



KOOPOVEREENKOMST PROJECT

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Boekel**, gevestigd te Boekel, 5427 AB St Agathaplein 2, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de edelachtbare vrouwe Catharina Johanna Maria van den Elsen, burgemeester van de gemeente Boekel, handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van Boekel, hierna te noemen “**(de) Gemeente**”;

en

2. [NAAM ONTWIKKELAAR], inschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer] en kantoorhoudende aan [adres], rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar **alleen/zelfstandig** bevoegde bestuurder [de heer/mevrouw NAAM, GEBOORTEDATUM PLAATS], hierna te noemen “**(de) Koper**”;

De Gemeente en de Koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als “(de) Partijen”.

In aanmerking nemende dat:

- a. de Gemeente het [perceel kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie xx nummer xx] in eigendom heeft en een loting heeft uitgezet waarbij projectontwikkelaars zich konden inschrijven voor bouw kavels in het project starterswoningen Schutboom fase 1;
- b. de Koper een optie heeft gekregen op een nader te noemen bouw kavel, Koper op dit perceel het project [projectnaam noemen] wil realiseren en daarvoor de onroerende zaak van de Gemeente wil aankopen;
- c. Partijen de afspraken voor de (ver)koop van het perceel wensen vast te leggen in onderhavige koopovereenkomst.

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen**Artikel 1. Eigendom**

1. De Gemeente verkoopt aan de Koper, die van de Gemeente koopt de eigendom van het perceel, gelegen aan en nabij de Hekkegat / Weipaal te Boekel, hierna te noemen "(de) onroerende zaak"

Kadastrale omschrijving Gemeente, sectie en nummer(s)	Totale oppervlakte	Te (ver)kopen oppervlakte
Boekel, [sectie], [nummer]	m ²	m ²
Totaal	m²	m²

2. De onroerende zaak is aangegeven op de tekening die als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht.
3. De onroerende zaak betreft een gedeelte van een geheel kadastraal perceel, die kadastraal dient te worden gesplitst. De Gemeente draagt zorg voor de kadastrale splitsing.

Artikel 2. Koopsom en belastingen

1. De onroerende zaak wordt (ver)kocht tegen een koopsom van € [koopsom],00 (zegge: [bedrag] euro) exclusief btw.
2. De kosten voor de overdracht van de onroerende zaak, zoals notariskosten, kadasterkosten, kosten voor kadastrale splitsing, overdrachtsbelasting of eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw) komen voor rekening van de Koper.
3. De koopsom wordt aan de Gemeente betaald zodra bekend is dat de onroerende zaak kan worden geleverd vrij van (hypothecaire)inschrijvingen en beslagen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van levering.

Artikel 3. Eigendomsoverdracht (juridische levering)

1. De eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij het passeren van de akte van levering bij notariskantoor [naam en plaats], binnen drie maanden nadat de totstandkomingsvoorwaarden uit artikel of – indien dat later is – nadat de ontbindende voorwaarde is vervallen.
2. Als de koopsom niet binnen de onder lid 1 vermelde termijn door de gemeente is ontvangen, zal over de periode vanaf één maand na de datum van het besluit tot verkoop tot en met de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn. De verschuldigde rente moet tegelijkertijd met de koopsom worden voldaan aan de notaris voor het passeren van de akte van levering. Indien er voor wordt gekozen om de rente niet in rekening te brengen, zal hiervoor een besluit van het college vereist zijn.
3. De Gemeente staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van het passeren van de akte van levering.
4. De feitelijke levering van de onroerende zaak vindt gelijktijdig plaats met de eigendomsoverdracht.

Artikel 4. Staat van de onroerende zaak

1. De onroerende zaak bezit bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen die nodig zijn voor normaal gebruik als bouwgrond. De Koper zal de onroerende zaak gebruiken voor bouwgrond voor het realiseren van [naam van het project noemen en het aantal te bouwen woningen].

2. De onroerende zaak zal aan de Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
3. De onroerende zaak wordt bij de feitelijke levering vrij van pacht, erfpacht, huur, gebruik of aanspraken geleverd. De onroerende zaak wordt bouwrijp opgeleverd. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de Gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de Koper op diens verzoek worden aangewezen. De Koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen aanwijzingen van de ambtenaar van de Gemeente die daar het bouwtoezicht heeft te volgen voor de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.
4. Partijen komen overeen dat de onder- of overmaat van de onroerende zaak wordt verrekend tegen de grondprijzen van de Gemeente van het jaar van juridische levering per vierkante meter voor het type starterswoning.
5. De Koper heeft het recht om de onroerende zaak vóór de eigendomsoverdracht te inspecteren.

