

MODEL KOOPOVEREENKOMST 4^e/5^e fase PELGRIMSCHE HOEVE

Status: onverplichtend concept

Versie: mei 2023

Zaaknummer: @@@@

Dit model voor de koopovereenkomst geldt voor de zelfbouwers (solobouwers en duobouwers).

In artikel 4 van de reserveringsovereenkomst is opgenomen dat koper binnen 6 maanden na het sluiten van de reserveringsovereenkomst een koopovereenkomst moet zijn aangegaan. Rekening houdend met dit uitgangspunt heeft in deze model-overeenkomst een verdere uitwerking van de termijnen plaatsgevonden.

Ondergetekenden:

1. De gemeente 's-Hertogenbosch, hierbij vertegenwoordigd door de heer Th.F.J. Meijer, hoofd afdeling Wonen en Grondzaken van de sector Stadsontwikkeling van de gemeente, hierna te noemen "**de gemeente**"

en

2. naam, adres, geboortedatum, hierna te noemen: "**de koper**"

Overwegingen

1. Partijen hebben een reserveringsovereenkomst gesloten met betrekking tot kavel @ in de 4^e/5^e fase van de Pelgrimsche Hoeve in Nuland.
2. In de reserveringsovereenkomst is vastgelegd, dat partijen uiterlijk binnen een termijn van zes maanden na het sluiten van de reserveringsovereenkomst een koopovereenkomst sluiten.

Komen als volgt overeen:

de gemeente verkoopt aan koper en koper koopt van de gemeente:

*het perceel kadastraal bekend Nuland, sectie @ nummer @,
zoals nader staat aangegeven op de tekening die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht
(tekening met nummer @@@@)*

tegen een koopsom van € @@ exclusief BTW, zijnde € @@@@ (zegge: @@) inclusief BTW.

Het betreft hier de verkoop van een nieuw gevormd perceel met voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte. Partijen gaan er bij het sluiten van de koopovereenkomst vanuit, dat het perceel een oppervlakte heeft van @ m2.

Onder de volgende voorwaarden:

1. Bestemming.

Koper is voornemens op het verkochte een vrijstaande woning te realiseren.

OF

Koper is voornemens op het verkochte de helft van een twee-onder-één-dak woning te realiseren. In verband hiermee vindt verwijzing plaats naar het bepaalde in artikel 2.

1. Koper is ermee bekend, dat het voor het bouwen van de woning een omgevingsvergunning vereist is. De verschuldigde leges komen voor rekening van koper. Koper heeft op @@ van het hoofd van de Afdeling VTH een akkoord ontvangen op de informatieve aanvraag omgevingsvergunning. Het verkrijgen van een akkoord op de informatieve aanvraag omgevingsvergunning is geen garantie dat de definitieve aanvraag omgevingsvergunning verleend wordt.
2. In het gebied is de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant (PMV) van toepassing. Voor de bouwactiviteiten dient door de koper een melding ingediend te worden bij het bevoegde gezag (de Provincie Noord-Brabant). In het kader van de PMV is het verboden om uitloogbare (bouw)materialen toe te passen en activiteiten uit te voeren in de bodem dieper dan 3 meter onder maaiveld (kelder, heipalen, putten etc.). Verder zijn bodemenergiesystemen in een dergelijk gebied niet toegestaan.
Het is voorts verboden opritten aan te sluiten op de particuliere regenwatervoorziening en opritten dienen onder een afschot van 2% af te wateren op het openbaar gebied.
3. De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de overige toepasselijke wet- en regelgeving en moet in overeenstemming zijn met het informatieve bouwplan waarop het hoofd van de afdeling VTH akkoord heeft gegeven. De gemeente heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien de omgevingsvergunning wordt geweigerd omdat deze niet voldoet aan de toepasselijke vereisten en koper niet bereid is

om tijdig een gewijzigde vergunning aan te vragen.

4. Bij de ontwikkeling van het bouwplan en de aanvraag omgevingsvergunning is koper gehouden aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in bijlage 2 bij deze overeenkomst. Afwijkingen van de uitgangspunten als vastgelegd in bijlage 2 behoeven de instemming van de gemeente. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over deze afwijkingen heeft de gemeente het recht de koopovereenkomst te ontbinden.
5. Bijlage 2 betreft het kavelpaspoort. Koper verklaart een exemplaar van het kavelpaspoort ontvangen te hebben.
6. Indien de koopovereenkomst wordt ontbonden, omdat koper handelt in strijd met één van de voorwaarden als vastgelegd in het tweede, derde of vierde lid van dit artikel dan heeft koper geen recht op terugbetaling van betaald inschrijfgeld of betaalde waarborgsommen.

Toelichting: Als u gaat bouwen heeft u te maken met regels die onder meer te maken hebben met veiligheid, gezondheid en de omgeving. Bijvoorbeeld met het bestemmingsplan, de bouwverordening en het bouwbesluit. De bebouwing dient aan de regels te voldoen, waaronder de Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht.

