

Koopovereenkomst kavel @ plan Het Paradijs te Haren

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, mevrouw S. Hofman, ten deze handelende krachtens het Mandaatregister 2024, vastgesteld op 11 juni 2024, hierna genoemd "de gemeente";
2. a. de heer @, geboren te @ op @;
b. mevrouw @, geboren te @ op @;
met elkaar gehuwde echtelieden/samenwonend/ongehuwd/geregistreerd partnerschap, @beiden wonende te @ aan de @, hierna @tezamen te noemen "koper",

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

Overwegende dat:

- de Hoge Raad op 26 november 2021 heeft geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil uitgeven, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de uitgifte van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen.
- de gemeente met de publicatie op de website www.woneninoss.nl op 25 juni 2025 invulling heeft gegeven aan het arrest van de Hoge Raad.

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 80230-2p-@ nader aangegeven gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Megen, sectie G nummer 971 gedeeltelijk, groot circa @ m², zulks voor een koopsom van € @ (zegge: @) inclusief 21% BTW, ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning/twee onder een kapwoning.

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, 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 **1 juni 2026** 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 (3,5 %) verschuldigd vanaf **1 oktober 2025** 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 hypotheek 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 voormelde 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 – Water- en Rioleringsprogramma Oss 2023-2029

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 programma 'Water- en Rioleringsprogramma Oss 2023-2029' (WRP Oss 2023-2029). Het WRP Oss 2023-2029 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 WRP Oss 2023-2029.
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.

@@@extra bepaling kavel 26@@@

Artikel @6 - Maximale hoogte erfafscheiding (haag)

- a. Koper is verplicht ervoor zorg te dragen dat de erfafscheiding(haag) (zoals aangegeven met een groene stippellijn op het kavelpaspoort (zie bijlage 3) maximaal 1 meter hoog mag zijn. Dit ten behoeve van de verkeersveiligheid ter plaatse.
- b. Bij niet-nakoming van de verplichting zoals omschreven in lid a van dit artikel is koper c.q. zijn rechtsoptvolger(s) - na ingebrekestelling door verkoper - een boete verschuldigd van € 100,00 (honderd euro) per dag of gedeelte hiervan dat de tekortkoming in de nakoming voortduurt, met een maximum van € 25.000,= (vijfentwintigduizend euro).

Artikel 6/7 - Kettingbeding en kwalitatieve verplichting

De bepalingen omschreven in:

- artikelen 4 (Parkeerplaats) en 5 (WRP Oss 2023-2029) en kavel 26: artikel 6 (maximale hoogte erfafscheiding (haag)) 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 7/8 – 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.
3. De Gemeente levert het Verkochte voor wat betreft de draagkracht en samenstelling van de bodem van het Verkochte in de staat waarin die zich bij juridische levering bevindt. De Gemeente geeft geen enkele garantie ten aanzien van de draagkracht en/of samenstelling van de bodem van het Verkochte. Koper zal de Gemeente dienaangaande niet kunnen aanspreken en vrijwaart de Gemeente van alle aanspraken ter zake. De Koper kan –indien hij dat wenst - voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek laten uitvoeren.

Artikel 8/9 – Aansprakelijkheid draagkracht grond

De Gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht, noch voor de waterdoorlatendheid, van de grond c.q. van de daarop van invloed zijnde omstandigheden. De Koper dient zelf zorg te dragen voor de benodigde onderzoeken.

Artikel 9/10 – Opslag grond

De Koper is eigenaar van het Verkochte en in die hoedanigheid verantwoordelijk voor de uit de bouwput afkomstige grond. Hij is verplicht om, voor eigen rekening, de vrijkomende, overtollige grond, die niet nodig is voor de ophoging van het terrein, af te voeren. Het is de Koper niet toegestaan om deze grond al dan niet tijdelijk op te slaan op de aangrenzende bouwterreinen dan wel op de openbare grond.

Artikel 10/11 – Gebruik gemeentelijke gronden

Gemeentelijke gronden, zoals groenstroken, wegen, voetpaden en dergelijke, alsook aangrenzende bouwterreinen, mogen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders niet als opslagterrein van bouwmaterialen, bouwafrasteringen, bouwketen en andere voor de bouw benodigde zaken worden gebruikt.

Artikel 11/12 - Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

2. 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.
3. 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 4.
4. Het bepaalde in lid 1 en 2 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 de Basisregistratie Personen van de Gemeente is ingeschreven.
5. 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.
6. Koper is bij overtreding van de in lid 1 genoemde verplichting aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd overeenkomstig artikel 14 van de verkoopvoorwaarden.

@@@optie: extra bepaling 2-onder-1-kapwoning@@@

Artikel @ - Opschortende voorwaarden

Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat: tussen de gemeente en de koper van kavel @ een koopovereenkomst voor kavel @ wordt getekend. Deze opschortende voorwaarde dient **uiterlijk vóór @ 2025** te zijn vervuld, bij gebreke waarvan deze koopovereenkomst geacht wordt NIET te zijn ingegaan.

@@@

Artikel @ – 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 @ – Algemene Termijnenwet

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

Artikel @ - Slotbepalingen

1. De navolgende bijlage maakt onverkort onderdeel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1: tekening VR 80230-2p-@;

Bijlage 2: Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw Gemeente Oss 2014.

Kavel 26: Bijlage 3: Kavelpaspoort kavel 26.

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 open overheid ('Woo'). 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..... 2025.

De gemeente,

De koper,

.....

S. Hofman

.....

@

.....

@