

KOOPOVEREENKOMST

Kavel < > Ludger Wichmond

PARTIJEN

1. De gemeente Bronckhorst, een publiekrechtelijke rechtspersoon, zetelend te Hengelo (Gld.), kantoorhoudende te (7255 KA) Hengelo (Gld.) aan de Elderinkweg 2, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door <manager wonen en werken>, die handelt ter uitvoering van het mandaatbesluit van 4 april 2023

hierna te noemen: **gemeente of verkoper**

en,

2. <de heer/mevrouw> <naam>, geboren op <datum> te <plaatsnaam>, wonende te (<postcode>) <plaatsnaam> aan <straatnaam> <huisnummer> en <de heer/mevrouw>

hierna te noemen: **koper**

verkoper en koper hierna gezamenlijk te noemen: **partijen**

deze overeenkomst hierna te noemen: **koopovereenkomst**

IN OVERWEGING NEMENDE DAT

- De gemeente eigenaar is van de hierna te omschrijven onroerende zaak en deze bouwrijp heeft gemaakt.
- De gemeente bevoegd is om deze onroerende zaak te verkopen.
- De gemeente een lotingsprocedure heeft georganiseerd en gegadigde is ingeloot om de onroerende zaak te kopen.
- *bij overeenkomsten met gegadigden die zijn ingeloot voor een hoek- of tussenwoning (kavel 1 t/m 5 en kavel 8 t/m 10)* De gegadigde lid is geworden van CPO Bouwkavels Ludger deelgebied <nummer> en lid zal blijven totdat de bouw is voltooid.
- Partijen een reserveringsovereenkomst hebben gesloten en door koper een schetsplan is uitgewerkt.
- Koper op de hoogte is dat de bebouwing en inrichting van de kavel dient te voldoen aan het kavelpaspoort dat als BIJLAGE 1 van deze overeenkomst is gehecht en het vigerende bestemmingsplan (te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl).
- Koper de onroerende zaak van de gemeente wenst aan te kopen voor realisatie van een woning, overeenkomstig het schetsplan dat als BIJLAGE 2 aan deze overeenkomst is gehecht.
- Koper voor eigen rekening een omgevingsvergunning aanvraagt voor de te realiseren bebouwing en voor eigen rekening de benodigde aansluiting op de nutsvoorzieningen aanvraagt.
- De voorwaarden van koop en verkoop tussen partijen zijn vastgelegd in deze koopovereenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

De gemeente verkoopt aan koper en koper koopt van de gemeente, de aan verkoper toebehorende onroerende zaak, te weten:

het perceel gelegen te (<postcode>) <plaatsnaam> aan <straatnaam> <huisnummer>, kadastraal bekend als gemeente <kadastrale gemeente>, sectie <cijfer>, nummer <nummer>, <optie: gedeeltelijk>, groot circa <grootte> m², hierna te noemen: **de onroerende zaak**, zoals weergegeven op de tekening met kenmerk <kenmerk>, van <datum> en aangeduid als kavel <>, die als BIJLAGE 3 bij deze koopovereenkomst is gevoegd.

KOOPSOM

De koopsom van de onroerende zaak bedraagt € <cijfers> (zegge: <woorden>), inclusief Omzetbelasting.

ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN

Artikel 1 Av, notaris en tijdstip van levering

1. Op de koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Bronckhorst 2022 (Av). Koper verklaart de Av ontvangen te hebben, daarvan kennis te hebben genomen en met de Av akkoord te gaan.
2. Partijen wijzen notariskantoor <naam> te <plaatsnaam> aan voor het verlijden van de voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering. De notariskosten (inclusief kadasterkosten) komen voor rekening van Koper.
3. De Notariële akte van levering wordt gepasseerd op uiterlijk 31 december 2024, of zoveel eerder of later als partijen nader schriftelijk overeenkomen. Bij levering op of na 1 januari 2025 wordt de koopprijs geïndexeerd op basis van de CBS index "alle huishoudens" over het voorgaande jaar.

Artikel 2 Omzetbelasting

1. Koper zal de onroerende zaak gebruiken als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. De koopsom is berekend inclusief 21% omzetbelasting. Indien het wettelijke tarief voor de omzetbelasting wordt verhoogd voor levering van de kavel, wordt dit doorberekend in de koopprijs.

Artikel 3 Staat van levering

1. De gemeente levert de onroerende zaak in Bouwrijpe staat als gedefinieerd in artikel 17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Bronckhorst 2022.

2. Partijen stellen vast dat de onroerende zaak vrij is van opstallen, verhardingen, bomen en struiken, in voldoende mate is opgehoogd en vlakgemaakt, bereikbaar is vanaf het openbaar gebied en vrij is van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of ingebruikneming verhinderen of beperken.
3. De gemeente verklaart dat:
 - a. de onroerende zaak is ontdaan van funderingsrestanten (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), stobben van bomen en struiken en puinresten
 - b. de kabels en leidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen in de aangrenzende openbare ruimte aanwezig zijn
 - c. het (standaard-) aansluitpunt van de riolering voor vuilwater in de aangrenzende openbare ruimte aanwezig is.