Daarnaast heeft u vanwege de ligging van de kavels in het grondwaterbeschermingsgebied te maken met regels uit de Provinciale Milieuverordening. U moet hiervoor een melding indienen bij het bevoegde gezag (de Provincie Noord-Brabant). Zonder deze melding kan de aanvraag omgevingsvergunning niet verleend worden.

Daarnaast dient uw informatieve bouwplan akkoord bevonden te zijn door het hoofd van de afdeling VTH (vergunningverlening, toezicht en handhaving).

Verder heeft u specifiek te maken met de voorwaarden als vastgelegd in het kavelpaspoort. Dit kavelpaspoort vormt het kader bij het ontwikkelen en realiseren van uw woning. De bereidheid van de gemeente om de grond aan u te verkopen vervalt als u zich niet houdt aan de uitgangspunten in het kavelpaspoort.

7. Koper is ermee bekend en aanvaardt, dat de woning wordt gerealiseerd in een nieuwbouwwijk. Voor zover op beeldmateriaal een indicatie wordt gegeven van de situering van omliggende bebouwing of inrichting van openbare ruimte kunnen daar geen rechten aan worden ontleend.

De verdere bouwplanontwikkeling binnen de kaders van het bestemmingsplan kan dan ook leiden tot andere invullingen dan op het beeldmateriaal wordt gesuggereerd.

2. Clausule bij duobouwers

Koper verklaart samen met @ een twee-onder-een-dak-woning te willen bouwen. Onder een twee-onder-een-dak wordt mede verstaan: twee woningen die architectonisch en bouwkundig één geheel vormen. Met de medebouwer wordt door de gemeente een separate koopovereenkomst gesloten.

Indien en voor zover ten aanzien van één van de twee betrokken kavels de koopovereenkomst wordt ontbonden geldt dat automatisch ook de koopovereenkomst voor de medebouwer wordt ontbonden. Kopers hebben geen recht op terugbetaling van inschrijfgeld of waarborgsommen.

Toelichting: Deze clausule geldt niet bij individuele zelfbouwers.

3. Betaling waarborgsommen en koopsom.

1. Ingevolge het bepaalde in de reserveringsovereenkomst heeft koper de navolgende waarborgsommen voldaan:

- i. Bij sluiten reserveringsovereenkomst: € 2.500,--
- ii. Bij sluiten koopovereenkomst: € 2.500,--

In de onderhavige overeenkomst wordt beschreven onder welke omstandigheden aanvullende waarborgsommen verschuldigd zijn.

2. De voor de kavel verschuldigde koopsom en de daarover verschuldigde omzetbelasting dienen te worden voldaan bij het passeren van de leveringsakte, onder verrekening van de betaalde waarborgsommen en het inschrijfgeld.

Toelichting: De waarborgsommen vervallen aan de gemeente indien levering van de grond, door een handelen of nalaten van koper, niet binnen de gestelde termijnen plaatsvindt of kan plaatsvinden c.q. wanneer koper zich niet houdt aan de verplichtingen gedurende de reserveringstermijn. Zie hiervoor ook de afspraken in de reserveringsovereenkomst. De waarborgsommen worden verrekend met de koopsom voor de grond indien verkoop en levering aan de koper doorgang vinden.

4. Ontwikkeling bouwplan, indienen bouwaanvraag.

Overzicht verplichtingen binnen de reserveringsperiode.

1. De koper dient uiterlijk binnen een termijn van 3 maanden na het sluiten van deze koopovereenkomst een ontvankelijke en complete aanvraag omgevingsvergunning met het definitief ontwerp in te dienen. Voor duobouwers geldt dat de aanvraag omgevingsvergunning gelijktijdig moet worden ingediend.
2. Koper kan gemotiveerd verzoeken om verlenging van deze termijn met maximaal drie maanden. Aan verlenging verbindt de gemeente de voorwaarde, dat een aanvullende waarborgsom ter hoogte van € 1.250,-- wordt betaald. Ook voor deze waarborgsom geldt dat deze wordt verrekend met de koopsom voor de grond en definitief aan de gemeente vervalt indien er geen levering aan koper plaatsvindt.

De gemeente is niet gehouden om medewerking te verlenen aan een verdere verlenging van de termijn na afloop van de hiervoor beschreven verlenging met drie maanden. Wel kunnen partijen hierover in overleg treden, indien koper daarom verzoekt.

Indien de gemeente instemt met het verzoek dan kunnen door de gemeente aan de medewerking nadere (financiële) voorwaarden worden verbonden, zoals een indexerings van de koopsom, een rentevergoeding, een aanvullende waarborgsom, een actualisering van de verkoopvoorwaarden en concrete afspraken over de verdere planning (zulks mede met het oog op de planning van het woonrijp maken en de belangen van andere bouwers in het plangebied).

Op het moment, waarop de koopovereenkomst is gesloten, gaan termijnen lopen. Een belangrijke termijn is het moment waarop u een complete en geldige aanvraag omgevingsvergunning moet indienen.

