

OVEREENKOMST VAN KOOP EN VERKOOP

van een perceel grond met realisatieverplichting
conform het specifieke kavelpaspoort
*OF het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013),

kavel *

“Sprokkelenburg Culemborg”

tussen

Gemeente Culemborg

en

.....(koper)

Bijlagen:

- Bijlage 1. Specifieke situatietekening kavel * Sprokkelenburg (*-*2016);
- Bijlage 2. Specifieke kavelpaspoort *OF Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013);
- Bijlage 3. Sprokkelenburg definitief ontwerp, juli 2013;
- Bijlage 4. Handboek Sprokkelenburg (14 februari 2018);
- Bijlage 5. Concept-akte van levering (03-06-2016);
- Bijlage 6. Koopprijs kavel * (datum);
- Bijlage 7. Bestemmingsplan Sprokkelenburg (21 mei 2014);
- Bijlage 8. Doorlopende CAR Verzekering Sprokkelenburg (28 juli 2016).

De ondergetekenden,

De **Gemeente Culemborg** (verkoper) en * (koper), verkoper en koper, hebben een koopovereenkomst gesloten.

De koopovereenkomst heeft de volgende inhoud:

DE PARTIJEN

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Culemborg**, kantoorhoudende te 4101 BK Culemborg, Ridderstraat 250;
ter deze vertegenwoordigd door: De heer C. Stolwijk, wethouder, ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders gedateerd 17 oktober 2017, nummer GEM – 1737471/2020;

de gemeente hierna te noemen: 'verkoper'.

2. mevrouw * geboren te * op *, wonende in de * te * gehuwd / als partner geregistreerd / samenwonend met de heer * geboren te * op *, wonende in * te *;
hierna *samen* te noemen: 'koper'.
*Koper heeft zich bij de koop laten bijstaan door een adviseur/deskundige, te weten: *

zij nemen in aanmerking dat:

- a. verkoper voornemens is de hierna als het gekochte te omschrijven kavel te verkopen aan koper. Partijen wensen de koop van het gekochte in deze overeenkomst vast te leggen, overeenkomstig het bepaalde in het specifieke kavelpaspoort *OF het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013) (Bijlage 2);
- b. koper is verplicht op de gekochte kavel, conform de in het specifieke kavelpaspoort *OF het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013) (Bijlage 2), daarover opgenomen bepalingen en verplichtingen en het op het moment van ondertekening en bouwen van de woning geldende bestemmingsplan, een vrijstaande woning te realiseren voor eigen gebruik;
- c. verkoper en koper op * (datum) een optieovereenkomst hebben gesloten.

en zij komen hierbij als volgt overeen:

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

DEFINITIES

In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:

1. 'koop': de in deze koopovereenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
2. 'kwaliteitsrekening': de in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 4. te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij ING Bank N.V., onder nummer NL81 INGB 06860 147 66;
3. 'akte van levering': de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4. te noemen notaris;
4. 'notaris': mr. P.K.J. van den Broecke te Culemborg of een van de andere notarissen van Ton & Van den Broecke Notarissen te Culemborg of zijn waarnemer;
5. 'het specifieke kavelpaspoort' *OF 'het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013)': de door verkoper opgestelde regels inhoudende onder andere de bebouwing en beplanting waaraan koper van een kavel zich dient te confirmeren (Bijlage 2);
6. 'bouwrijp': de in hoofdstuk 7. van het aan deze overeenkomst gehechte Handboek Sprokkelenburg opgenomen definitie (Bijlage 4).

***Artikel 1. Meer personen (let op vernummering artikelen*)**

Als twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- a. kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het hierna omschreven gekochte;
- b. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 2. Overdracht van kooprechten aan een ander

Koper is bevoegd zijn rechten uit de koop over te dragen aan een ander of met een ander te delen. Waarbij er sprake moet zijn van een overdracht aan, dan wel delen met een natuurlijke persoon of een door de verkoper goed te keuren rechtspersoon, dit om te voorkomen dat de overdracht aan of het delen met, zal plaatsvinden aan speculanten. De overdracht aan, dan wel het delen met speculanten, wordt niet toegestaan.

Dit brengt echter geen verandering in zijn volledige aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit deze koopovereenkomst. Die ander wordt ten opzichte van verkoper op dezelfde wijze als koper gebonden en kan ten opzichte van verkoper aan de koopovereenkomst geen andere rechten ontnemen dan die welke koper zouden zijn toegekomen.

Van contract overneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek zal slechts sprake zijn als verkoper daaraan zijn medewerking heeft verleend.

De eventuele hier aan verbonden extra kosten komen voor rekening van koper.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

HET GEKOCHE

Artikel 3. Omschrijving van de gekochte onroerende zaak

Verkoper verkoopt aan koper, gelijk koper van verkoper koopt, een perceel grond, bekend als kavel *, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer *, althans ter zodanige grootte als zal blijken na uitmeting vanwege de Dienst Kadaster en Openbare Registers van het perceel kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie * nummer *, hierna te noemen: het gekochte, één en ander zoals is opgenomen in het bij deze overeenkomst behorende het specifieke kavelpaspoort *OF het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013) (Bijlage 2) en de daarbij behorende door partijen gewaarmerkte specifieke situatietekening tekening waarbij het perceel met groen is aangegeven (Bijlage 1).