Artikel 4 Bebouwing en inrichting

1. De bebouwing en inrichting van de onroerende zaak dient te voldoen aan het kavelpaspoort dat als BIJLAGE 1 aan deze overeenkomst is gehecht en het vigerende bestemmingsplan (te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl). In het kavelpaspoort is onder andere vastgelegd dat:
 - a. < >
 - b. < >
 - c. < >
2. Koper heeft het voornemen om de onroerende zaak te bebouwen en in te richten conform het als BIJLAGE 2 aan deze koopovereenkomst toegevoegde schetsplan.
3. Koper verwacht binnen een half jaar na de dag van het passeren van de Notariële akte van levering te starten met de bouw- en inrichtingswerkzaamheden
4. Koper verwacht binnen twee jaar na de dag van het passeren van de akte van levering de betreffende bebouwing en inrichting te voltooien en gebruiksklaar te maken.
5. Zolang de in lid 1 bedoelde bebouwing en inrichting niet is voltooid en gebruiksklaar is gemaakt mag koper, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente, niet overgaan tot vervreemding van de onroerende zaak of een gedeelte daarvan, of daarop anderszins aan derden rechten of aanspraken verlenen. Aan een toestemming mag de gemeente voorwaarden verbinden. Geen toestemming is nodig voor het vestigen van een recht van hypotheek.
6. Indien koper de in lid 3 bedoelde planning niet haalt, dient koper op eerste schriftelijk verzoek van de gemeente de onroerende zaak (terug) te leveren aan de gemeente tegen de in de koopovereenkomst bepaalde koopsom. Koper verplicht zich in de vorenbedoelde situatie om de onroerende zaak aan de gemeente (terug) te leveren en geheel ter vrije beschikking aan de gemeente te (doen) stellen, vrij van huur, pacht of gebruik hoe ook genaamd, hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en voor het overige in dezelfde staat als waarin koper de onroerende zaak heeft aanvaard, tenzij koper en de gemeente hierover schriftelijk andere afspraken maken. De in dit lid beschreven rechten van de gemeente laten onverminderd het recht van de gemeente tot vordering van schadevergoeding van de

koper, waaronder in ieder geval is begrepen eventuele kosten, zoals kosten voor noodzakelijk gebleken sloop van opstallen, voor het in dezelfde staat terugbrengen van de onroerende zaak. De kosten, rechten en belastingen van of in verband met de teruglevering van de onroerende zaak komen geheel voor rekening van koper.

7. Indien koper niet voldoet aan het bepaalde in lid 1 is het bepaalde in artikel 20 AV onverminderd van toepassing.

Artikel 5 Omgevingsvergunning, ontbinding

1. Koper spant zich in om uiterlijk 1 oktober 2024 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor realisatie van de bebouwing.
2. Iedere partij heeft het recht om de koopovereenkomst eenzijdig schriftelijk te ontbinden ingeval, bij een niet aan koper toe te rekenen oorzaak, uiterlijk op de dag voor de dag van het passeren van de akte van levering geen omgevingsvergunning is verleend, voor zover benodigd voor de realisering van de door koper voorgenomen bebouwing en inrichting zoals omschreven in artikel 4. In dat geval draagt iedere partij zijn eigen kosten en schade.

Artikel 6 Anti speculatie

1. Koper is verplicht om de op de onroerende zaak aanwezige of te bouwen woning en de daartoe behorende grond, nadat deze in gebruik kan worden genomen, uitsluitend te gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning en de daartoe behorende grond niet te vervreemden, verhuren of anderszins in gebruik te geven. Deze verplichting vervalt vijf jaar na de datum waarop de woning voor de eerste keer in gebruik genomen is door inschrijving van de eerste eigenaar/bewoner op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP).
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing ingeval van:
 - a. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.
 - b. Executoriale verkoop als bepaald in artikel 3:268 BW.
 - c. Schriftelijke ontheffing door de gemeente als bedoeld in lid 3.
3. Door de gemeente kan schriftelijke ontheffing worden verleend voor het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend bij:
 - a. Verandering van werkring van koper of diens partner, die in de BRP staat ingeschreven op het betreffende adres, op grond waarvan redelijkerwijs dient te worden verhuisd (> 100 kilometer).
 - b. Einde van het huwelijk van kopers door echtscheiding, beëindiging van een bij de notaris vastgelegde samenlevingsovereenkomst, beëindiging van geregistreerd partnerschap of uit de BRP blijkende beëindiging van de samenwoning.
 - c. Overlijden van koper of (één van) zijn gezinsleden, die in de BRP staan ingeschreven op het betreffende adres.
 - d. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of (één van) zijn gezinsleden, die in de BRP staan ingeschreven op het betreffende adres.
 - e. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt in verband met gewijzigde gezinssamenstelling ten opzichte van de grootte van de woning.

