

Koopovereenkomst kavel [kavelnummer] plan Oijense Zij Noord fase 2

De ondergetekenden:

1. **DE GEMEENTE OSS**, kantoorhoudend aan Raadhuislaan 2 te (5341 GM) Oss, postadres: postbus 5, 5340 BA Oss, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 50616641, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door het hoofd van het Vastgoedbedrijf, de heer W.J.C.M. Burg, ten deze handelende krachtens de Mandaatregeling Oss 2019, vastgesteld d.d. 17 december 2019, hierna genoemd "de gemeente";

en

2. a. de heer **[naam]**, geboren te [geboorteplaats] op [geboortedatum];
b. mevrouw **[naam]**, geboren te [geboorteplaats] op [geboortedatum];
met elkaar gehuwde echtelieden/elkaars geregistreerde partner/samenwonend/ongehuwd, @beiden wonende te [postcode] [woonplaats] aan de [straat huisnummer], hierna @tezamen te noemen "koper",

De gemeente en koper hierna verder gezamenlijk te noemen: "partijen".

Partijen komen – onder voorbehoud van goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders blijkens een desbetreffend besluit – het volgende overeen:

de gemeente verkoopt en draagt in eigendom over aan koper gelijk deze van de gemeente koopt en aanvaardt het op de - ter oriëntatie van partijen - aangehechte situatietekening nr. VR [tekeningnummer] nader aangegeven gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente [kadastrale gemeente], sectie [sectie] nummer [nummer] gedeeltelijk, groot circa [oppervlakte] m², zulks voor een koopsom van € **[koopsom]** inclusief 21% BTW, ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning.

Op deze koop en verkoop zijn van toepassing de "Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw Gemeente Oss 2014", laatstelijk vastgesteld bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Oss d.d. 10 december 2013 (bijlage 2), voor zover daarvan in de navolgende bijzondere voorwaarden en bepalingen niet is afgeweken, hierna te noemen "de verkoopvoorwaarden".

Artikel 1 - Notariële akte van levering

1. In afwijking van artikel 5 lid a. van de verkoopvoorwaarden (overdracht en aanvaarding) zal de notariële akte van levering uiterlijk op **[passeerdatum]** worden verleden ten kantore van een nader door koper aan te wijzen notaris.
2. Koper zal uiterlijk één maand voor de passeerdatum de gemeente informeren bij welke notaris koper de notariële akte wenst te laten passeren.

3. In afwijking van artikel 4 lid c. van de verkoopvoorwaarden (betaling koopsom en rente) is de koper rente verschuldigd vanaf **[ingangsdatum rente]** tot de datum van het passeren van de akte van levering of, indien en voor zover de koopovereenkomst wordt ontbonden voordat juridische levering heeft plaatsgevonden, de datum van ontbinding van de koopovereenkomst.

Artikel 2 Notariële kosten en belasting

In aanvulling op het bepaalde in artikel 8 van de verkoopvoorwaarden komen alle kosten voor de verkoop, de overdracht, de ingebruikneming en de aflevering van de onroerende zaak voor rekening van de koper. Hieronder wordt in ieder geval (maar niet uitsluitend) begrepen:

- de wettelijk verschuldigde belasting;
- kadastrale kosten;
- eventuele kosten van kadastrale opmeting;
- kosten van de te verlijden Notariële akte(n);
- eventuele door de notaris aan de gemeente in rekening gebrachte kosten, zoals dossierkosten, bewaarloon, negatieve rente, kosten voor het opstellen van volmachten wegens het niet verschijnen van een Partij bij het passeren van de Notariële akte(n) en dergelijke;
- kosten voor het doorhalen (royeren) van hypotheeken in het Kadaster;
- eventuele over de kosten verschuldigde omzetbelasting (btw);
- eventuele andere kosten die voortvloeien uit de levering van het verkochte.