Belangrijk hierin is dat u uiterlijk binnen drie maanden na het sluiten van de koopovereenkomst een complete en geldige aanvraag omgevingsvergunning indient via het landelijke omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl). Deze termijn kan worden verlengd met drie maanden (mits een aanvullende waarborgsom wordt voldaan). Wilt u de termijn nog meer verlengen dan volgt nader overleg. De gemeente is niet gehouden om medewerking te verlenen. Doet de gemeente dat wel dan kunnen daar nadere voorwaarden aan worden verbonden.

Voor duobouwers geldt dat er één gezamenlijke aanvraag omgevingsvergunning moet worden ingediend.

Er zijn verschillende redenen waarom de gemeente redelijk strenge termijnen en voorwaarden hanteert. Veel van die redenen hebben te maken met de wens om voortgang te stimuleren om zoveel mogelijk in een gelijk oplopende bouwstroom tot realisering te komen.

Dit is van belang om overlast voor de omgeving te voorkomen en om te stimuleren dat toekomstige bewoners niet te lang in een bouwput wonen. Dit heeft alles te maken met het feit dat de gemeente pas kan woonrijp maken op het moment dat het bouwverkeer uit het gebied is verdwenen. Bijkomend voordeel van gelijk oplopende bouwstromen is dat er wellicht ook voor de kopers van bouwgrond voordelen zijn te behalen, bijvoorbeeld in de sfeer van samen inkopen.

3. De koper is gehouden mee te werken aan een zo voorspoedig mogelijk verloop van de vergunningsprocedure. Dit houdt onder meer in dat de koper zich bij het aanvragen van de vergunning houdt aan het wettelijk kader en het gestelde in artikel 1 en bovendien ten spoedigste reageert op verzoeken om aanvulling of aanpassing van ingediende stukken.
4. De gemeente behoudt zich het recht voor de overeenkomst te ontbinden onder de navolgende omstandigheden:
 - a. Indien koper niet voldoet aan de verplichting om binnen de gestelde termijnen een ontvankelijke en complete (formele) aanvraag omgevingsvergunning in te dienen op de wettelijk voorschreven wijze.
 - b. (indien van toepassing): indien koper bij verlenging van de termijn de aanvullende waarborgsom(men) niet voldoet.
 - c. (indien van toepassing): indien koper na het verstrijken van de verlengde termijn geen ontvankelijke en complete (formele) aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend op de wettelijk voorgeschreven wijze.
 - d. Indien koper handelt in strijd met de verplichting om mee te werken aan een zo voorspoedig mogelijk verloop van de vergunningsprocedure.
 - e. Indien koper in strijd handelt met de uitgangspunten als vastgelegd in artikel 1 van de onderhavige overeenkomst.
5. Ingeval van ontbinding als bedoeld in lid 4 van dit artikel vervallen de betaalde waarborgsommen aan de gemeente en heeft koper geen recht op schadevergoeding hoe ook genaamd.

Indien koper niet voldoet aan de voorwaarden heeft de gemeente het recht om de koopovereenkomst te ontbinden. In geval van ontbinding is de gemeente geen kosten of schadevergoeding verschuldigd.

De betaalde waarborgsommen vervallen in dat geval aan de gemeente. Hetzelfde is het geval indien de koper niet voortvarend meewerkt aan de procedure.

Deze clausules zijn ervoor bedoeld om de reservering van de grond niet te vrijblijvend te laten zijn en om de voortgang in de realisering van het project te borgen. Als de verkoop doorgaat worden de waarborgsommen met de koopsom verrekend.

5. Eigendomsoverdracht.

1. De notariële akte van levering dient uiterlijk binnen vier weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te zijn verleden bij een door de koper aan te wijzen notaris, tenzij de grond op dat moment nog niet bouwrijp is. In dat geval wordt de levering uitgesteld tot het moment waarop de grond wel bouwrijp is.
Indien deze situatie zich voordoet zal de gemeente alsdan een actuele planning afgeven van het bouwrijp maken.
2. Ingeval van duobouw dienen de aktes van beide partijen gelijktijdig te worden getransporteerd.

Als de koper bijvoorbeeld de financiering niet rond krijgt, of om andere redenen wil afzien van koop van de grond, en om die reden niet meewerkt aan aktepassering, dan wordt de overeenkomst ontbonden. In dat geval worden de betaalde waarborgsommen evenals de inschrijfkosten niet terugbetaald.

3. Op verzoek van koper kunnen de gemeente en koper, in overleg treden over een levering van de grond (voor rekening en risico van koper) voordat de vergunning onherroepelijk is.
De gemeente is niet gehouden om medewerking te verlenen aan een dergelijke levering en kan aan het verlenen van medewerking nadere voorwaarden verbinden. Minimale vereisten voor een dergelijk verzoek is: een ingediende aanvraag omgevingsvergunning.
4. In de situatie als bedoeld onder 3. kan zich eveneens de situatie voordoen dat de grond op het moment van levering niet volledig bouwrijp is. Koper onderkent dat in dat geval geen aanvang met de bouw kan worden gemaakt tot het moment waarop de grond wel bouwrijp is. Indien deze situatie zich voordoet zal de gemeente alsdan een actuele planning afgeven van het

bouwrijp maken.