Artikel 5. Bebouwing

1. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in artikel 4 lid 1 van deze overeenkomst aangegeven bebouwing.
2. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en opgeleverd zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het college van de Gemeente worden verlengd.
3. Zolang niet is voldaan aan de in lid 2 vermelde verplichting mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van het college van de Gemeente in juridische of economische eigendom overdragen, verhuren of anderszins vervreemden of in gebruik geven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
4. Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop de onroerende zaak als bedoeld in artikel 3:174 BW.
5. Indien na verloop van de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing nog niet wind- en waterdicht is conform de definitie zoals die gehanteerd wordt in de rechtspraak is Koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
6. Indien van verloop van de in lid 2 genoemde termijn van de bebouwing wel al wind- en waterdicht is, doch niet geheel afgebouwd en opgeleverd is, kan er door het college van burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht verleend worden voor de periode van de geschatte resterende bouwtijd. Indien na verloop van de verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden, is Koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom, te vermeerderen met een bedrag van €50,00 (zegge: vijftig euro) voor iedere dag dat, na de verstuurde ingebrekestelling, de bebouwing nog niet is voltooid en opgeleverd, onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
7. Bouwrijp wordt gedefinieerd als een juridisch en technisch bouwrijpe kavel. Juridisch bouwrijp houdt in dat de onroerende zaak geschikt voor aanvraag van een omgevingsvergunning voor het beoogde gebruik vastgelegd in een actueel omgevingsplan.
Technisch bouwrijp houdt in dat:

- de onroerende zaak vrij is van bebouwing, kabels en leidingen, en funderingsresten;
- de onroerende zaak vrij is van begroeiingen als (stobben van) bomen en struiken;
- de onroerende zaak een drooglegging heeft overeenkomstig de gemeentelijke vereisten bij het beoogde gebruik;
- de onroerende zaak geschikt is voor het beoogde gebruik conform het bij het bestemmingsplan uitgevoerde bodemonderzoek;
- de onroerende zaak is aangesloten op de openbare weg;
- de onroerende zaak is aangesloten op het riool voor droogweerafvoer (vuil water); en
- de nutsbedrijven de mogelijkheid hebben de onroerende zaak aan te sluiten op hun netwerk.

Artikel 6. Infiltratie van hemelwater

1. Koper is verplicht minimaal 60 mm waterberging per m² bebouwing op eigen terrein te realiseren van de onroerende zaak. Het hemelwater moet op eigen terrein in de bodem worden geïnfiltreerd. Hiermee wil de Gemeente aansluiten bij de hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, welke regeling is opgesteld door onder andere het Waterschap Aa en Maas.

Artikel 7. Zelfbewoningsplicht

1. Koper verplicht zich de te bouwen woning uitsluitend te zullen laten gebruiken door de koper van de woning (hierna: eindgebruiker). De eindgebruiker zal (met zijn eventuele gezinsleden) de woning bewonen met de daarbij behorende grond en de eindgebruiker zal deze niet aan derden doorverkopen, 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;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
3. Het bepaalde zoals omschreven in de leden 1 en 2 van dit artikel vervalt nadat de eindgebruiker de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende de eindgebruiker als bewoner van de desbetreffende woning in het bevolkingsregister is ingeschreven.
4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de eindgebruiker op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de eindgebruiker of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de eindgebruiker door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van de eindgebruiker of van een van zijn gezinsleden.
5. Gedurende drie (3) jaren na eerste bewoning van de woning is de eindgebruiker verplicht zelf (met eventuele gezinsleden) de woning te gaan bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht of aan derden in gebruik te geven. Dit op straffe van betaling van een boete van standaard vijftigduizend euro (€ 50.000,00) welke te betalen is aan de gemeente Boekel. Deze bepaling zal als een kettingbeding worden opgenomen in de notariële akte.

Artikel 8. Ruimtelijke verplichtingen voor Koper

Deze verplichtingen worden ingevuld door de Koper aan te geven bebouwing en eventuele andere wijze van bouwen die de koper heeft aangegeven in de inschrijving in de prijsvraag. Ook worden hierin de vereisten die in het startersbeleid zijn opgenomen van de gemeente Boekel opgenomen.