De specifieke situatietekening (Bijlage 1), het specifieke kavelpaspoort *OF het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013) (Bijlage 2) en het Handboek Sprokkelenburg (Bijlage 4) zijn onderdeel van deze koopovereenkomst.

De bepalingen en verplichtingen die hierin zijn opgenomen zijn dan ook van overeenkomstige toepassing op deze koopovereenkomst.

Uitmeting

Het gekochte moet door het kadaster uitgemeten worden, welke zal plaatsvinden na de juridische levering.

Het gekochte is schetsmatig aangegeven op de aan deze koopovereenkomst gehechte specifieke situatietekening (Bijlage 1).

Deze tekening is alleen bedoeld om een globale situering aan te geven. Eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven grenzen, geven geen aanleiding tot wijziging van deze overeenkomst, de akte van levering en/of wijziging van bedoelde situatietekening (Bijlage 1).

Partijen zullen tezamen aanwezig zijn bij de uitmeting door het kadaster. Indien één van de partijen de afspraak maakt met het kadaster voor de uitmeting zal dit in overleg geschieden met de andere partij. De door partijen gedane aanwijzing aan de landmeter van de grenzen zal tussen hen bindend zijn.

Afwijkende oppervlakte

Zodra het resultaat van de uitmeting van het gekochte door het kadaster bekend is, zal de koopprijs worden herrekend op basis van de berekening zoals is opgenomen in de aan deze overeenkomst gehechte bijlage genaamd Koopprijs kavel (Bijlage 6), voor iedere vierkante meter (m²) verschil met de in deze koopovereenkomst opgegeven oppervlakte van de kavel. Binnen veertien dagen na het daartoe gedane verzoek moet dan bij- of terugbetaling volgen. Verrekening van rente en eventuele kosten blijft achterwege.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Bedraagt het verschil echter minder dan vijf procent (5 %) van de in deze overeenkomst opgenomen oppervlakte, dan wordt van eerder vermelde herrekening afgezien. Is het verschil groter dan wordt herrekend over het gehele verschil.

Artikel 4. Feitelijke staat en het gebruik van het gekochte

Het gekochte wordt geleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de levering bevindt.

Schouw

Minimaal twee weken voor de feitelijke en juridische overdracht van uw bouwka­vel bezoekt koper samen met een vertegenwoordiger van de gemeente Culemborg het gekochte om te kijken of de gemeente Culemborg als verkoper aan haar voorwaarden heeft voldaan. Dat wil zeggen het leveren van een bouwrijpe kavel van de overeengekomen afmetingen en volgens de overeengekomen afspraken op de overeengekomen locatie. Ook de toestand van de directe omgeving van het gekochte zal gezamenlijk worden opgenomen. Van dit gezamenlijke bezoek wordt een verslag opgesteld, een schouwrapport. Dit schouwrapport is een onderdeel van de akte van levering.

a. Feitelijke staat van het gekochte

Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte.

b. Gebruik van het gekochte

Koper wil het gekochte gaan gebruiken voor de bouw van een vrijstaande woning voor eigen gebruik conform het aan deze overeenkomst gehechte het specifieke kavelpaspoort ***OF** het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013) (Bijlage 2).

Het gekochte heeft volgens het geldende bestemmingsplan een woonbestemming.

Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten.

Verkoper is in dit verband nooit aansprakelijk voor:

- a. een eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw, benodigde toestemming en/of vergunning;
- b. de structuur en geschiktheid van de bodem voor bebouwing en beplanting.

De verkoper is bevoegd om het gekochte, op de minst bezwarende wijze, te gebruiken voor zover dit nodig mocht zijn in het kader van de realisatie van het project Sprokkelenburg alsmede om het gekochte tot het moment van de feitelijke levering te beheren als openbaar gebied. Verkoper zal ervoor zorgdragen dat het gekochte ten tijde van de juridische overdracht bouwrijpe grond is.

Koper staat verkoper toe om het gekochte te voorzien van een deugdelijke afbakening waaruit de begrenzing van het gekochte blijkt. Koper accepteert veranderingen - anders dan beschadigingen - die een gevolg zijn van normaal gebruik als openbaar gebied.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Artikel 5. Milieuhygiënische bodemkwaliteit, grondtransport en waterlozing

1. Verkoper is bekend met de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het gebied zoals beschreven in Besluit instemming evaluatieverslag BUS (10 november 2016), het Besluit instemming evaluatieverslag BUS (27 oktober 2017), de Evaluatierapportage bodemsanering Sprokkelenburg te Culemborg (8 augustus 2016), de Evaluatierapportage bodemsanering fase 2 Sprokkelenburg te Culemborg (31 mei 2017) en de Eindrapportage detectie- en benaderonderzoek alsmede sanering onder OCE-condities 'Sprokkelenburg', gemeente Culemborg (25 oktober 2016) inclusief het rapport Proces-verbaal van oplevering (vrijgave locatie m.b.t. CE ter plaatse van het poortgebouw) van 7 april 2017.