5. De gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht. Het verkochte zal worden geleverd vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van erfdienstbaarheden, lasten, beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen, behoudens hetgeen in de overeenkomst en in deze voorwaarden wordt vermeld. Het verkochte zal worden geleverd vrij van huur, pacht of gebruik door derden.
6. Alle kosten en belastingen van levering zijn voor rekening van de koper.
Alle zakelijke lasten en belastingen welke van het verkochte worden geheven zijn vanaf de dag van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.
7. De omschrijving van het verkochte gaat uit van een definitief kadastraal nummer met voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte. Verschil tussen de in de koopovereenkomst vermelde grootte en de na uitmeting door het kadaster blijkende werkelijke grootte geeft geen aanleiding tot verrekening noch enig ander recht.
- 8.a. De grenzen van het verkochte blijken uit voormelde tekening nummer @@@@. De aanwijzing van de grenzen aan de landmeter van het Kadaster zal geschieden in tegenwoordigheid van een daartoe vanwege de gemeente aan te wijzen persoon en van de koper. Koper machtigt verkoper hierbij om namens hem de aanwys aan het Kadaster te verrichten. De aanwijzing zal plaatsvinden overeenkomstig vermelde tekening nummer @@@@.
- 8.b. Koper en verkoper komen overeen dat het verkochte voorafgaand aan de levering wordt gesplitst met voorlopige grenzen. De splitsing van het verkochte wordt door verkoper uitgevoerd voor ondertekening door de koper van onderhavige koopovereenkomst. De ter zake van de splitsing verschuldigde kadastrale kosten ad € 95,- zullen door de koper via de notaris aan verkoper worden vergoed.
9. De gemeente behoudt zich het recht voor de overeenkomst te ontbinden indien koper geen medewerking verleent aan het notarieel transport als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
10. Ingeval van ontbinding als bedoeld in lid 6 van dit artikel vervallen de betaalde waarborgsommen en het inschrijfgeld aan de gemeente en heeft koper geen recht op

schadevergoeding hoe ook genaamd.

Toelichting: De koopsom wordt voldaan bij aktepassering. De gemeente brengt dus geen rente in rekening. Wel vervallen de betaalde waarborgsommen aan de gemeente indien de grond niet wordt afgenomen door de koper.

6. Aflevering van het verkochte.

1. Het verkochte wordt bouwrijp geleverd, dat wil zeggen na aanleg van nutsvoorzieningen voor water en elektriciteit en na aanleg van riolering en een bouwweg. Het verkochte wordt afgeleverd in de staat waarin het zich bevindt.
2. De definitieve peilmaten van de bouwhoogte en de wegen worden afgegeven bij het verlenen van de omgevingsvergunning.
3. Aflevering van het verkochte geschiedt bij het passeren van de notariële akte van levering.
4. In het gebied waarin het verkochte is gelegen zijn de navolgende bodemonderzoeken verricht conform de Nederlandse Voornorm (NVN 5740) en de Nederlandse Normen NEN 5725 en NEN 5740: Het betreft hier het navolgende bodemonderzoek.
 - Verkennend bodemonderzoek Nuland Oost, fase 3, Sweco Nederland B.V., d.d. 12 mei 2016 rapportnummer SWNL-0184220, revisie DO;
 - Verkennend bodemonderzoek Pelgrimsche Hoeve (fase 5) te Nuland, Verhoeven Milieutechniek d.d. 19 november 2020 projectnummer B19.75730 versie: 01.Partijen gaan ervan uit dat het verkochte geschikt is voor de beoogde bebouwing. Voor niet uit de rapporten blijkende verontreiniging verleent de gemeente geen vrijwaring.
5. De aanwezigheid van eventuele restanten van beplantingen e.d. wordt niet als bodemverontreiniging beschouwd.
6. Het eventueel uitgraven en afvoeren van grond of zand uit het verkochte en aanvullen van het verkochte komt voor rekening van de koper waarbij de milieuhygiënische regelgeving moet worden nageleefd.

7. De draagkracht van de bodem en het onderzoek daarnaar komen voor rekening en risico van de koper.

Gezien de ligging van de bouw kavels en het voorkomen van schade aan omliggende woningen e.d. dient een trillingsvrije methode van funderen te worden gehanteerd.

De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid, hoe ook genaamd.

De kosten van aansluiting op de riolering en op andere nutsvoorzieningen zijn voor rekening van de koper. Koper dient deze aanvragen voor nutsvoorzieningen zelf, tijdig aan te vragen.

Toelichting: De gemeente levert grond die geschikt is voor de beoogde bestemming. De draagkracht van de bodem valt echter binnen de risicosfeer van koper. Ook is koper verantwoordelijk voor de eventuele afvoer of aanvoer van grond tot het vereiste peil. Hou daarbij rekening met het juiste drempelpeil van de woning. Ook is het de verantwoordelijkheid van koper om zelf de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering te regelen. De in dat verband verschuldigde kosten komen eveneens voor rekening van koper. Neem tijdig contact op met de nutsbedrijven om tot goede planningsafspraken te komen. Om de juiste fundering te kunnen bepalen voor uw woning, is een sonderingsonderzoek op maat nodig, ter plekke van uw kavel en rekening houdend met uw woningontwerp. Na overleg mag u het sonderingsonderzoek uitvoeren voordat de grond aan u is overgedragen.

