
KOOPOVEREENKOMST

Vrijstaande woning Hasselt om de Weede

Kavelnummer / Bakkersgilde veld 1 'Statige Stadsweide'

Koper en/of

en de

Gemeente Zwartewaterland



gemeente

Zwartewaterland

Genemuiden • Hasselt • Zwartsluis

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

1. de gemeente Zwartewaterland, kantoorhoudende aan Telvorenstraat 2, 8061 CB te Hasselt, postadres: postbus 23, 8060 AA Hasselt, krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, E.J. Bilder, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders met kenmerk 12294, d.d. 28 maart 2023, hierna te noemen: “**verkoper of gemeente**”;
2. Naam koper, hierna te noemen: “**koper**”, die verklaard te hebben gekocht van de gemeente:

KOOP

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning, gelegen te Hasselt, in het bestemmingsplan ‘Hasselt, Over de Weede fase 1B’, deel uitmakende van een op het terrein afgebakend gedeelte ter grootte van ongeveer m² () vierkante meter van het perceel kadastraal bekend gemeente Hasselt, HST (ged.), een en ander zoals op de bij deze overeenkomst behorende verkooptekening Tek. nr.: en Tek. nr.: in bijlage 1 schetsmatig is aangegeven ten behoeve van een vrijstaande woning, hierna te noemen: “**het verkochte**”.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt € excl. BTW en kosten koper, nog te vermeerderen met de daarover wettelijk verschuldigde belastingen en kadastraal recht.

De koop is gesloten onder de volgende voorwaarden en afspraken;

Artikel 1. Algemene Verkoopvoorwaarden

1. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de ‘Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw’ van de gemeente Zwartewaterland, welke zijn vastgesteld op 18 juni 2019 door het college van burgemeester en wethouders, hierna ook te noemen “**de Algemene verkoopvoorwaarden**” (bijlage 2).
2. Koper verklaart een exemplaar van deze Algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen, hiervan kennis te hebben genomen en het ervoor te houden dat deze Algemene verkoopvoorwaarden deel uitmaken van deze koopovereenkomst en daarmee een onverbreekelijk geheel te vormen.

Artikel 2. Bijzondere bepalingen

1. In aanvulling op artikel 6 (Feitelijke levering, staat van het verkochte) van de Algemene verkoopvoorwaarden wordt het verkochte geleverd als bouwterrein en is het in milieutechnisch opzicht geschikt voor de beoogde bestemming ‘wonen’. Omtrent de milieutechnische staat van het verkochte zijn onderzoeken verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn aan koper overlegd. Koper verklaart met de inhoud van deze rapporten bekend te zijn. Uit deze rapporten blijkt dat het verkochte in milieutechnisch opzicht geschikt is voor de door koper beoogde bestemming ‘wonen’.