2. Verkoper stelt koper desgewenst in de gelegenheid om, voor eigen rekening, binnen vier (4) weken na de ondertekening van de koopovereenkomst bodemonderzoek te laten doen. Koper zal verkoper indien zij een bodemonderzoek wenst te laten verrichten, verkoper hiervan schriftelijk op de hoogte brengen waarna verkoper en koper samen in overleg zullen treden over de uitvoering.
Indien de resultaten van een door de koper uitgevoerd bodemonderzoek substantieel, in negatieve zin, afwijken van de conclusies van het bodemonderzoek als bedoeld in lid 1 van dit artikel, heeft de koper gedurende vier (4) weken nadat deze resultaten bekend zijn geworden het recht om onderhavige overeenkomst te ontbinden. Ontbinding geschiedt middels een aangetekend schrijven met een daarop gerichte mededeling waarbij een kopie van het rapport van het door de koper uitgevoerde onderzoek aan de verkoper moet worden overlegd.
Het niet laten uitvoeren van een bodemonderzoek dan wel het niet ontbinden van deze overeenkomst op grond van de resultaten van een onderzoek is geheel voor risico van koper. Indien koper geen bodemonderzoek laat uitvoeren binnen de hiervoor omschreven termijn, komt hem na verloop van deze termijn geen beroep meer toe op ontbinding van deze overeenkomst op grond van de hiervoor genoemde omstandigheden.

3. Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van ondergrondse opslagtanks, septictanks of bassins voor vloeistoffen in het gekochte, zoals voor bijvoorbeeld olie.

4. Restrisico verontreiniging
Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad en/of anderszins worden aangesproken tot sanering, tot het nemen van maatregelen of tot schadevergoeding, als blijkt dat het gekochte verontreinigd anders dan hiervoor omschreven is of er ondergrondse opslagtanks aanwezig zijn, tenzij koper kan aantonen dat verkopers verklaring van onbekendheid daarmee onjuist is of dat verkoper op een andere wijze in zijn informatieplicht tegenover koper is tekortgeschoten.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

5. Grondtransport

Ten aanzien van het grondtransport geldt het bepaalde in hoofdstuk 2. en 3. van het Bouwplaatsreglement Sprokkelenburg bijlage 1 van het aan deze overeenkomst gehechte Handboek Sprokkelenburg (Bijlage 4).

6. Waterlozing

Voor het lozen van het water afkomstig van de bronbemaling van de bouwput is een vergunning nodig van het Waterschap Rivierenland alsmede toestemming van de verkoper, zoals is bepaald in hoofdstuk 7 van het aan deze overeenkomst gehechte Handboek Sprokkelenburg (Bijlage 4). De kosten hiervoor komen ten laste van koper.

Artikel 6. Lasten en beperkingen

In de laatste akte van levering zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen vermeld. Verkoper is ook niet bekend met andere stukken waaruit erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken.

Koper ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Koper aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

In verband met andere publiekrechtelijke beperkingen dan hiervoor vermeld, verklaart verkoper het volgende. Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit). Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 26 februari 2016, waren op die dag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier (4) dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

GEBRUIKSSITUATIE VAN HET GEKOCHTE

Artikel 7. Levering vrij van huur of pacht

Het gekochte wordt geheel geleverd vrij van huur, pacht en gebruiksrechten.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

DE LEVERINGSVERPLICHTING VAN VERKOPER

Artikel 8. Bevoegdheid. Vrij van hypotheek

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het gekochte.

Verkoper staat in voor levering vrij van hypotheek, retentierecht en/of beslag en zorgt voor doorhaling van de kadastrale inschrijving daarvan. Koper aanvaardt de daarvoor eventueel benodigde afstand.

De levering van het gekochte moet – voor zover uit deze koopovereenkomst niet anders blijkt - verder aan het volgende voldoen:

- De levering zal onvoorwaardelijk zijn.
- Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst.
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie.
- Voor het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van, hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
- Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd.
- Voor zover aan verkoper bekend zijn er ten aanzien van het gekochte geen aanspraken van derden uit hoofde van verjaring.
- Met betrekking tot het gekochte zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen.
- Het gekochte is niet voor onteigening aangewezen, niet betrokken in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden en niet in een plan tot ruilverkaveling, herinrichting of een overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van de Landinrichtingswet (oud) of landinrichting of kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 85 Wet inrichting landelijk gebied.

Artikel 9. Bevoegdheidsbeperking verkoper

Verkoper mag na de datum van deze koopovereenkomst geen rechten verlenen en overeenkomsten aangaan of wijzigen die van invloed zijn op de aard of de staat dan wel het genot en het gebruik van het gekochte, tenzij koper daarmee heeft ingestemd.