8. Het is de koper verboden om schade of onderbrekingen aan te brengen aan waterlopen, wegen en andere gemeentelijke eigendommen.

Eventuele schade veroorzaakt door de koper aan en/of vervuiling van gemeente-eigendom moet binnen een door de gemeente te bepalen termijn door de koper worden hersteld respectievelijk worden schoongemaakt. Indien koper deze verplichting niet, niet volledig of niet tijdig nakomt - of in geval van calamiteit/spoedeisendheid - voert de gemeente de werkzaamheden uit. Koper vergoedt de hiermee samenhangende kosten onmiddellijk na ontvangst van een daartoe strekkende factuur.

7. Plicht tot bouw en voltooiing woning.

1. Uiterlijk vierentwintig maanden na datum van de eigendomsoverdracht dient de op het verkochte te realiseren woning voor bewoning gereed te zijn.
2. Bij niet-nakoming of niet-tijdige nakoming van het bepaalde in lid 1 is de koper, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, als onmiddellijk opeisbare boete een som van € 50,00 per dag aan de gemeente verschuldigd voor elke dag dat het te realiseren bouwplan later is voltooid of de woning later voor bewoning gereed is dan de overeengekomen termijn. De boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na de daartoe strekkende

mededeling door de gemeente.

3. Van de gehele of gedeeltelijke inning van de verbeurde boete als omschreven in lid 2 van dit artikel kan door de gemeente worden afgezien, indien zich bijzondere omstandigheden voordoen, zoals bijvoorbeeld de onverkoopbaarheid van de eigen woning, een en ander ter beoordeling van de gemeente.
4. In verband met het bepaalde in dit artikel is koper gehouden om bij dreigende overschrijding van de bouwtermijn in overleg te treden met de gemeente over verlenging van de bouwtermijn.

Toelichting: aangezien de gemeente de grond verkoopt ten behoeve van het doel om daar het project te realiseren wordt dit ook in de overeenkomst als verplichting opgenomen.

Uitgangspunt is een bouwtijd van maximaal 24 maanden. Natuurlijk kunnen wij ons voorstellen dat er omstandigheden zijn waaronder de bouw vertraagt.

Als een dergelijke omstandigheid zich voordoet is het raadzaam om met de gemeente daarover in overleg te treden.

Over een verlenging van de termijn kan altijd worden gesproken. Het laten verstrijken van een termijn zonder enig contact met de gemeente achten wij echter niet wenselijk. Om die reden is de boete opgenomen.

8. Voorwaarden voor inrichting verkochte.

1. Op het verkochte moeten twee privé-parkeerplaatsen voor een personenauto worden aangelegd en als zodanig in stand te worden gehouden. Een garage telt in dit verband niet mee. De parkeerplaatsen dienen gelijktijdig met de voltooiing van de woning gereed te zijn. De in artikel 7.2 bedoelde boete is van toepassing indien de parkeerplaatsen niet tijdig gereed zijn.
2. De riolering, andere nutsvoorzieningen dienen onder de inrit gesitueerd te worden. Voor de riolering dient voor afvalwater aan de norm NEN 7045 voldoende, pvc-leiding in bruine kleur te worden aangelegd. De riolering mag uitsluitend volgens het door de gemeente goedgekeurde rioleringsplan worden aangelegd. Koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de rioolaansluiting. Voor de afvoer van regenwater zal een erfdienstbaarheid worden opgenomen.

3. Ter voorkoming van roofbouw en illegale kap wordt uitsluitend duurzaam (zacht- en hard) hout toegepast. Van het bepaalde in dit lid kan met instemming van de gemeente worden afgeweken.

9. Erfdienstbaarheden/bijzondere bepalingen

In dit artikel worden regelingen opgenomen die een zodanige juridische vorm hebben dat ook toekomstige eigenaren hieraan gehouden zijn.

Een voorbeeld daarvan is de erfdienstbaarheid die betrekking heeft op de instandhouding van de parkeerplaatsen (zie het eerste lid). De gemeente kiest de vorm van de erfdienstbaarheid omdat er bij een erfdienstbaarheid sprake is van een heersend erf en een lijdend erf. Het lijdende erf (in dit geval het perceel van de koper) wordt belast met een regeling ten behoeve van het heersende erf (in dit geval de aangrenzende openbare ruimte). De achtergrond hiervan is dat het openbaar gebied beschermd moet worden tegen parkeeroverlast die ontstaat als iemand het parkeren niet op eigen terrein oplost en in stand houdt.

