toegestaan.
- 7.5 De riolering betreft een "gescheiden stelsel". In het gebied is een ondergrondse hemelwaterleiding met aansluitpunten aangelegd. Bij de gemeente Voorst is nadere informatie omtrent dit onderwerp en de locatie en hoogte van het ondergrondse aansluitpunt te verkrijgen.
- 7.6 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 de hagen op een afstand van respectievelijk 10 en 35 cm achter de eigendomsgrens (op het verkochte) geplant. Zie hiervoor de bijgevoegde tekening nr. GV17-027, d.d. 1-11-2017 (bijlage 2).

- 7.7 De koper is bij overtreding van het bepaalde in artikel 7.1 tot en met 7.6 aan de verkoper een 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 7.1 tot en met 7.6 is voldaan, ingaande op de dag waarop koper in verzuim is.
- 7.8 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 werkweg 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.
- 7.9 Het college kan van het bepaalde in de vorige onderdelen van dit artikel ontheffing verlenen, mits de kwaliteit van de terreininrichting 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 geldt de datum waarop de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- 8.3 Het bepaalde in het lid 1 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. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend, mits de koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen, in het geval van:
- a. verandering van werkring 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 is de koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van 50% van de koopprijs.
- 8.6 De in lid 5 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

De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor in artikelen 7.1 t/m 7.9 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 7.9 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.

Op gelijke wijze en onder gelijke boete als in 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 7.9 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

- 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 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 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 met kenmerk R001-4828403IHV-evp-V02-NL d.d. 9 mei 2012 (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 peil gebracht. De verkoper zorgt voor een uitlegger van de riolering. Hierop kan de huisaansluiting worden aangesloten.
- 11.4 De koper dient ten behoeve van de fundering zelf een onderzoek in te (laten) stellen naar de draagkracht van de bodem. Indien er wordt gekozen voor infiltratie in plaats van bovengrondse afvoer moet de koper ook een onderzoek naar de K-waarde (laten) uitvoeren in verband met de infiltratiemogelijkheden van de bodem.

Artikel 12 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en schadevergoeding

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

De koper,

.....
de heer B.M. Hoogeslag
te Twello d.d.

.....
de heer XXXXXXXX
te XXXXXX d.d.

.....
mevrouw XXXXXXXX
te XXXXXX d.d.