Koper verklaart hier uitdrukkelijk mee bekend te zijn en bedoelde kosten als zodanig te aanvaarden.

Artikel 3 – Verkoopvoorwaarden

1. Van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde verkoopvoorwaarden zijn de artikelen 18 (Bouwrijpe staat), 19 (Bouwplicht en recht van terugkoop), 22 (Aanleg parkeerplaats), 25 (Erfafscheiding), 26 (Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut), 27 (Nutsvoorzieningen), 28 (Kettingbeding), 29 (Kwalitatieve verplichting), 30 (Geschillenregeling) uitdrukkelijk van toepassing op deze koop en verkoop.
2. Artikel 7. lid b. van de verkoopvoorwaarden is niet van toepassing.
3. In aanvulling op het bepaalde in artikel 9 van de verkoopvoorwaarden verklaart koper er uitdrukkelijk mee bekend te zijn dat de definitieve kadastrale grenzen (niet zijnde voorlopige kadastrale grenzen) van het in deze koopovereenkomst verkochte (gedeelte van het) perceel na de juridische levering worden aangewezen door de landmeter van het Kadaster (hierna: 'definitieve aanwijs'). De koper draagt het risico voor de feitelijke ingebruikname van het gekochte perceel al dan niet op basis van voorlopige kadastrale grenzen. Als na de definitieve aanwijs blijkt dat een perceelgrens van het in deze koopovereenkomst verkochte perceel is overschreven verplicht de koper zich om voor eigen rekening en risico de zonder titel in gebruik genomen grond te ontruimen en ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.

Artikel 4 – Parkeerplaatsen

1. In afwijking van het genoemde aantal parkeerplaatsen in artikel 22 van de verkoopvoorwaarden verbindt koper zich om minimaal twee parkeerplaatsen zoals verwoord in artikel 22 aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken.

2. Artikel 22 van de verkoopvoorwaarden dient voorts aangevuld te worden met onderstaande tekst:

- c. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in lid a en b van is koper na ingebrekestelling door verkoper en boete verschuldigd van een honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat koper in gebreke is.*

Artikel 5 – Plan Watertaken 2012-2017

1. Koper verklaart bekend te zijn met de geldende voorschriften met betrekking tot de verwerking van het op het verkochte vallend hemelwater, zoals die voorschriften onder meer vastliggen in het Bouwbesluit, de Bouwverordening en het gemeentelijk plan 'Plan Watertaken 2012-2017'. Het "Plan Watertaken 2012-2017" geeft uitgangspunten en regels ten aanzien van zowel de aanleg van de openbare werken, de woningbouw en het gebruik en beheer van het gebied door bewoners en beheerders. De koper heeft recht op inzage van het "Plan Watertaken 2012-2017".
2. Koper verplicht zich aan de in het vorige lid bedoelde voorschriften te conformeren en met de realisering van zijn bouwplan de uit die voorschriften voortvloeiende voorzieningen te zullen aanbrengen en in goed functionerende staat te houden.
3. Koper verplicht zich om na het aanbrengen van de in het vorige lid bedoelde voorzieningen zich te zullen onthouden van al datgene dat de aanwezigheid en het goed functioneren van die voorzieningen zou opheffen, belemmeren of in gevaar brengen.

Artikel 6 – Realisatie woning

1. Het is koper niet toegestaan om meer dan één (1) woning op de kavel te realiseren.
2. De koper verbeurt bij overtreding van de onder 1 genoemde bepaling, een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente ten bedrage van tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00).
3. De boete is direct opeisbaar indien en zodra een door de Gemeente in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) heeft voldaan.
4. Daarnaast behoudt de gemeente het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen. Voorts behoudt de gemeente de bevoegdheid in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 7 - Erfafscheidingen

- a. In aanvulling op artikel 25 van de verkoopvoorwaarden is koper verplicht groene erfafscheidingen aan te leggen overeenkomstig de notitie "Erfafscheidingen OZN" (bijlage 3).
- b. Artikel 28 van de verkoopvoorwaarden is van toepassing op het bepaalde van dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

@@@kavels 16 t/m 25@@@@

Artikel 8 - Groene daken

- a. Koper is verplicht om op hoofdgebouwen, aan-/uitbouwen en bijgebouwen groene daken te realiseren, te onderhouden en in stand te houden. Onder een groen dak wordt verstaan een dak dat begroeid is met planten.