Artikel 10. Verplichtingen van verkoper

Verkoper zal het gekochte als bouwrijpe grond leveren zoals is omschreven in het aan deze overeenkomst gehechte Handboek Sprokkelenburg (Bijlage 4). Waarbij voor het feitelijk opheffen van het terrein wordt verwezen naar de aan deze overeenkomst gehechte specifieke situatietekening (Bijlage 1).

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

VERPLICHTINGEN VAN KOPER

Artikel 11 Verplichtingen van koper

1. Koper verplicht zich om op het gekochte een vrijstaande woning te realiseren conform het aan deze overeenkomst gehechte het specifieke kavelpaspoort *OF het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013) (Bijlage 2) en de wettelijk geldende eisen, waarbij de vrijstaande woning wordt gebouwd volgens het door de gemeente goedgekeurde ontwerp. Koper is verplicht het gekochte conform het bestemmingsplan te bebouwen, te gebruiken en in goede staat te onderhouden.
2. Aan koper zal in de leveringsakte een aanleg- en instandhoudingsverplichting worden opgelegd voor twee (2) functionerende parkeerplaatsen op het gekochte. De parkeerplaatsen dienen naast elkaar en aan de schaduwzijde van de kavel gelegen te zijn achter de gevelrooilijn (zodat de auto's zoveel mogelijk aan het straatbeeld worden onttrokken), conform hetgeen is opgenomen in het aan deze overeenkomst gehechte het specifieke kavelpaspoort *OF het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013) (Bijlage 2).
3. Koper verplicht zich om aan de erfgrans met het openbaar gebied en tevens aan de voor- en zijkant van het gekochte indien dit is opgenomen in het specifieke kavelpaspoort *OF het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013) (Bijlage 2), hagen aan te brengen en in stand te houden, te gebruiken en te onderhouden en zonodig te vervangen, conform hetgeen is opgenomen in het aan deze overeenkomst gehechte het specifieke kavelpaspoort *OF het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013) (Bijlage 2).
4. Koper zal geen andere of extra inrit aanleggen om te komen van en te gaan naar het openbare gebied, conform hetgeen is opgenomen in het aan deze overeenkomst gehechte het specifieke kavelpaspoort *OF het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013) (Bijlage 2).
5. Koper verbindt zich ten behoeve van voorzieningen ten algemene nut, te aanvaarden dat in de akte van levering een kwalitatieve verplichting of opstalrecht zal worden opgelegd om te gedogen dat op, in, aan en/of boven de grond van het gekochte en de daarop te realiseren bebouwing kabels, leidingen, schakel- en/of verdeelkasten, transformatorhuisjes, regelkamers, palen, aanduidingsborden en in het algemeen al die nutsvoorzieningen in de ruimste zin des woords (daaronder begrepen netwerken, leidingen en voorzieningen voor elektriciteit, gas, water, warmte, riolering, drainage met bijbehorende doorspoelputten, centrale antenne-inrichting, telecommunicatie, openbare verlichting en dergelijke) worden gelegd of aangebracht, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd, waarbij de kabels, leidingen en nutsvoorzieningen dienen te worden aangelegd onder de aan te leggen definitieve oprit conform het bepaalde in hoofdstuk 7 van het aan deze overeenkomst gehechte Handboek Sprokkelenburg (Bijlage 4), zonder daarvoor een vergoeding te ontvangen.
Ter waarborg van het hiervoor gemelde verbindt koper zich in de notariële akte van levering van het gekochte zijn medewerking te verlenen aan de vestiging van een zakelijk recht en/of een kwalitatieve verplichting.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

6. Koper is verplicht om uiterlijk binnen één (1) jaar na het ondertekenen van deze overeenkomst door beide partijen voor de te realiseren woning een 'ontvankelijke' aanvraag voor een omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, in te dienen bij de daartoe bevoegde instantie, zoals is omschreven in hoofdstuk 4 van het aan deze overeenkomst gehechte Handboek Sprokkelenburg (Bijlage 4).
7. Koper is verplicht om ervoor zorg te dragen dat binnen zes (6) maanden na het plaatsvinden van de juridische levering wordt aangevangen met de feitelijke realisatie van de bebouwing van het gekochte, zoals is omschreven in hoofdstuk 6 van het aan deze overeenkomst gehechte Handboek Sprokkelenburg (Bijlage 4). Hierbij wordt gesproken over de situatie dat er sprake is van juridische levering na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
8. Koper is verplicht ervoor zorg te dragen dat het bouwproces in een continue stroom zal worden voortgezet tot het moment dat de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, Koper dient ervoor in ieder geval voor zorg te dragen dat de bebouwing van het gekochte binnen uiterlijk één (1) jaar, nadat met de bouw is aangevangen, wind- en waterdicht is, zoals is omschreven in hoofdstuk 6 van het aan deze overeenkomst gehechte Handboek Sprokkelenburg (Bijlage 4).
9.
 - a. Koper verplicht zich op het gekochte een woning te (laten) bouwen voor bewoning door hemzelf en diegenen met wie hij een gemeenschappelijke huishouding voert. Verkoper kan hier ontheffing voor verlenen, aan welke ontheffing zij nadere voorwaarden kunnen verbinden.
 - b. Koper verplicht zich, om niet tot gehele of gedeeltelijke vervreemding over te gaan of de te bouwen opstallen krachtens enig zakelijk of persoonlijk recht geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik af te staan, binnen drie (3) jaren na het verlijden van de leveringsakte bij de notaris.
 - c. Van het bepaalde onder het vorige lid kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen, aan welke ontheffing zij nadere voorwaarden kunnen verbinden. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:
 - verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - overlijden van de koper of diegene met wie hij /zij een gemeenschappelijke huishouding voert;
 - ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - verhuizing, waartoe de noodzaak is ontstaan door de gezondheid van de koper of één van zijn gezinsleden.
 - andere feiten of omstandigheden, welke zich voordoen en die naar het oordeel van verkoper buiten de wil of onmacht van de koper zijn ontstaan of gelegen.
 - d. Het bepaalde onder a en b geldt niet bij verkoop krachtens gerechtelijk bevel, en bij openbare/executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers krachtens de betreffende artikelen van het Burgerlijk Wetboek.

