
OPTIE-/KOOPOVEREENKOMST

Zaaknummer: (nr.)

DE ONDERGETEKENDEN:

De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Deurne, statutair gevestigd te Deurne en kantoorhoudende te (5751 BE) Deurne aan de Markt 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17281823, met betrekking tot deze overeenkomst op grond van het bepaalde in artikel 171, tweede lid, Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de mevrouw N. Bellakhal, teamleider teamleider Ruimte Beheer en Onderhoud, namens het college van burgemeester en wethouders, hierna: 'de gemeente' dan wel 'de verkoper'.

en

De heer / mevrouw (naam), geboren te (geboorteplaats) op (geboortedatum), wonende (adres) (postcode) te (plaats)

en

De heer / mevrouw (naam), geboren te (geboorteplaats) op (geboortedatum), wonende (adres) (postcode) te (plaats)

De gemeente dan wel de verkoper en de koper, hierna ook gezamenlijk aan te duiden als "partijen".

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt: het volgende registergoed: een perceel grond, gelegen aan (adres) te (plaats), uitmakende een gedeelte ter grootte van circa (opp.) m² of met een zodanige vorm en grootte als nog nader door de landmeetkundige dienst van het Kadaster zal worden uitgemeten van het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie (sectie) nummer (nummer), welk perceel middels enkele lijnarcering is aangegeven op een aan deze akte gehechte tekening, tezamen hierna te noemen: 'het verkochte;' voor een koopsom van € (bedrag), zegge (bedrag) kosten koper overeenkomstig artikel 2.3 Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Deurne, versie januari 2022, hierna te noemen: 'Algemene Verkoopvoorwaarden'.

DE KOOP IS GESLOTEN ONDER DE VOLGENDE BEDINGEN:

Artikel 1 Algemene voorwaarden

Op deze overeenkomst zijn uitsluitend van toepassing de hoofdstukken 1, 2 en 3 van de "Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Deurne, versie januari 2022", voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken, alsmede de hierna volgende bijzondere bepalingen. Ingeval van strijdigheid tussen deze afwijkende en bijzondere bepalingen en de Algemene Verkoopvoorwaarden, gaan de afwijkende en bijzondere bepalingen in deze overeenkomst voor.

De algemene voorwaarden van koper zijn door partijen uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard op deze overeenkomst. Een kopie van de Algemene Verkoopvoorwaarden is als bijlage gevoegd bij deze overeenkomst.

Artikel 2 Levering en betaling

1. De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte tot levering zal worden verleden voor **(naam notaris)**, notaris te **(plaats notaris)** of zijn / haar waarnemer.
2. Betaling van de koopsom en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de desbetreffende notaris. Betaling vindt plaats uiterlijk op de dag van ondertekening van de akte tot levering.
3. Partijen zijn met de notaris overeengekomen dat hij de koopprijs voor de koper respectievelijk voor zijn hypotheekhouder houdt totdat de onroerende zaak, niet belast met andere inschrijvingen dan uit deze overeenkomst blijken, door de koper is verkregen door inschrijving van een afschrift/uittreksel van deze akte in de openbare registers, de door de koper te verlenen hypotheek/hypotheken in de overeengekomen rang is/zijn gevestigd en daarvan aan de notaris is gebleken na inzage in de basisregistratie Kadaster: Vanaf dat moment houdt de notaris de koopprijs voor de verkoper.

Artikel 3 Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. Het gekochte wordt bouwrijp geleverd. In artikel 1.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is aangegeven wat onder bouwrijp wordt verstaan.
2. In het gebied waarin het verkochte is gelegen zijn de navolgende bodemonderzoeken verricht conform de Nederlandse Normen NEN 5725 en NEN 5740: Het betreft hier de navolgende bodemonderzoek: **(naam)**
De bodemgeschiktheidsverklaring wordt koper ter hand gesteld en maakt deel uit van onderhavige overeenkomst.

Artikel 4 Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

De gemeente staat er voor in dat hij aan koper met betrekking tot het verkochte al die informatie heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk, dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan de gemeente thans niet bekend zijn).