- b. De koper verbeurt bij overtreding van de onder a. genoemde bepaling, een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente ten bedrage van vijftig duizend euro (€ 50.000,00).
- c. De boete is direct opeisbaar indien en zodra een door de Gemeente in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) heeft voldaan.
- d. Daarnaast behoudt de gemeente het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen. Voorts behoudt de gemeente de bevoegdheid in rechte nakoming te vorderen.
- e. Artikel 28 van de verkoopvoorwaarden is van toepassing op het bepaalde van dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

@@@

Artikel @8/9 - Kettingbeding en kwalitatieve verplichting

De bepalingen omschreven in:

- artikelen 4 (Parkeerplaats), 5 (Plan Watertaken 2012-2017) en 6 (Realisatie woning), 7 (Erfafscheidingen) en @8 (Groene daken) van deze overeenkomst;
- artikelen 14 (Boetebepaling), 22 (Aanleg parkeerplaats), 25 (Erfafscheiding) 26 (Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut) en 27 (Nutsvoorzieningen) van de verkoopvoorwaarden, zullen in de notariële akte van levering worden opgenomen als kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting en in de openbare registers worden ingeschreven, opdat die bepalingen gelden ten laste van koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede ten laste van degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het in deze overeenkomst begrepen zullen verkrijgen.

Artikel @9/10 – Bodemonderzoek

1. Betreffende de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen op/in het verkochte, is een verkennend bodemonderzoek verricht. Zie ook artikel 11 van de verkoopvoorwaarden.
2. De kosten van dit onderzoek komen voor rekening van de gemeente.

Artikel @10/11 - Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

1. De koper verplicht zich de op de 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, 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 en verkoop op grond van enig hypotheekrecht;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
3. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende een periode van drie jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister van de gemeente 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 werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.
5. Koper is bij overtreding van de in lid a genoemde verplichting aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd overeenkomstig artikel 14 van de verkoopvoorwaarden.

Artikel @11/12 – Strijdigheid

Voor zover één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk in strijd mocht/mochten komen met regels van dwingend recht of aan de bepaling/bepalingen, al dan niet door invoering van nieuwe regelgeving, gevolgen zouden worden verbonden die niet overeenstemmen met de afspraken en bedoelingen van partijen, komt deze overeenkomst niet te vervallen, maar zullen partijen overleg voeren over een met de bestaande regelgeving of de uitleg daarvan in overeenstemming zijnde wijziging van de overeenkomst die zo veel mogelijk aansluit aan de afspraken en bedoelingen van partijen.

Artikel @12/13 – Algemene Termijnenwet

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel @13/14 - Slotbepalingen

1. De navolgende bijlage maakt onverkort onderdeel uit van deze overeenkomst:
 - Bijlage 1: tekening VR [tekeningnummer];
 - Bijlage 2: Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw Gemeente Oss 2014.
 - Bijlage 3: notitie erfafscheidingen OZN
2. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlage worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en die van de bijlage, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.
3. Koper erkent dat de Gemeente als publiek orgaan gehouden is aan de Wet openbaarheid van bestuur ('Wob'). De Gemeente is jegens koper in dit kader niet aansprakelijk tot enige schadevergoeding – hoe dan ook genaamd – vanwege haar handelen op grond van voornoemde wet.

Aldus overeengekomen en getekend te Oss op..... 2021.

De gemeente,

De koper,

.....
W.J.C.M. Burg

.....
[naam koper]

.....
[naam partner]