Aan een ontheffing door de gemeente mogen redelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 7 Geen financiering, ontbinding

1. Koper heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien koper uiterlijk veertien dagen voor de dag van het passeren van de akte van levering, geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekking, onder de naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities, heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de onroerende zaak en de daarop te realiseren bebouwing en inrichting. Koper zal ter verkrijging van de hypothecaire geldlening al het hem mogelijke verrichten en kan op de ontbinding alleen een beroep doen door aan de gemeente goed gedocumenteerd ten minste twee schriftelijke afwijzingen van erkende geldverstrekking over te leggen, die zijn gebaseerd op een correcte en volledige opgave van de inkomens- en vermogenspositie van koper. Beide partijen dragen in dat geval hun eigen schade en kosten.
2. Koper kan de ontbinding uiterlijk zeven dagen voor de dag van het passeren van de akte van levering schriftelijk aan de gemeente inroepen door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Artikel 8 Waarborgsom / bankgarantie

- 1 Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht om, uiterlijk drie weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst door partijen, via de notaris, een bedrag ter grootte van vijf procent van de koopsom inclusief omzetbelasting, als waarborgsom te storten.
- 2 De waarborgsom zal worden verrekend met de koopsom, tenzij koper tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of ingeval van ontbinding, behoudens ontbinding van de koopovereenkomst op grond van artikel 6.3 Av, artikel 12.2 Av, artikel 10.2 of artikel 5.2 Omgevingsvergunning. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.
- 3 Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe en indien de notaris negatieve rente doorberekend is dat voor rekening van koper.
- 4 De koper is bevoegd om in de plaats van het storten van een waarborgsom uiterlijk drie weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een bankgarantie te doen stellen, afgegeven door een erkende geldverstrekking, ter grootte van tien procent van de koopsom. Deze bankgarantie dient ter beoordeling van de gemeente onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot tenminste één maand na het passeren van de akte van levering.

Artikel 9 Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

Op de navolgende artikelen uit de koopovereenkomst is het bepaalde in artikel 21.1 Av (kwalitatieve verplichting), alsmede de artikelen 21.2 Av en 21.3 Av (kettingbedingen) van toepassing:

Bebouwing en inrichting (artikel 4)

Anti speculatie (artikel 7)

<indien van toepassing: > Mandeligheid achterpad (artikel 11)

Artikel 10 Opzeggen lidmaatschap CPO, ontbinding

< Dit artikel wordt enkel opgenomen in de overeenkomsten die worden gesloten met gegadigden die zijn ingeloot voor een hoek- of tussenwoning (kavel 1 t/m 5 en 8 t/m 10) >

1. In de reserveringsovereenkomst heeft koper zich verplicht het lidmaatschap aan te vragen van CPO Bouwkavels Ludger te Wichmond en dit lidmaatschap te handhaven.
2. De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst van koop te ontbinden, zonder ter zake aan koper enige vergoeding verschuldigd te zijn, indien koper voormeld lidmaatschap niet heeft aangevraagd en niet heeft gehandhaafd zoals omschreven in artikel 6 van de reserveringsovereenkomst
3. Dit recht van de Gemeente de koopovereenkomst te ontbindend vervalt op het moment dat de gemeente de onroerende zaak aan koper levert en koper aan de gemeente overlegt een getekende aanneemovereenkomst ter zake van de bouw en ontwikkeling van de beoogde woning.

Artikel 11 Mandeligheid achterpad

< Dit artikel wordt enkel opgenomen in de overeenkomsten die worden gesloten met gegadigden die zijn ingeloot voor kavel waarvan in het kavelpaspoort is aangegeven dat de verantwoordelijkheid voor beheer van het achterpad wordt overgedragen >

1. Het eigendom van het achterpad, zoals op de Kaveltekening (bijlage 3) aangeduid en in het Kavelpaspoort (bijlage 2) toegelicht, wordt door verkoper in mandeligheid overgedragen aan de kopers van de kavels met nummers < nummers >
2. De kosten voor koop van de ondergrond van het pad en de aanlegkosten zijn in de koopsom van de onroerende zaak verdisconteerd.
3. De nieuwe (mandelige) eigenaren worden verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en vervanging van hun eigendom.
4. Bij verkoop van de woning dient de mandeligheid, met rechten en plichten, automatisch overgedragen te worden aan de nieuwe eigenaar. Hierop zal een kwalitatieve verplichting zoals in artikel 9 staat vermeld van toepassing zijn.

ALDUS GETEKEND

Door verkoper, de gemeente Bronckhorst, op <datum> te <plaatsnaam>
namens deze:

<de heer/mevrouw> <naam>

Door koper, <de heer/mevrouw> <naam>, op <datum> te <plaatsnaam>

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 – Schetsplan

BIJLAGE 2 – Kavelpaspoort

BIJLAGE 3 – Kaveltekening

BIJLAGE 4 – Algemene Verkoopvoorwaarden

BIJLAGE 5 – Verkennend bodemonderzoek