2. De gemeente staat niet in voor de draagkracht van de grond van het verkochte. Naar de draagkracht van de grond van het verkochte dient koper in verband met de wijze waarop en de mate waarin funderingswerkzaamheden moeten worden verricht, zelfstandig onderzoek te verrichten.
3. In de verkooptekening is het verkochte schetsmatig aangegeven. De exacte oppervlakte van het verkochte zal worden vastgesteld na ambtshalve inmeting door het Kadaster. Indien de oppervlakte van het verkochte na opmeting door het Kadaster mocht afwijken van de in de verkooptekening aangegeven oppervlakte vindt overeenkomstig de Algemene verkoopvoorwaarden verrekening plaats. In afwijking van artikel 9 (Over- en ondermaat) van de Algemene verkoopvoorwaarden wordt onder a. en b. in plaats van 'minder' gelezen 'meer'. Verrekening vindt plaats als de onder- of overmaat groter is dan 5% van de in de verkooptekening genoemde oppervlakte of indien het verschil meer bedraagt dan € 1.000,- exclusief omzetbelasting.
4. In art. 10 lid 3 (Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete) van de Algemene verkoopvoorwaarden dient in plaats van 'van de gedupeerde' te worden gelezen 'jegens de gedupeerde'.
5. In aanvulling op artikel 13 lid 1 (Bebouwingsvoorwaarden) van de Algemene verkoopvoorwaarden dient voor 'aanvraag omgevingsvergunning' een 'ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning' te worden gelezen.
6. In aanvulling op artikel 14 lid 2 (Plichten tijdens de bouw) van de Algemene verkoopvoorwaarden is koper verplicht een eventueel overschot aan grond naar een door de gemeente aangewezen gronddepot af te voeren. Indien in het kader van de realisering van het bouwplan en/of de inrichting van het verkochte grond vrijkomt, dan komen de afvoer en de kosten daarvan geheel voor rekening van koper, inclusief de eventuele extra kosten indien de grond, hoewel geschikt voor de bestemming, wordt gekwalificeerd als verontreinigd.
7. In aanvulling op artikel 15 lid 2 (Bewoningsplicht) van de Algemene verkoopvoorwaarden dient te worden gelezen 'twee achtereenvolgende jaren na de gereed melding van de bouw bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente. Na 'doorverkopen' wordt toegevoegd: 'geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom over te dragen, in gebruik te geven onder welke titel dan ook, in erfpacht uit te geven, en/of met beperkte rechten anders dan hypotheek te bezwaren'.
8. In aanvulling op artikel 15 lid 4 geldt dat de gemeente van de in dit artikel bedoelde verplichtingen en/of verbod ontheffing zal verlenen op grond van gebleken hardheid, welke buiten verhouding staat tot het belang dat met de toepassing van die verplichting c.q. het verbod zou zijn gediend en zou leiden tot onbillijkheid.

Ontheffing zal onder meer worden verleend ingeval van:
 - a. verandering van de werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden en/of;
 - b. noodzaak van verhuizing met het oog op de gezondheid van koper of één van zijn gezinsleden.
9. In aanvulling op artikel 17 (Kwalitatieve verplichting voor nutsvoorzieningen) van de Algemene verkoopvoorwaarden dient koper voor de aansluiting op water, elektriciteit en telecommunicatie contact op te nemen met de verantwoordelijke netbeheerder(s), dan wel leverancier(s). Koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij voor eigen rekening zorg dient te dragen voor het verkrijgen van een aansluiting.

10. Op het verkrijgen van een aansluiting op het riool is de gemeentelijke regelgeving van toepassing. Koper draagt zorg voor het verkrijgen van de benodigde vergunning. Het verkochte wordt van gemeentewege en voor rekening van de gemeente ter hoogte van de grens van het verkochte voorzien van een aansluitpunt op het riool.
11. Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing zal worden getoetst aan het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan 'Hasselt om de Weede 1B' op Over de Weede.
Koper verklaart de inhoud van het beeldkwaliteitsplan te kennen, aanvaardt de daarin beschreven kwaliteitsdoelstelling en de inspanningsverplichting om bij realisering van zijn bouwplan in algemene zin te voldoen aan de in het beeldkwaliteitsplan omschreven kwaliteitsaspecten.
12. Door of vanwege en voor rekening van de gemeente zullen op het verkochte aan twee zijdes van de perceelgrens, welke grenzen aan het openbaar gebied volgens bijgaande tekening 'kavelpaspoort' ligusterhagen worden aangeplant met een hoogte van circa 80 centimeter in dubbele rijen en 180 centimeter in dubbele rijen.
Het onderhoud en de instandhouding van voormelde voorzieningen komt het eerste jaar voor rekening van de gemeente. Hierna dient het onderhoud en de instandhouding van voormelde voorzieningen door de eigenaar deugdelijk en regelmatig te geschieden ten genoegen van de gemeente.
De aanplant van de haag zal plaatsvinden zo spoedig mogelijk na woongereed zijn van de woning. Hierbij wordt rekening gehouden met het zgn. plantseizoen.
13. De gemeente zal voor de afwerking en inrichting van het nabij gelegen openbaar gebied zorg dragen. De gemeente kan, in daarvoor in aanmerking komende gevallen, eisen dat alvorens door koper met het doen van ontgravingen in het verkochte wordt begonnen, door en voor rekening van koper voorzieningen worden getroffen, ter voorkoming van verzakkingen van of in de aangrenzende gebouwen, terreinen of wegen.
14. Koper verbindt zich geen stoffen in infiltratievoorzieningen of hemelwaterafvoer(goten) toe te passen waarvan hij weet of moet vermoeden dat deze stoffen vervuiling van bodem, grondwater of oppervlaktewater kunnen veroorzaken, zoals: chemische onkruidbestrijdingsmiddelen of chemische (auto)wasmiddelen.
15. Koper verbindt zich geen zink, lood of koper of andere uitlogende materialen in de gevelbekleding en dakbedekking van bouwwerken, bestrating, waterafvoerleidingen of straatmeubilair te gebruiken, tenzij afdoende maatregelen zijn getroffen om uitloging door afstromend hemelwater te voorkomen.
16. Koper, is verplicht het regenwater van het verkochte zichtbaar (d.m.v. bijvoorbeeld open goten) bovengronds, naar de erfgrans tussen het verkochte en het openbaar gebied af te voeren.
In afwijking van artikel 19 lid 1 (Boetebepalingen) van de Algemene verkoopvoorwaarden is koper bij niet-nakoming van deze verplichting vanaf de dag van bewoning een boete verschuldigd aan de gemeente van vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag dat koper in gebreke is.
17. Koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning voor eigen rekening, een vanaf de openbare weg met de auto toegankelijke parkeervoorziening op het verkochte te realiseren en in stand te houden. Voor een vrijstaande woning dienen er 2 parkeerplaatsen naast elkaar te worden gerealiseerd.
In afwijking van artikel 19 lid 1 (Boetebepalingen) van de Algemene verkoopvoorwaarden is koper bij niet-nakoming van deze verplichting vanaf de dag van bewoning een boete

verschuldigd aan de gemeente van vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag dat koper in gebreke is.

Op het verkrijgen van een inrit is de gemeentelijke regelgeving van toepassing. Koper draagt zorg voor de melding voor het maken van een inrit. De inrit op openbaar gebied tot aan de grens van het verkochte wordt door en voor rekening van de gemeente gerealiseerd.

18. De afstand van de bodemwarmtewisselaar tot de erfgrans moet minimaal 2,5 meter bedragen. Afstanden tussen de verschillende bodemwarmtewisselaars moeten in ieder geval tussen de 5 en 10 meter liggen.

Artikel 3. Walbeschoeiing / erfdienstbaarheid / onderhoud (kavels aan de watergang)

Het verkochte grenst aan de nog door de gemeente Zwartewaterland aan te leggen watergang, welke watergang aan de gemeentelijke schouw is onderworpen. De door de gemeente Zwartewaterland nog aan te leggen walbeschoeiing wordt met de levering van het verkochte eigendom van de koper. De bouw van zelfstandige steigers, vlonders en/of overhangende bouwwerken die rusten op de oeverconstructie zijn niet toegestaan. Ten behoeve van het onderhoud van deze watergang en de walbeschoeiing wordt de volgende erfdienstbaarheid gevestigd: "Ten behoeve van de aan de gemeente in eigendom toebehorende waterpartij, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwartewaterland, HST K 527 (ged.) (gedeeltelijk), als heersend erf, en ten laste van het hierbij verkochte perceel bouwterrein als dienend erf, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot onderhoud, vervanging of vernieuwing van de walbeschoeiing, alsmede het schoonhouden van de waterpartij over een breedte van één meter gemeten vanuit de walbeschoeiing. Voormelde werkzaamheden dienen zodanig te worden uitgevoerd, dat het waterprofiel gewaarborgd blijft."