10. Koper verplicht zich om het gekochte te voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel welke moet komen te liggen onder de definitieve inrit, conform het bepaalde in hoofdstuk 7 van het aan deze overeenkomst gehechte Handboek Sprokkelenburg (Bijlage 4).
11. Koper verplicht zich deel te nemen in de collectieve doorlopende CAR Verzekering Sprokkelenburg, zoals is omschreven in het aan deze overeenkomst gehechte stuk genaamd "Doorlopende CAR Verzekering Sprokkelenburg" (Bijlage 8).
In verband hiermee verklaart Koper toe te treden tot de stichting als deelnemer en met de stichting een deelnemersovereenkomst te sluiten, in welk kader het genoemde stuk genaamd "Doorlopende CAR Verzekering Sprokkelenburg" (Bijlage 8) mede als onderdeel van de deelnemersovereenkomst zal gelden. Koper meldt zich hierbij aan als deelnemer en verklaart hierbij een deelnemersovereenkomst aan te gaan met genoemde stichting. Het voorgaande wordt door Verkoper ten behoeve van zichzelf en ten behoeve van de genoemde stichting, van Koper bedongen respectievelijk aanvaard.

FINANCIËEL

Artikel 12. De koopprijs

De koopprijs bedraagt: € * exclusief BTW, conform de aan deze overeenkomst gehechte bijlage Koopprijs kavel (Bijlage 6).

De koopprijs wordt met omzetbelasting vermeerderd. De koopprijs bedraagt inclusief een en twintig procent (21 %) BTW € *.

Partijen hebben op * (datum) een optieovereenkomst gesloten op basis waarvan koper een bedrag groot zeven honderd vijftig euro (€ 750,00) (inclusief BTW) heeft vergoed aan verkoper als optievergoeding.

Omdat partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend binnen de onder het hoofdstuk "3. Optieperiode" van het aan deze overeenkomst gehechte Handboek Sprokkelenburg (Bijlage 4), wordt bij levering op bovengemelde koopsom het voornoemde bedrag ad zeven honderd vijftig euro (€ 750,00) (inclusief BTW) in mindering gebracht.

Mocht deze koopovereenkomst worden ontbonden om welke reden dan ook dan zal voormelde bedrag niet door de verkoper worden terugbetaald aan koper.

Artikel 13. Belasting en kosten

Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en kosten geldt het volgende:

1. Het kadastraal tarief, de kadastrale kosten voor uitmeting, de kosten van notarieel transport en de overige op de levering van het gekochte betrekking hebbende kosten, waaronder onder andere begrepen het opstellen en passeren van notariële akten, zijn voor rekening van verkoper.
Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

bevoegdheidsbelemmeringen zijn eveneens voor rekening van verkoper.

Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat in de akte van levering door de koper een beroep wordt gedaan op artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het gekochte als bouwka­vel kwalificeert en aan een van de twee overige voorwaarden in dit wetsartikel is voldaan.

2. Het gekochte kwalificeert als 'bouwterrein' in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a ten eerste in verband met lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968. Daarom wordt de koopprijs verhoogd met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Artikel 14. Waarborg van koper

1. Koper moet tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, binnen vier (4) weken na ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen, zorgen voor een waarborg, bestaande uit een waarborgsom of bankgarantie (naar keuze van koper) ter hoogte van tien procent (10%) van de koopsom inclusief BTW.

De waarborgsom moet worden gestort op rekeningnummer NL62BNGH0285001728 ten name van Bank Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage onder vermelding van "storting waarborgsom kavel * project Sprokkelenburg". Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

De waarborgsom zal bij de levering van het gekochte in mindering worden gebracht op de koopsom.