Artikel 9. Duurzaamheid

1. Op de onroerende zaak te realiseren projectwoningen dienen te voldoen aan het A++++ energielabel.

Artikel 10. Kettingbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 5 tot en met 9 bij overdracht alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen in verband daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding voor eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 11. Garantieverklaringen

1. De Gemeente verklaart alle informatie aan de Koper te hebben gegeven die is bevoegd tot verkoop en levering van de onroerende zaak, waarbij de Gemeente ten opzichte van de onroerende zaak verklaart:
 - a. niet bekend te zijn met feiten die erop wijzen dat er enige verontreiniging aanwezig is die kan leiden tot een (sanerings-)verplichting;
 - b. niet bekend te zijn met feiten dat er asbesthoudende materialen zijn aangebracht en/of verwerkt;
 - c. dat er geen (ondergrondse) tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;
 - d. dat er geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag;
 - e. niet bekend te zijn met aan de onroerende zaak gelieerde erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan of overige kwalitatieve rechten;
 - f. dat er geen verplichtingen zijn jegens derden die voortvloeien uit een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.
2. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de Gemeente er voor in de Koper met betrekking tot de onroerende zaak die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de Koper behoort te worden gebracht. De 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 12. Verontreiniging**BODEM**

1. De Gemeente heeft onderzoek gedaan naar eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging ten aanzien van de onroerende zaak conform NEN 5725. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard (voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare stoffen bevinden als bedoeld in de Wet Chemische afvalstoffen), noch stobben van bomen, of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel geen betrekking. Het bodemonderzoek heeft aangetoond dat de onroerende zaak geschikt is voor het beoogde gebruik, zoals aangegeven in artikel 4.

2. Koper is bekend met de inhoud van het in lid 1 genoemde bodemonderzoek. Koper vrijwaart de Gemeente na verkoop van de onroerende zaak voor eventuele verontreiniging. Het risico van verontreiniging is alsdan voor de Koper.

Artikel 13. Baten en lasten

1. De baten, lasten, belastingen en heffingen komen voor rekening van de Koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht.
De dan lopende baten, lasten, belastingen en heffingen zullen per die datum tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen Partijen worden verrekend.

Artikel 14. Risico-overgang / beschadiging van de onroerende zaak

1. Vanaf de datum van de eigendomsoverdracht is de onroerende zaak voor risico van de Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt dan de eigendomsoverdracht, in welk geval het risico per dat moment overgaat op de Koper.

Artikel 15. Verzuim / ingebrekestelling

1. Een partij is in verzuim jegens een andere partij als zij, na ingebreke te zijn gesteld nalatig is of blijft aan de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. Indien één van de Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij een direct opeisbare boete ter grootte van tien procent van de totale koopsom eisen.

Artikel 16. Totstandkomingsvoorwaarden

1. Deze overeenkomst komt tot stand nadat:
 - a. het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente onderhavige overeenkomst zal bekrachtigen en;
 - b. de Gemeente onderhavige overeenkomst heeft ondertekend en;
 - c. Koper onderhavige overeenkomst heeft ondertekend en;
 - d. Er in de gestelde termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt bij de voorzieningenrechter na het publiceren van deze verkoop en;
 - e. De onroerende zaak bouwrijp is.

Artikel 17. Ontbindende voorwaarde(n)

1. Indien de Koper voordat de juridische overdracht bij de notaris plaatsvindt in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft verkregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. De Gemeente houdt zich het recht voor om een Bibob toets uit te voeren en onderzoek in te stellen naar de kredietwaardigheid van Koper. Indien na het ondertekenen van deze overeenkomst uit de Bibob toets naar voren komt dat er een gevaar bestaat dat er strafbare feiten worden gepleegd kan binnen één maand na het ondertekenen van deze overeenkomst, de overeenkomst worden ontbonden door de Gemeente.

Artikel 18. Overige bepalingen

1. Koper is gerechtigd de grond voor zijn rekening van de belendende percelen af te scheiden. De Koper kan ten aanzien van de Gemeente geen beroep doen op de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het is verboden op de onroerende zaak, buiten het te bouwen opstal, goederen, materialen, emballage en/of afval op te slaan, die naar oordeel van de Gemeente hinder of overlast kunnen veroorzaken. Indien Koper op de onroerende zaak buiten het te bouwen opstal ander materiaal als bedoeld in dit lid opslaat, is hij verplicht ervoor zorg te dragen dat dit materiaal ordelijk en afgeschermd voor de omgeving wordt opgeslagen, zulks naar genoegen van de Gemeente.
3. Door ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle (eventueel) eerder tussen Partijen mondeling of schriftelijk gemaakte afspraken die verband houden met deze (ver)koop;
4. Op deze koopovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter;
5. Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar Partijen ter zake van de eigendomsoverdracht woonplaats kiezen;
6. De uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende verbintenissen van Koper zijn ondeelbaar en hoofdelijk;
7. De bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van de overeenkomst.

Aldus in tweevoud getekend

De Gemeente,
burgemeester van gemeente Boekel,

Naam: mevrouw C.J.M. van den Elsen
Plaats: Boekel
Datum:

De Koper

Naam:
Plaats:
Datum:

Bijlage(n):

- 1:
- 2: