

Verkoopovereenkomst Hessenlaan, kavel X

Ondergetekenden

De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Voorst, gevestigd aan de H.W. Iordensweg 17, 7391 KA in Twello, te dezen vertegenwoordigd door de heer A.G.A. Klein, senior grondzaken en planeconomie, hierna genoemd: "**de verkoper**"

en

[NAAM], wonende aan de [ADRES] in [PLAATS] ([POSTCODE]), hierna genoemd: "**de koper**"

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

PARTIJEN VERKLAREN:

de verkoper verkoopt aan koper voor de bouw van een woning op **kavel X, fase X**, gelegen in het bestemmingsplan Hessenlaan, welk perceel kadastraal bekend als gemeente **xxxx, sectie xx, nummer xxx**, met een oppervlakte van circa **xxx m²**; een en ander conform de aan deze overeenkomst gehechte tekening met kenmerk **VGI23-xxxx, d.d. xx-xx-2023 (bijlage 1)**, hierna genoemd "het verkochte".

Op deze overeenkomst zijn de hierna opgenomen bepalingen van toepassing.

Bepalingen

Artikel 1 Koopprijs

- 1.1 De koopprijs inclusief 21 % omzetbelasting bedraagt € **xxxx,--**.
De koopprijs exclusief 21 % omzetbelasting bedraagt € **xxxx,--**.
- 1.2 De koopprijs dient te worden voldaan bij het passeren van de notariële akte van levering.
- 1.3 Van de koopprijs inclusief omzetbelasting dient € 10.000,-- bij de wederzijdse ondertekening van deze overeenkomst te worden voldaan. Dit bedrag dient overgemaakt te worden naar het IBAN-nummer NL14 BNGH 0285 0089 94 ten name van de gemeente Voorst, onder vermelding van "aanbetaling kavel Hessenlaan". Het resterende bedrag (€ **xxxx,--**) 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 tot aan de datum van aktepassering.
Deze periode van rentebetaling mag maximaal drie maanden duren. Na deze termijn is het bepaalde in artikel 12 van toepassing.
- 2.2 De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan 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 het verkochte, is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport van Tauw, "Verkennend bodemonderzoek woningbouw Teuge", rapportnr. 4713147 d.d. 30 januari 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 voor zover dat aan de verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
- 4.2 Omtrent de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende materialen in het verkochte, is een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport van De Klinker Milieu Adviesbureau, rapportnr. 211197-MT1.1 d.d. 23 februari 2012. Uit dit onderzoek is gebleken dat geen milieuhygiënische belemmeringen voor herontwikkeling (woningbouw) op het verkochte zijn. Het verkochte voldoet aan de kwaliteitsklasse "wonen".
- 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;
c) niet bezwaard is met beperkte rechten;
d) niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst;
met uitzondering van die lasten of beperkingen welke uitdrukkelijk door de koper zijn aanvaard.
- 4.5 Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het afsluiten van de verkoopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of andere gebruiksrechten.

Artikel 5 Overmaat en ondermaat

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 6 Bouwplicht

- 6.1 De koper dient uiterlijk binnen twee weken na ondertekening van deze overeenkomst een complete en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning activiteit bouwen in en draagt er zorg voor dat binnen twee jaar na het passeren van de akte van levering 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.
- 6.2 Zolang niet is voldaan aan de in lid 1 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.
- 6.3 Het bepaalde in lid 2 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.
- 6.4 Indien na verloop van de in lid 1 genoemde termijn de bebouwing nog niet is gerealiseerd, is de koper aan de verkoper een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopprijs.

Artikel 7 Verplichtingen ten aanzien van de inrichting en het gebruik van de grond

- 7.1 De riolering betreft een "gescheiden stelsel", waarbij het hemelwater boven- of ondergronds moet worden afgevoerd dan wel op het verkochte mag worden geïnfiltreerd. Bij de gemeente Voorst is nadere informatie omtrent dit onderwerp en de locatie en hoogte van het ondergrondse aansluitpunt te verkrijgen.
- 7.2 De koper verbindt zich tegenover de verkoper om binnen 2 maanden na gereedkomen van de woning op zijn perceel een parkeergelegenheid in te richten en in stand te houden overeenkomstig het bestemmingsplan. 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, dan wel om andere redenen wanneer dit op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. 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.
- 7.3 Daar waar de kavel grenst aan de openbare ruimte, wordt door de verkoper een beukenhaag (*fagus sylvatica*) geplant, met uitzondering van ongeveer 1 meter ten behoeve van het toegangspad, alsmede met uitzondering van 3,5 meter de toegang tot de parkeergelegenheden op eigen terrein. Zie hiervoor de bijgevoegde hagentekening met nummer XXX. 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 gerekend vanaf het maaiveld en deze in goede staat te onderhouden. De hagen aan de zijkant van de kavel achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen tot een hoogte van maximaal 180 cm gerekend vanaf het maaiveld uitgroeien. Voor de kavel die grenst aan de Hessenlaan 10 geldt daarenboven dat de koper hiervan de bestaande haag dient in stand te houden overeenkomstig het bovenstaande.
- 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 op een afstand van respectievelijk 10 en 35 cm achter de eigendomsgrens op het verkochte (op particulier terrein) geplant. Zie hiervoor de bijgevoegde hagentekening met nummer GVXXX, (bijlage 2).
- 7.4 De koper heeft een inspanningsverplichting om de bestaande te behouden bomen, voor zover zij zijn gelegen op het verkochte, in stand te houden. Om de waarde van de bomen voor het gebied te waarborgen, is de koper verplicht in geval van onderhoud aan de bomen contact te leggen met de gemeente Voorst om in overleg de juiste onderhoudsmaatregelen te bepalen.
- 7.5 Indien koper in de nakoming van enige verplichting uit dit artikel tekortschiet, verbeurt hij aan de verkoper een opeisbare boete van € 10.000,- per geval van tekortschieten en bovendien een boete van € 250,- voor elke dag dat het geval van tekortschieten voortduurt, onverminderd het recht van verkoper om nakoming van de betreffende verplichting, alsnog te verlangen en om vervangende schadevergoeding te verlangen.
- 7.6 Het toegangspad naar de woning ligt op minimaal één meter afstand van de bestaande bomen die zich eventueel op het verkochte bevinden. De breedte van het toegangspad is circa 1,30 meter (inclusief opsluitbanden).
- 7.7 De verkoper draagt zorg voor een bouwweg in het openbaar gebied als toegang naar het verkochte.
- 7.8 Het college kan van het bepaalde in lid 1 tot en met lid 6 van dit artikel ontheffing verlenen, mits de kwaliteit van de inrichting van het gebied 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:
- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - 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:
- verandering van werkring van de koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs uit gemeente Voorst verhuisd dient te worden;
 - overlijden van de koper of één van zijn gezinsleden;
 - ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
 - 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 van het bouwterrein.
- 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 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

- 9.1 De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor in artikelen 7.1 t/m 7.6 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 7.6 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.
- 9.2 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 7.6 beschreven 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

Deze overeenkomst treedt in werking bij de wederzijdse ondertekening, onder de ontbindende voorwaarde dat deze overeenkomst niet binnen vier weken na ondertekening is aanvaard door het college.

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 activiteit bouwen de conclusies uit de bodemonderzoeksrapporten rapportnr. 4713147 d.d. 30 januari 2012 en rapportnr. 211197-MT1.1 d.d. 23 februari 2012. Uit deze rapporten blijkt dat de verkochte grond geschikt is voor woningbouw. Een nadere schone grondverklaring is niet nodig.
- 11.3 De verkoper levert de koper bouwrijpe grond. Het terrein wordt op peil gebracht. De verkoper zorgt voor een uitlegger van de riolering. Hierop kan de huisaansluiting worden aangesloten.

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. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden bij aangetekend schrijven met bericht handtekening retour en met inachtneming van een termijn van acht dagen.
- 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.
- 12.3 Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de in artikel 8.5 bedoelde boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 13 Bijlagen en rangorde

De volgende bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn

Bijlage 1: Verkooptekening met het nummer xxxx van xx-xx-2023

Bijlage 2: Hagentekening met nummer GVxxx

Aldus in tweevoud overeengekomen.

De verkoper A.G.A. Klein Datum: Plaats: Twello	De koper [NAAM] Datum: Plaats:
	[NAAM] Datum: Plaats:

0000382438