Artikel 4. Kettingbeding

De bijzondere bepalingen opgenomen in artikel 2 en artikel 3 van deze overeenkomst vallen eveneens onder het kettingbeding van artikel 18 van de Algemene verkoopvoorwaarden. Bij niet nakoming van één van deze verplichtingen verbeurt de koper een boete zoals opgenomen in Artikel 19 Boetebepalingen van de Algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 5. Kosten

1. In aanvulling op artikel 4 (Kosten en (zakelijke) belastingen) van de Algemene verkoopvoorwaarden vallen de kosten van de aansluiting op de gemeentelijke riolering, ten bedrage van € 774,00 per woning (tarief 2024), wordt jaarlijks geïndexeerd), nog te vermeerderen met de daarover verschuldigde belastingen, onder deze bepaling.
2. Bij de ondertekening van de notariële akte worden de kosten en zakelijke belastingen in rekening gebracht.

Artikel 6. Ontbindende voorwaarden

1. In aanvulling op artikel 11 lid 1 (Ontbindende voorwaarden) van de Algemene verkoopvoorwaarden wordt een nieuw sub c. toegevoegd, inhoudende dat deze koopovereenkomst door koper kan worden ontbonden indien uiterlijk: vier weken na ondertekening van deze koopovereenkomst voor de financiering van het verkochte en de daarop te realiseren woning geen bindend aanbod voor een hypothecaire geldlening voor de koopsom c.q. stichtingskosten, inclusief kosten, van een erkende geldverstrekende bankinstelling is verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

2. partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.
3. a. Indien koper gebruik maakt van de in lid 1 bedoelde ontbinding, dient koper met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, een aangetekende brief te verzenden aan de gemeente, uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, om de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor deze overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
b. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een tweetal schriftelijke afwijzingen van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde, bankinstelling.

Artikel 7. Ontbinding

1. De gemeente kan deze overeenkomst ontbinden indien de bouwpartner, zijnde degene waarmee koper gezamenlijk heeft ingeschreven voor een kavel (voor een vrijstaande woning), zijn kavel niet afneemt. De gemeente zal de ontbinding middels een aangetekend schrijven aan koper kenbaar maken.
2. De gemeente vergoedt niet de door koper gemaakte kosten en/of geleden schade.
3. De gemeente doet bij de feitelijke levering afstand van het recht op ontbinding mits de bouwpartner een onherroepelijke toezegging van financiering heeft, dan wel voor de bouwpartner de termijn om een beroep te doen op het financieringsvoorbepaald is verlopen.

Artikel 8. Notariële akte van levering

1. De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering zal worden verleden binnen twee maanden na de datum waarop deze overeenkomst door de gemeente is ondertekend. De voormelde akte van levering dient bij voorkeur ten overstaan van één van de notarissen van IJsseloevers Notarissen te Genemuiden te worden verleden, overeenkomstig de als bijlage 3 bij deze overeenkomst opgenomen concept leveringsakte.
1. Bij overschrijding van de in het vorige lid genoemde termijn wordt koper geacht in verzuim te zijn, zoals bedoeld in artikel 10 (Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete) van de Algemene verkoopvoorwaarden. Koper is in dat geval de op het moment van de aktepassering geldende wettelijke rente (voor niet-handelstransacties) verschuldigd over het gehele bedrag van de koopprijs en wel vanaf de datum van aanvang van het verzuim tot aan de dag van het ondertekenen van de akte van levering, één en ander onverminderd het bepaalde in artikel 10, lid 3 van de Algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 9. Hoofdelijkheid

Indien in de aanhef van deze overeenkomst meerdere personen als koper staan Vermeld kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen en is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 10. Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Bijlage 1: Verkooptekening nr.: en Tek. nr.;

Bijlage 2: 'Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw', d.d. 18 juni 2019;

Bijlage 3: Concept leveringsakte met kenmerk
57500AS MODEL AKTE VAN LEVERING INZAKE, d.d. 21 juni 2023.

Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen en de bepalingen van deze Overeenkomst, prevaleren de bepalingen van deze Overeenkomst. De bijlagen zijn onderling gelijk in rang.

Aldus opgemaakt en ondertekend te

_____, d.d. _____ 2023

Koper,

Hasselt, d.d. _____ 2023

gemeente,

E.J. Bilder