Een ander voorbeeld is vastgelegd in het tweede lid van dit artikel. In het plangebied worden nieuwe bomen geplaatst. Deze kunnen soms op minder dan twee meter staan van de grens van een particuliere kavel. Dit is in strijd met het burennrecht, tenzij er een regeling wordt getroffen die die strijdigheid oplost.

Ook dit gebeurt in de juridische vorm van een erfdienstbaarheid. In dit geval ook aangevuld met een kettingbeding.

Dit kettingbeding is ervoor bedoeld om de eigenaar van een aangrenzend perceel medeverantwoordelijkheid te laten dragen voor het onderhoud van de bomen.

Het derde lid van dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat er bouwmaterialen worden gebruikt die –via het regenwater – zorgen voor vervuiling van de bodem.

1. Ten laste van het bij deze verkochte en ten bate van de aangrenzende gemeentelijke eigendommen wordt gevestigd de erfdienstbaarheid:
 - a. dat de eigenaar van het lijdend erf moet dulden, dat op de gemeentelijke eigendommen bomen worden geplant en in stand gehouden op een afstand van minder dan twee meter uit de erfgrrens tussen het verkochte en de gemeentelijke eigendommen;
 - b. dat de eigenaar van het lijdend erf moet dulden dat de takken van de bomen uitsteken boven het lijdend erf en de wortels van de bomen doorgroeien in het lijdend erf.
2. Ten laste van het verkochte als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke eigendommen als heersend erf dient in de notariële akte van levering de erfdienstbaarheid te

worden gevestigd inhoudende dat;

a. de eigenaar en gebruiker van het dienende erf moeten dulden dat de parkeerplaatsen, welke op het dienende erf ingevolge artikel 8 moeten worden aangelegd nimmer mogen worden verwijderd, noch aan den bestemming als particuliere parkeerplaatsen voor een personenauto mogen worden onttrokken alsmede inhoudende dat;

b. de eigenaar of gebruiker van het dienende erf zich moeten onthouden van al hetgeen het gebruik van de parkeerplaatsen kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van de parkeerplaats, komende de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het dienend erf;

3. In verband met de duurzame bescherming van de waterkwaliteit geldt het navolgende.

Het is koper verboden producten te gebruiken die een schadelijke emissie naar regenwater veroorzaken. In verband hiermee wordt verwezen naar het informatieblad als opgenomen in de verkoopbrochure (tevens aangehecht aan de onderhavige overeenkomst).

4. De koper verplicht zich om het hemelwater op eigen terrein te verwerken en daartoe een hemelwatervoorziening te treffen die minimaal 10 mm per m² verhard oppervlak kan verwerken. Indien en voor zover de hemelwatervoorziening door extreme neerslag volledig gevuld is met regenwater, dan dient het overtollige water via 'open' voorzieningen en in het zicht te worden afgevoerd naar het straatprofiel of op eigen terrein te worden verwerkt.

Het is koper verboden om een ondergrondse verbinding te realiseren tussen de hemelwaterafvoeren en het gemeentelijk riool voor de afvoer van extreme neerslag als hiervoor bedoeld. De bovengrondse afvoer van extreme neerslag als hiervoor bedoeld middels een ontlastput zoals vermeld in de NEN3215 voor binnenriolering is zondermeer toegestaan. Indien maatwerk nodig is, dan geschiedt dit in afstemming met en met instemming van de beheerder van het rioolstelsel.

De hemelwatervoorziening dient uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of verhard oppervlak gerealiseerd te zijn.

In verband met de duurzame instandhouding van de hemelwatervoorziening als hiervoor bedoeld wordt bij aktepassering ten laste van het verkochte c.q. de verkochte bouwkavels als dienend er(f)(ven) en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke eigendommen als heersend erf gevestigd de erfdienstbaarheid volgens welke:

a. De eigenaars van de dienende erven het systeem van afvoer en verwerking van hemelwater voor eigen rekening en risico moeten oprichten en gedogen en in behoorlijke staat moeten onderhouden en zich voorts moeten onthouden van al hetgeen het genot van deze erfdienstbaarheid kan schaden;

- b. De kosten van aanleg, onderhoud, vervanging en vernieuwing van het systeem van hemelwaterafvoer en -verwerking geheel voor rekening en risico komen van de eigenaars van de dienende erven;
 - c. De plicht tot instandhouding van het aangelegde systeem.
5. Partijen komen bij deze akte overeen dat de hiervoor onder 1 tot met 4 vermelde verplichtingen van de koper voor zover mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting daarom zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
- Voor zover nodig verplicht koper zich bovendien krachtens verbintenis ten opzichte van de gerechtigden tot het opleggen van het in dit artikel gestelde en van deze gestelde verplichtingen aan rechtsopvolgers in de eigendom of aan degenen die het verkochte huren of anderszins in gebruik hebben.
- De koper verplicht zich het bepaalde in dit artikel als kettingbeding op te leggen aan elke opvolgende eigenaar, zulks op straffe van verbeurte van een terstond door de gemeente opleisbare boete (zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist) van dertigduizend euro € 30.000,00 per overtreding.

10. Vervreemdingsverbod en verplichting tot zelfbewoning/wachtlĳst

1. De koper verplicht zich jegens de gemeente om de op het verkochte te bouwen woning met bijbehorende grond, hierna in dit artikel genoemd: "de woning":
 - a. ná de gereedmelding van de woning overeenkomstig de aan koper verleende of nog te verlenen omgevingsvergunning, uitsluitend te gebruiken om zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen;
 - b. niet aan derden te vervreemden, te verhuren of in gebruik te geven; één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in dit artikel is niet langer op de koper van toepassing nadat hij de woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper, ná de gereedmelding van de woning, zoals bedoeld in het vorige lid, als bewoner op het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven.

3. Bij niet-nakoming van het gestelde in lid 1 van dit artikel is de koper een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd van 15% van de koopsom van de grond (inclusief omzetbelasting), indien de zelfbewoning gedurende de in het vorige lid bedoelde periode van bewoning wordt beëindigd casu quo wanneer koper vóór de gereedmelding van de woning, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, tot verkoop van de woning overgaat.
4. Indien de koper toch voorafgaand aan of tijdens de bouw, of gedurende de in lid 2 van dit artikel bedoelde periode van drie jaar tot verkoop, vervreemding, verhuur of ingebruikgeving van de woning wenst over te gaan, is hij verplicht dit vóór het sluiten van de betreffende overeenkomst te melden bij de gemeente.

Bij niet-nakoming van deze verplichting is de koper, in aanvulling op de in lid 3 van dit artikel bedoelde boete, een boete aan de gemeente verschuldigd ter hoogte van 20% van het bedrag zoals bepaald onder lid 3 van dit artikel.

5. Indien de koper niet binnen zes maanden na de datum van gereedmelding van de woning, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, als bewoner op het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven, is de koper een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd.

Het in dit lid bedoelde bedrag betreft 100% van de som van de bedragen onder 3. en 4.

6. a. De koper is ermee bekend dat de gemeente een wachtlijst heeft met gegadigden voor het project “4^e / 5^e fase Pelgrimsche Hoeve”. Indien de koper voornemens is om de woning te verkopen voorafgaand aan of tijdens de bouw, of gedurende de eerste drie jaar na de datum van gereedmelding van de woning, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, geldt dat toestemming bij de gemeente gevraagd dient te worden. De benodigde schriftelijke toestemming van de gemeente moet minimaal één maand vóórdat de koper de verkoopprocedure start worden aangevraagd.
Indien de gemeente toestemming voor verkoop verleent wordt hieraan in ieder geval de voorwaarde verbonden dat de koper in overleg met de gemeente en op een alsdan door de gemeente te bepalen wijze, eerst een gegadigde zoekt onder de geregistreerden op de gemeentelijke wachtlijst.
- b. Indien de koper zich niet houdt aan de onder 6.a bedoelde procedure bij verkoop en/of de nadere afspraken die hierover tussen de koper en de gemeente worden gemaakt, is de koper, naast de in lid 3 van dit artikel bedoelde boete en eventueel ook naast de in de leden 4 en 5 van dit artikel bedoelde boetes, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente van 15% van de koopsom van de grond (inclusief omzetbelasting).

- c. De hiervoor onder 6.b. bedoelde boete is in ieder geval verschuldigd in de volgende gevallen:
- wanneer koper geen medewerking verleent aan het primair benaderen van gegadigden op de wachtlijst; en/of
 - wanneer koper geen medewerking verleent aan het op een redelijke wijze, onder redelijke voorwaarden, aanbieden van de (geheel of gedeeltelijk bebouwde) kavel aan gegadigden op de wachtlijst.

Het bepaalde in lid 6 is niet van toepassing indien door de gemeente formeel tot opheffing van de wachtlijst is besloten en dit kenbaar is gemaakt via een gemeentelijke nieuwsbrief en/of op de gemeentelijke webpagina.

Het bepaalde in lid 6 is eveneens niet van toepassing voor duobouwers. In het geval één van de kopers besluit tot het ontbinden van de koopovereenkomst, wordt ook de koopovereenkomst voor de medebouwer ontbonden.

7. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere voorwaarden verbinden. De ontheffing wordt, voor wat betreft het bepaalde in lid 1 van dit artikel, in ieder geval verleend bij:
- a. verandering van werkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding;
 - d. ontbinding van een door de koper bij een notaris vastgelegd(e) samenlevingsovereenkomst/-contract;
 - e. ontbinding van een bij de gemeente geregistreerd partnerschap van de koper;
 - f. verhuizing waartoe redelijkerwijs wordt genoodzaakt door gezondheid van de koper of één van zijn gezinsleden;
 - g. verkoop in het geval aantoonbaar met verlies wordt verkocht, waarbij het aan de gemeente is om te bepalen of het verlies voldoende wordt aangetoond.
8. De in dit artikel bedoelde boetes zijn niet van toepassing in geval van:
- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 7 van dit artikel.

9. Partijen onderkennen dat er sprake kan zijn van samenloop met de in de gemeente toepasselijke “opkoopbescherming”.
10. Bij eventuele doorverkoop is koper verplicht het bepaalde in dit artikel als kettingbeding op te leggen aan elke opvolgende eigenaar.