Indien de koper kiest voor het stellen van een bankgarantie, dan dient koper ervoor zorg te dragen dat de verkoper de beschikking krijgt over een schriftelijke onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie van een erkende Nederlandse bankinstelling. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten dat wanneer koper geen medewerking aan de levering, als bedoeld in artikel 1 van deze overeenkomst, verleent de bank op het eerste schriftelijke verzoek van de verkoper het door de verkoper geclaimde bedrag tot het maximaal van het in de bankgarantie genoemde bedrag aan verkoper zal voldoen. Daarnaast dient de bankgarantie te gelden tot ten minste één maand na de overeengekomen uiterste datum van levering, zijnde twintig (20) maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst, conform het bepaalde in de hoofdstukken 4 en 5 van het aan deze overeenkomst gehechte Handboek Sprokkelenburg (Bijlage 4). (houdt u er rekening mee dat een bankgarantie vaak voor maximaal twaalf (12) maanden wordt gesteld, u dient dan voor de afloop van de eerste bankgarantie een nieuwe bankgarantie aan verkoper ter beschikking te stellen voor de resterende maanden).

2. Indien de koopovereenkomst wordt ontbonden op grond van één van de in artikel 22 opgenomen ontbindende voorwaarden, zal de betaalde waarborgsom aan de koper worden terugbetaald. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Artikel 15. De betaling door koper

1. Koper moet het door hem verschuldigde bedrag vóór de ondertekening van de akte van levering hebben voldaan, door overmaking naar de kwaliteitsrekening, zodanig dat het

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

bedrag voor de ondertekening van de akte van levering daarop is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd.

2. Indien de koopprijs niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 83 van boek 6 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 119 van boek 6 Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.
3. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is. Verkoper is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het doorbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 16. Baten en lasten

De baten van het gekochte en de over het gekochte door publiekrechtelijke organen geheven periodieke lasten komen voor rekening van koper vanaf de aflevering van het gekochte.

DE AFLEVERING

Artikel 17. Bezitsovergang en aflevering

Aan de bezitsverschaffing en aflevering moet zijn voldaan direct na ondertekening van de akte van levering.

Artikel 18. Risico-overgang

Vanaf de aflevering is het gekochte voor rekening en risico van koper.

DE LEVERING

Artikel 19. De akte van levering

De overdracht van het gekochte komt tot stand door middel van ondertekening van de notariële akte van levering en de inschrijving van een afschrift daarvan in de openbare registers van het kadaster.

Geen ABC-levering

Verkoper zal niet meewerken om het gekochte of aangewezen delen daarvan, door middel van een zogenaamde ABC-akte, rechtstreeks te leveren aan een of meer door koper op te geven derden die als gevolg van een overeenkomst met koper recht hebben op levering.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Artikel 20. Datum akte van levering

Koper is erover geïnformeerd dat de in deze koopovereenkomst vermelde notariskeuze door verkoper een wezenlijk onderdeel van deze overeenkomst vormt en daarom aan verkoper is voorbehouden.

De hiervoor bedoelde akte van levering zal, plaatsvinden binnen drie (3) maanden na afgifte van de onherroepelijke omgevingsvergunning om te bouwen of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen.

Koper zal zich in redelijkheid moeten inspannen om vertraging te voorkomen en zijn wederpartij en de notaris over de voortgang en vermoedelijke datum tijdig moeten informeren.

Is de datum die voor de akte van levering is vastgesteld geen werkdag, dan geldt de eerste werkdag na die datum.

Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen dat de koper het gekochte reeds voor de juridische levering feitelijk in gebruik zal nemen. Verkoper kan bij het verlenen van haar medewerking aan de ingebruikname nadere voorwaarden verbinden. Eventuele fiscale consequenties van de eerdere ingebruikname komen volledig voor rekening van koper.

NALATIGHEID

Artikel 21. Verzuim

1. De partij die een verplichting uit de koopovereenkomst niet of niet-tijdig nakomt is aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade. Dit geldt niet als die partij aantoont dat de tekortkoming niet aan haar kan worden toegerekend als bedoeld in artikel 6:75 Burgerlijk Wetboek (overmacht).
2. Als een partij, na bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:
 - a. de eis tot onverkorte nakoming van de koopovereenkomst, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de hiervoor vermelde termijn van acht dagen voor elke sindsdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3‰) van de koopprijs; of
 - b. het invoeren van de ontbinding van de koopovereenkomst, al of niet via de rechter, in welk geval de nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van tien procent (10%) van de koopprijs.

In de gevallen dat twee of meer personen tegelijk optreden, zullen deze jegens de verkoper ten aanzien van de betaling van de boetebedragen en de kosten, schaden en interessen als hiervoor bedoeld hoofdelijk aansprakelijk zijn tot het gehele bedrag.