Artikel 5 Overdracht aanspraken

Alle aanspraken welke de gemeente ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op de koper per tijdstip van levering van het verkochte. De gemeente is niet tot vrijwaring verplicht. De gemeente verplicht zich de hem bekende gegevens (zoals garantiebewijzen) ter zake aan de koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij, voor zover nodig, deze overgang c.q. overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 6 Bestemming en bebouwing

1. Het verkochte is bestemd voor de realisering van een vrijstaande woning met tuin.
2. Koper is ermee bekend, dat voor het bouwen van de woning met bijgebouw een omgevingsvergunning vereist is. De verschuldigde leges komen voor rekening van koper.

Artikel 7 Ontbinding, schadevergoeding en boete

1. Indien een der partijen toerekenbaar te kort schiet in de correcte nakoming van het bepaalde in deze overeenkomst dan wel jegens de andere partij onrechtmatig handelt, staat het de andere partij vrij om alsnog correcte nakoming te vorderen dan wel de overeenkomst (buiten)gerechtelijk te ontbinden en/of schadevergoeding te vorderen.
2. Indien koper enige verplichting uit deze overeenkomst niet of niet tijdig nakomt en nakoming nog wel mogelijk is en door de gemeente wenselijk wordt geacht, verbeurt ten bate van de Gemeente, overeenkomstig artikel 2.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden een onmiddellijk opeisbare boete.
3. Voor de invordering van de in het tweede lid genoemde boete zal aan de grosse van de notariële leveringsakte dezelfde kracht worden toegekend als bedoeld in artikel 430 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Artikel 8 Opdracht notaris

Verkoper en koper geven de notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst. Verkoper en koper geven de notaris volmacht om in geval deze overeenkomst wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van de leveringsakte in de openbare registers.

Artikel 9 Verklaringen van de gemeente

1. De gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
2. De gemeente zijn geen feiten bekend die er op wijze nadat het verkochte ten tijde van de feitelijke levering enige verontreiniging zal bevatten die ten nadele strekt van het in artikel 6 lid 1 genoemde gebruik door koper of die zou kunnen leiden tot een verplichting voor koper tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
3. Het is de gemeente niet bekend dat in de bodem tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- en septic tanks, aanwezig zijn.
4. Het is de gemeente niet bekend dat zich in het verkochte asbest of asbesthoudende materialen bevinden.
5. Er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
6. Er is geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet.
7. De onroerende zaak is niet aangewezen als rijksmonument/beschermd dorps- of stadsgezicht als bedoeld in de Erfgoedwet.
8. Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
9. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten dan wel nog niet nagekomen verplichtingen uit subsidieverlening.
10. Op het verkochte rust geen retentierecht en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de akte tot levering.
11. Het verkochte is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool alsmede op het telefoon- en kabeltelevisienet.
12. Het verkochte heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg.

Artikel 10 Voorwaarden voor inrichting van het verkochte

1. De op het bouwterrein te bouwen woning dient te worden aangesloten op de riolering. De kosten hiervan bedragen (bedrag). Deze kosten zijn voor rekening van koper en moeten bij het passeren van de notariële akte gelijk met de koopsom worden voldaan.

2. Voor de nuts- en telecommunicatievoorzieningen benadert koper zelf de verschillende nutsbedrijven. Dit geldt ook voor bouwwater en -stroom, welke u aan kunt vragen via www.mijnaansluiting.nl.
3. De gemeente legt de inrit aan tot aan de perceelsgrens. De locatie van de inritten ligt vast conform het stedenbouwkundig ontwerp.

Artikel 11 Koopoptie

1. Na de ondertekening van deze overeenkomst door zowel koper als verkoper start de optietermijn van 6 maanden waarin koper vrij is om de overeenkomst te ontbinden.
2. Na de optieperiode heeft de koper nog 6 weken om de overeenkomst te ontbinden op basis van het niet verkrijgen van de financiering overeenkomstig artikel 2.13c van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
3. Vanaf ondertekening van de overeenkomst door zowel koper als verkoper wordt de wettelijke rente (voor consumententransacties) in rekening gebracht tot en met datum van betaling van de volledige koopsom. Ook als de aankoop van de bouwkaavel niet door gaat, is koper de gemeente de wettelijke rente verschuldigd, alsdan tot en met de dag van ontvangst door de gemeente van de schriftelijke ontbinding van de koopovereenkomst of het beroep op het financieringsvoorbehoud.
4. Koper dient de bouwkaavel binnen maximaal een jaar af te nemen, gerekend vanaf de datum ondertekening van de overeenkomst door zowel koper als verkoper.
5. In afwijking van artikel 2.5a van hoofdstuk 2 de "Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van grond gemeente Deurne januari 2022" geldt het volgende: Binnen een jaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst (datum ondertekening koper en verkoper), doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte indien dit binnen het genoemde jaar plaatsvindt, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde belastingen en al hetgeen eventueel overigens in verband met de verkoop verschuldigd is, te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt

Artikel 12 Zelfbewoningsplicht

Koper is verplicht de op de onroerende zaak te realiseren woning uitsluitend te gebruiken om die zelf, al dan niet met anderen, te bewonen. Het is koper niet toegestaan de woning en het bouwterrein geheel of gedeeltelijk te vervreemden en/of te bezwaren met zakelijke rechten, anders dan met het recht van hypotheek, of te verhuren zolang hij niet gedurende een periode van 3 aaneensluitende jaren de woning zelf feitelijk heeft bewoond.

Artikel 13 Verbod tot doorverkoop

1. Vanwege de schaarste aan bouwgrond en ter voorkoming van grondspeculatie verplicht de koper zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, verhuren of aan derden in gebruik te geven, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in het vorige lid 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 ex artikel 3: 268 BW; c. overlijden van de koper of diens partner; d. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning op de woningbouwkaavel na eerste ingebruikneming gedurende de eerste 3 achtereenvolgende jaren, na levering door de gemeente Deurne, heeft bewoond. Als maatstaf voor de bewoning geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende

- welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. De ontheffing wordt verleend in geval van: Paraaf gemeente: , 6 ~ Paraaf koper: (/;"/ a. een schriftelijke verklaring van verandering van werkkring van de koper op grond waardoor redelijkerwijs verhuisd dient te worden; b. een schriftelijke verklaring van verhuizing welke noodzakelijk is voor de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden; c. bijzondere omstandigheden zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders.
 5. Bij niet nakoming van de in dit artikel met de koper of diens verkrijger overeengekomen verplichtingen is de koper of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,00 ten behoeve van verkoper, met de bevoegdheid van deze daarnaast nakoming en / of meer geleden schade van de koper te vorderen.
 6. De koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer bepalingen in dit artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd

Artikel 14 Kettingbeding

Het bepaalde in de 2 voorgaande artikelen nr. 12 en nr. 13 wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.12 van hoofdstuk 3 van de "Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van grond gemeente Deurne januari 2022" als kettingbeding aan de koper opgelegd. De in artikel 4 omschreven verplichting komt te vervallen na het verstrijken van de periode als omschreven in artikel nr. 12 en nr. 13.

Het bepaalde in de artikelen wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.15 van de Algemene Verkoopvoorwaarden als kettingbeding aan de koper opgelegd.

Artikel 15 Recht om concurrerend bod te evenaren

De gemeente heeft het recht om, bij doorverkoop van het verkochte door koper aan een kandidaat-koper, het concurrerende aanbod van de kandidaat-koper te evenaren. Ingeval van evenaring van het bod door de gemeente, is de gemeente eerst gerechtigde om het verkochte terug te kopen. Dit recht heeft een looptijd van tien jaar en gaat in vanaf de datum van notariële afwikkeling van deze verkoopovereenkomst.

Artikel 16 Bijlagen

1. De navolgende documenten maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en zijn als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd:
 - bijlage 1: Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Deurne, versie januari 2022;
 - bijlage 2: Transactietekening (nummer) (plotdatum)
 - bijlage 3: Bodemgeschiktheidsverklaring
 - bijlage 4: Levensloopgeschied
2. Indien onderdelen van de koopovereenkomst en de daartoe behorende bijlagen zoals bepaald in lid 1 van dit artikel onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert deze koopovereenkomst boven de daartoe behorende bijlagen.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend te

Plaats en datum

Plaats en datum

Gemeente Deurne
De burgemeester,
namens deze,

.....
(naam koper 1)

.....
N. Bellakhal
Teamleider Ruimte Beheer en Onderhoud

.....
(naam koper 2)