Artikel 10 geldt gedurende een beperkte termijn van drie jaar. Dit betreft een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding. Dit heeft alles te maken met het feit, dat mensen die een kavel kopen dit voor eigen gebruik en bewoning moeten doen. De formulering is gelijk aan de tekst die al was opgenomen in de reserveringsovereenkomst.

11. Duurzaam bouwen

Koper is ermee bekend dat de gemeente een ambitieus doel heeft ten aanzien van klimaatneutraal. Koper dient een toekomstgerichte woning te realiseren, in het bijzonder als het gaat om energie en duurzaamheid. Voor deze kavels geldt de ambitie ‘bijna energieneutraal’ (BENG).

Slotbepalingen.

12. Ontbinding

Indien de koper in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, dan wel indien executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente gerechtigd deze overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende om deze ontbinding in te roepen.

13. Niet-nakoming overeenkomst

1. Bij niet-nakoming of niet-tijdige nakoming van het bepaalde in artikel 3.1 en/of 4.1 of 4.2 is de gemeente gerechtigd de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding zal geschieden door schriftelijke mededeling aan de koper, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is, doch niet dan nadat de gemeente de koper in de gelegenheid heeft gesteld te verklaren waarom hij niet of niet-tijdig voldaan heeft aan het bepaalde in dit artikel. Hierbij zal de gemeente, voor zover zulks naar het oordeel van de gemeente terecht en zinvol is, de koper gedurende een termijn voldoende voor de vereiste nakoming doch nooit langer dan een maand, in de gelegenheid stellen alsnog aan bedoelde verplichtingen te voldoen.

2. In geval van niet-nakoming is de gemeente voorts gerechtigd om de te innen boeten respectievelijk schadevergoeding te verrekenen met de waarborgsom als bedoeld in artikel 3.1 van deze koopovereenkomst.

14. Afstand mogelijkheid ontbinding

In de notariële akte van eigendomsoverdracht doen partijen afstand van elk recht de koopovereenkomst te ontbinden.

15. Invordering boeten

Voor de invordering van de boeten zal aan de grosse van de notariële leveringsakte dezelfde kracht worden toegekend als bedoeld in artikel 430 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

16. Totstandkoming overeenkomst

Deze overeenkomst komt tot stand na ondertekening door alle partijen. De gemeente ondertekent de overeenkomst uitsluitend indien ondertekening en retournering door koper binnen de bij aanbidding gestelde termijn heeft plaatsgevonden.

17. Wijziging en opzegging overeenkomst

Indien er sprake is van omstandigheden die naar het oordeel van een der partijen zouden moeten leiden tot herziening, ontbinding of opzegging van deze overeenkomst, dan wordt hierover overleg gevoerd tussen de partijen. Wijzigingen en aanvullingen hierop zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk tussen de partijen zijn overeengekomen en ondertekend.

Partijen brengen elkaar schriftelijk op de hoogte indien er zich een situatie voordoet die aanleiding geeft tot ontbinding of opzegging van deze overeenkomst.

18. Overdracht rechten en plichten

De koper is niet bevoegd rechten en verplichtingen uit onderhavige overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derde(n) of een derde in haar plaats te stellen.

19. Gebruik kavel tijdens de bouw

Indien koper gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om op de kavel te wonen tijdens de bouw dan worden hierover in aanvulling op de onderhavige koopovereenkomst nadere afspraken gemaakt. Uitgangspunt hierbij blijft een bouwtermijn van maximaal 24 maanden. Koper is zelf verantwoordelijk voor het regelen van (tijdelijke) aansluitingen op nutsvoorzieningen e.d.

20. Wet Bibob

De gemeente 's-Hertogenbosch wil in principe enkel zaken doen met integere partijen. De wet Bibob (Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) is een instrument om te beoordelen of partijen waar de gemeente vergunningen en subsidies aan verleent, dan wel overheidsopdrachten aan gunt, dan wel vastgoedtransacties mee aangaat integer zijn. De gemeente wil voorkomen dat door een vastgoedtransactie onbedoeld mogelijk strafbare activiteiten worden gefaciliteerd. De gemeente behoudt zich daarom ten aanzien van de verkoop van de kavel het recht voor om in ieder stadium van de verkooponderhandelingen het Landelijk Bureau Bibob, met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid wet Bibob om advies te vragen.

Bijlagen

1. Verkooptekening
2. Kavelpaspoort
3. Informatieblad hemelwater en riolering

Ondertekening en datering

Namens de gemeente:

Koper(s)

Th.F.J. Meijer

@@@@@@@@

Koopt u de grond samen met uw levenspartner? Dan moet u beiden de overeenkomst tekenen.
Bent u duobouwer? Uw medebouwer krijgt een eigen overeenkomst. De koopovereenkomsten van duobouwers worden door ons pas in behandeling genomen, als we de ondertekende koopovereenkomsten van beide deelskavels hebben ontvangen.