3. Het eerder vermelde laat de bevoegdheid in stand van de niet-nalatige partij om alsnog

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

- verhaal van geleden schade uitgaande boven de verschuldigde boete te eisen.
4. Onder verzuim wordt niet verstaan het niet (tijdig) nakomen van de overeenkomst aan de zijde van verkoper door onvoorziene omstandigheden buiten de wil of onmacht van de verkoper die ertoe leiden dat de het gekochte niet als bouwrijpe grond, bestemd voor de bouw van een woning, kan worden geleverd. Alsdan zullen in onderling overleg tussen verkoper en koper afspraken worden gemaakt over het, indien mogelijk, later leveren van de bouwrijpe grond, dan wel het ontbinden van deze overeenkomst. De tot op het moment van het ontbinden van de overeenkomst gemaakte kosten komen alsdan voor rekening van verkoper.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Artikel 22. Ontbindende voorwaarden voor koper en verkoper

Deze koopovereenkomst wordt ontbonden door het rechtsgeldig invoeren door koper van (een van de) de volgende ontbindende voorwaarde(n):

a. Financiering

Koper heeft - ondanks voldoende inspanning - uiterlijk drie maanden na ondertekening van deze overeenkomst, geen toezegging verkregen bij een erkende geldverstrekende instelling voor een geldlening tot een hoofdsom groot € *, tegen dan gangbare condities gezien de aard en omvang van de lening, onder hypothecair verband van het gekochte.

Het invoeren van deze ontbindende voorwaarde

Het invoeren van deze ontbindende voorwaarde door koper is alleen rechtsgeldig als:

- dit schriftelijk plaatsvindt, door middel van een uiterlijk op de vijfde werkdag ná de hiervoor vermelde uiterlijke datum, door de notaris ontvangen bericht, eventueel per fax of e-mail, waarbij het risico van de verzending bij koper berust; én
- koper aantoont dat de voorwaarde is vervuld, met inbegrip van het bewijs dat hij zich hiervoor voldoende heeft ingespannen, inhoudende minimaal twee (2) afwijzingen van erkende geldverstrekende instellingen.

Wordt de ontbindende voorwaarde binnen de gestelde termijn niet, of niet rechtsgeldig, ingeroepen dan is deze vervallen en niet meer in te roepen.

Koper moet vóór de afloop van de termijn de notaris inlichten over de omvang, het verloop en de resultaten van zijn inspanningen en zijn verwachtingen daarover. Hij geeft onherroepelijk volmacht aan de notaris hierover informatie in te winnen en verkoper van de stand van zaken op de hoogte te stellen.

b. Onherroepelijke omgevingsvergunning

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Indien aan koper niet binnen negentien (19) maanden nadat de datum waarop deze koopovereenkomst is ondertekend een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor een grondgebonden woning op het gekochte is verleend, dan wel indien zeventien (17) maanden na de datum waarop de omgevingsdienst een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor een grondgebonden woning heeft verleend, deze omgevingsvergunning nog steeds niet onherroepelijk (rechtens onaantastbaar) is, heeft verkoper het recht deze overeenkomst te ontbinden.

Alle ontbindende voorwaarden vervallen door het ondertekenen van de akte van levering, waardoor de levering onvoorwaardelijk zal zijn.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 23. Termijnen

Op de termijnen in deze koopovereenkomst is het bepaalde in de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

Artikel 24. Bedenktijd/Inschrijving koopovereenkomst bij het kadaster

- 1 Gedurende drie dagen nadat hij een afschrift van deze koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft koper het recht de koop te ontbinden (wettelijke bedenktijd).
2. Zowel verkoper als koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Het verzoek tot inschrijving moet - tijdig - schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze registratie en de eventuele latere doorhaling van deze registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verzoeker.

Verkoper en koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek, de 'Vormkerung', de in deze overeenkomst genoemde koper alleen dan beschermt in de zin van de wet als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende levering binnen zes (6) maanden plaatsvindt.

Zowel verkoper als koper geven de notaris ***wel/*geen** opdracht om deze koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

Artikel 25. Rechtskeuze. Woonplaatskeuze bij notaris

1. Verkoper en koper kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.
2. Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze koopovereenkomst woonplaats op het kantoor van de notaris.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Artikel 26. Kosten

Als de koopovereenkomst in onderling overleg wordt ontbonden, zijn de notariële kosten van deze overeenkomst en de voor de uitvoering daarvan verrichte werkzaamheden voor rekening van koper en verkoper, ieder voor een gelijk deel. Als de koopovereenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van een van de partijen zijn deze kosten voor die partij. De door koper aan verkoper betaalde optievergoeding wordt niet verrekend tenzij partijen anders overeenkomen.

AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 27. Algemene Voorwaarden Sprokkelenburg

1. Koper natuurlijke personen

Verkoop geschiedt alleen aan natuurlijke personen, tenzij verkoper akkoord gaat met de levering aan een rechtspersoon, waarbij de rechtspersoon moet verklaren niet te handelen als, dan wel ten behoeve van, een speculant. Mocht na verkoop dan wel levering van het gekochte blijken dat er sprake is van speculatie dan is koper aan verkoper een boete verschuldigd van de door de speculant ontvangen koopsom alsmede een boete van vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00).

2. Drainage

Indien koper drainage wenst aan te leggen op het gekochte, dan dient dit te geschieden op het eigen schoonwater riool conform het bepaalde in hoofdstuk 7 van het aan deze overeenkomst gehechte Handboek Sprokkelenburg (Bijlage 4).

3. Erfdienstbaarheden

Koper verplicht zich om, indien op het gekochte en de aansluitende en nabij gelegen niet aan koper verkochte percelen, gemeenschappelijke paden moeten worden aangelegd, medewerking te verlenen om ten behoeve van deze gemeenschappelijke paden en ten laste van het gekochte over en weer erfdienstbaarheden te vestigen van in-, uit- en doorgang naar de openbare weg over en langs de daarvoor te bestemmen grond.

4. Motorbrandstof en/of vloerbare gassen

Op het gekochte mag zich zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders geen installatie bevinden voor de verkoop aan derden ofwel eigen gebruik van motorbrandstof en/of vloeibare gassen.

5. Faillissement

a. Indien vóór de datum waarop de notariële akte tot levering passeert, koper zijn faillissement aanvraagt, een derde het faillissement van koper aanvraagt, dan wel indien koper in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt of heeft verkregen, koper is of wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval een onderhands akkoord wordt voorbereid tussen koper en zijn crediteuren, is verkoper met ingang van de datum waarop een van deze situaties zich voordoet bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Aan deze ontbinding kan koper, of kunnen zijn rechthebbende(n), jegens de verkoper geen enkel recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd ontlenen.

- b. Indien het gekochte reeds feitelijk is geleverd op het moment van de ontbinding als bedoeld onder a. verplicht koper zich hierbij om het gekochte geheel ter vrije beschikking van de verkoper te doen stellen, vrij van beperkte rechten, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, kwalitatieve verplichtingen, pacht, huur of gebruik en voor het overige voor zover mogelijk in dezelfde staat als waarin koper het gekochte heeft aanvaard, tenzij koper en verkoper hierover andere afspraken maken.

6. **Vrijkomende/Overtollige grond**

Koper is verplicht alle ten gevolge van de te realiseren bebouwing op het gekochte beschikbaar komende ter plaatse niet benodigde grond conform de ter zake geldende regelgeving af te voeren. De voor het vervoer en hergebruik noodzakelijke onderzoeken zullen door koper en voor zijn rekening worden uitgevoerd. Alle kosten voor onder meer afvoer van vrijkomende grond, inclusief de kosten van additioneel onderzoek ten behoeve van het vervoer en hergebruik, zijn voor rekening van koper, conform het bepaalde in hoofdstuk 7 van het aan deze overeenkomst gehechte Handboek Sprokkelenburg (Bijlage 4).

7. **Boetebepaling**

Als een partij, na bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:

- a. de eis tot onverkorte nakoming van de koopovereenkomst, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de hiervoor vermelde termijn van acht dagen voor elke sindsdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3‰) van de koopprijs; of
- b. het invoeren van de ontbinding van de koopovereenkomst, al of niet via de rechter, in welk geval de nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van tien procent (10%) van de koopprijs.

Het hiervoor vermelde laat de bevoegdheid in stand van de niet-nalatige partij om alsnog verhaal van geleden schade uitgaande boven de verschuldigde boete te eisen.

In de gevallen dat twee of meer personen tegelijk optreden, zullen deze jegens de verkoper ten aanzien van de betaling van de boetebedragen en de kosten, schaden en interessen als hiervoor bedoeld hoofdelijk aansprakelijk zijn tot het gehele bedrag.

Onder verzuim wordt niet verstaan het niet (tijdig) nakomen van de overeenkomst aan de zijde van verkoper door onvoorziene omstandigheden buiten de wil of onmacht van de verkoper die ertoe leiden dat de het gekochte niet als bouwrijpe grond, bestemd voor de bouw van een woning, kan worden geleverd. Alsdan zullen in onderling overleg tussen verkoper en koper afspraken worden gemaakt over het, indien mogelijk, later leveren van de bouwrijpe grond, dan wel het ontbinden van deze overeenkomst. De tot op het moment van het ontbinden van de overeenkomst gemaakte kosten komen alsdan voor rekening van verkoper.

8. Kettingbeding

Bij elke overdracht van de eigendom van het gekochte of een gedeelte daarvan, of bij de vestiging en/of vervreemding van een zakelijk genotsrecht zijn de koper en diens rechtsopvolger(s) verplicht onder verbeurte van een boete conform de hiervoor in artikel 27 lid 8 omschreven boetebepaling, de artikelen 11 leden 2, 3, 4 en 5, 27 lid 3 en 27 lid 8 aan de rechtverkrijgende(n) op te leggen, deze ten behoeve van de verkoper te bedingen en aan te nemen.

9. Kwalitatieve verplichting

De navolgende artikelen, de artikelen 11 leden 2, 3, 4 en 5, 27 lid 3 en 27 lid 8, blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere of algemene titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot zakelijk gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Aldus in tweevoud getekend

Verkoper:

Koper:

te _____

te _____

op _____

op _____

te _____

op _____

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

VERKLARING KOPER

Koper verklaart een afschrift van een door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen op _____ 2018

Handtekening koper:

te _____

te _____

op _____

op _____

Paraaf verkoper:

Paraaf koper: