MODEL KOOPOVEREENKOMST VRIJE SECTOR KAVELS PASTOOR VAN ARS PAD

Disclaimer: Dit is een model voor de verkoop van een vrije kavel in het plan Pastoor van Ars pad. De gemeente behoudt zich het recht om van dit model af te wijken en/of aanvullende bepalingen op te nemen.

K O O P O V E R E E N K O M S T P A R T I C U L I E R E V E R K O O P
Zaaknummer: ____

Ondergetekenden:
1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Oost Gelre gevestigd te Lichtenvoorde kantoorhoudend Varsseveldseweg 2 (7131 BJ) te Lichtenvoorde te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw G. Hofstede *[OF]* rechtsgeldig vertegenwoordigd door de juridisch medewerker grondzaken ____, ingevolge____gemeente",

en

2. ____naam
____
hierna te noemen de koper,

Overwegende dat:
- De gemeente het perceel, genoemd onder I, op openbare wijze in de verkoop heeft gebracht middels een inschrijfprocedure met loting;
- Dat de koper is ingeloot voor het perceel, genoemd onder I;
- De gemeente en de koper op ____ een reserveringsovereenkomst zijn aangegaan voor dit perceel;
- De koper de reserveringsvergoeding ad € 1.000,- heeft betaald;
- De koper ____ en de samenbouwer gezamenlijk____ een bouwplan voor dit perceel heeft uitgewerkt en ingediend bij de gemeente;
- Dit bouwplan akkoord is bevonden door de gemeente;
- De koper zijn reservering op dit perceel wil omzetten in een koopovereenkomst
- *[EVENTUEEL AANVULLEN]*

Zijn overeengekomen als volgt:

I De gemeente verkoopt een perceel bouwgrond aan de koper. Koper koopt het perceel bouwgrond van de gemeente. Het betreft het perceel grond, kavelnummer _____te ____Het perceel is ____ m² groot en kadastraal bekend als ____, sectie ____, nummer(s) ____. Het perceel is met een ____ kleur aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen geparafeerde tekening (**Bijlage** ____. Deze tekening is niet bedoeld voor inschrijving in de openbare registers, hierna te noemen het perceel;

II. Op de koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene uitgiftevoorwaarden voor grond 2026 gemeente Oost Gelre (Bijlage ____).

III. Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom

1.1. De koopsom bedraagt € ____ (prijspeil 1-1-2026), over de koopsom is omzetbelasting verschuldigd. De totale koopsom inclusief omzetbelasting is € ____ (zegge: ____) en is inclusief notaris- en kadasterkosten die betrekking hebben op de levering van het perceel.

1.2. De koopsom wordt jaarlijks verhoogd met 3% op jaarbasis tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris, voor het eerst op 1-1-2027.

1.3. Op deze koopsom wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht bij de notaris de door de koper betaalde reserveringsvergoeding in mindering gebracht.

1.4. Onder de koopsom als bedoelt in lid 1 van dit artikel vallen niet door de koper te betalen leges, vergoedingen, heffingen die betrekking hebben vergunningen, ontheffingen etc. ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van de woning.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

2.1. De akte van levering van het perceel wordt gepasseerd bij een van de notarissen verbonden aan het kantoor Hobbelink & Buitink te Lichtenvoorde. De akte van levering wordt uiterlijk gepasseerd 1 maand nadat de omgevingsvergunning (bouwen) onherroepelijk is geworden en het perceel blijkens mededeling van de gemeente in bouwrijpe staat verkeerd.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

3.1 De gemeente zal het perceel opleveren in bouwrijpe staat welk geschikt is voor het beoogd gebruik (woningbouw). De gemeente zal koper informeren op welk moment het perceel in bouwrijpe staat verkeert.

3.2 Koper dient, in verband met de bouwplannen, er zelf voor zorg te dragen dat het perceel over voldoende draagvermogen zal beschikken.

3.3 De koper is ermee bekend en accepteert voor eigen rekening en risico het gegeven dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra-infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) elektriciteitsvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van elektriciteit. De Gemeente zal zich inspannen om te zorgen dat Liander de benodigde elektra-infrastructuur

tijdig in het Plangebied aanlegt. Het kan echter zo zijn dat de aanleg van deze elektra-infrastructuur en/of het verkrijgen van de benodigde (huis-) aansluiting voor elektra bij de nutsbedrijven, als dit wordt verkregen, een langere periode vraagt dan tot nu toe gebruikelijk was. De koper kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de koper ingeschakelde) derden ter zake. De Gemeente is daarom nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel die de koper hiervan ondervindt.

3.4 Koper is zelf verantwoordelijk voor het (tijdig) aansluiten van de te bouwen woning op het waterleiding- en elektriciteitsnet. De gemeente kan niet garanderen dat deze aansluitingen en leveringen op tijd mogelijk zijn. Dit vanwege eventuele (toekomstige) problemen met het elektriciteitsnet (netcongestie) en de watervoorziening.

3.5 Er wordt geen garantie of vrijwaring gegeven voor verborgen gebreken, waaronder eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen.

3.6 Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het te verkopen perceel. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een bij de overeenkomst behorend rapport van Econsultancy te Doetinchem, d.d. 27 mei 2021, rapportnummer 15483B.001. In dit rapport wordt de milieuhygiënische toestand van het perceel omschreven. Uit het rapport blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het perceel dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige normen schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de functie zoals opgenomen in het omgevingsplan.
Koper heeft genoemd bodemonderzoekrapport digitaal ontvangen. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan.

3.7 Koper verklaart ermee bekend te zijn en aanvaardt dat het perceel is gelegen in een gebied dat in ontwikkeling is. De gemeente heeft bouwwegen aangelegd die in gebruik zijn als aan- en afvoerwegen tijdens de bouw. Deze bouwwegen zijn tijdelijk van aard en kunnen liggen op de plek waar de definitieve wegen worden aangelegd of elders. De gemeente zorgt voor de afwerking en inrichting van het openbaar gebied. Koper verklaart ermee bekend te zijn en aanvaardt dat de uitvoering van de definitieve inrichting van het openbaar gebied wordt afgestemd op de oplevering van de laatste woningen in de wijk. Hierdoor wordt voorkomen dat bouwverkeer schade aan het ingerichte openbaar gebied toebrengt.

Artikel 4 Bebouwing/ inrichting/ gebruik

4.1 Op grond van het omgevingsplan is wonen de toegelaten functie op het perceel. Het perceel dient deze functie te behouden.
Koper verplicht zich daarom:
a. het perceel te bebouwen voor *1 vrijstaande woning, 1 twee onder 1 kap woning* overeenkomstig de door de gemeente te verlenen omgevingsvergunning bouwen;
b. uiterlijk 3 maanden nadat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden een aanvang te maken met de bouw:
c. de uitvoering van dat bouwplan vervolgens zonder onderbreking voort te zetten en binnen 12 maanden na start bouw volledig af te ronden.

4.2 De koper dient het hemelwater (van o.a. dakoppervlakken en tuin/terras) op zijn eigen perceel te infiltreren, zoals aangegeven in het omgevingsplan. Het afvoeren van het hemelwater via het vuilwaterriool is niet toegestaan.

4.3 De koper is verplicht op eigen terrein minimaal één parkeerplaats volgens de gemeentelijke parkeernorm aan te leggen, te onderhouden en in stand te houden.

4.4 De inrichting van het gebied waar het perceel zich bevindt, kenmerkt zich door de aanwezigheid van hagen als erfafscheiding. Koper dient voor eigen rekening en risico op het perceel hagen aan te planten en/of hekwerken begroeid met hedera te plaatsen, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan (pagina's 21 en 22) en in de Verkoopbrochure (**Bijlage** ____. Voorgaande houdt tevens in dat de aangeplante hagen en/of de geplaatste hekwerken (erfafscheidingen) op eigen terrein door koper, onderhouden en in stand gehouden moeten worden.

4.5 Eventuele overtollige grond uit de bouwputten dient in eerste instantie aan de gemeente (de directievoerder) zonder verrekening te worden aangeboden ter deponering binnen het plangebied op nadere aanwijzing. De gemeente hoeft van dit recht geen gebruik te maken. Koper dient op zijn kosten, zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond.

4.6 Indien koper niet binnen de in artikel 4 lid 1.b genoemde termijn een aanvang heeft gemaakt met de bouw is koper, zoals in de Algemene Uitgiftevoorwaarden bepaald, verplicht om het perceel op eerste vordering van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente terug te leveren aan de gemeente.

Artikel 5 Zekerheidsstelling

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen tot betaling van de koopprijs c.a. zal koper:

- Uiterlijk binnen 1 maand na de ondertekening van deze overeenkomst een waarborgsom storten ter hoogte van 10 % van de koopsom, zijnde een bedrag van
  € ____
- Deze waarborgsom zal met de koopprijs worden verrekend. Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

Artikel 6 Kwalitatieve verplichtingen

6.1 Partijen komen overeen dat de verplichtingen, die in artikel 4.3, 4.4, 6.3 en artikel 8 worden genoemd, als kwalitatieve verplichting rusten op het perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het perceel in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

6.2 Deze verplichtingen worden officieel vastgelegd als kwalitatieve verplichting in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

6.3 Koper dient te dulden dat ten laste van het perceel en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met nutsvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel onder de door gemeente en/of de betreffende nutsbedrijven te stellen voorwaarden.

Als de werkzaamheden worden uitgevoerd is de eigenaar verplicht de personen die deze werkzaamheden uitvoeren altijd onbelemmerd toegang te geven.

Artikel 7 Kettingbedingen

7.1 Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om de in artikelen 4.3 en 4.4 opgenomen verplichtingen (onderhoud en instandhouding) en het hierna bepaalde in lid 2 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 35.000,- (zegge vijfendertigduizend euro), ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

7.2 Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in artikel 8 lid 1 bepaald, verbindt de koper zich tegenover de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hierna bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/ beperkt gerechtigden.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 8 Zelfbewoningsverplichting

8.1 De koper is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper de woning niet mag vervreemden, verhuren, bezwaren met een beperkt zakelijk genotsrecht dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.

8.2 De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de woning volgens een opgemaakte proces verbaal van oplevering feitelijk is opgeleverd aan de koper van de woning.

8.3 Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oost Gelre (hierna: college) kan – op verzoek van de koper of diens rechtsopvolger(s) – schriftelijk (tijdelijk) ontheffing verlenen van de verplichting tot zelfbewoning in de volgende gevallen:

a. de woning in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende, die een bloed- of aanverwantschap in de eerste graad heeft met de koper;

b. de woning onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woning ondergeschikt is aan de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte,

c. een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);

d. van een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning);

e. een ontbinding van het huwelijk door scheiding, een bij de gemeente geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/-contract;

f. als door een verandering van werkkring van de eigenaar/koper en/of diens partner met een afstand meer dan 75 kilometer koper redelijkerwijs moet verhuizen;

g. als koper in verband met werkzaamheden in een bepaalde beroepsgroep verplicht is te verhuizen;

h. bij ernstige gezondheidsproblemen/overlijden van eigenaar/koper en/of een lid van het huishouden;

i. In het geval van andere omstandigheden waardoor naar oordeel van het college (volledige) instandhouding van de in dit artikel opgenomen zelfbewonersplicht in redelijkheid niet gevergd kan worden (hardheidsclausule).

4. Aan de ontheffing kan de gemeente voorwaarden verbinden.

5. Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger(s) niet wordt nageleefd, verbeurt koper en/of diens rechtsopvolger(s) een direct opeisbare boete aan de gemeente Oost Gelre van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).

Artikel 9 Ontbindende voorwaarden

9.1 Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden, als koper binnen 3 maanden nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend, geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten voorwaarden van een erkende geldverstrekkende bankinstelling heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de in eerste instantie te stichten bebouwing. Koper is verplicht minimaal één offerte aan te leveren waaruit dit blijkt. Onder bankinstelling wordt in dit artikel bedoeld een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

9.2 Indien de ontbindende voorwaarde is vervuld, dient koper dit, op straffe van verval van het beroep op deze ontbindende voorwaarde, binnen zeven dagen na het verstrijken van de in lid 2 genoemde termijn schriftelijk per aangetekende brief te melden aan de gemeente, onder overlegging van de in lid 2 bedoelde bewijsstukken, bij gebreke waarvan het beroep op de ontbindende voorwaarde vervalt.

Optioneel

9.1 Aanvullend artikel in geval van ontbinding bij samenbouwers:
Als de koopovereenkomst van de samenbouwer, om welke reden dan ook, voorafgaand aan de levering wordt ontbonden, kan de koper of de gemeente deze overeenkomst ontbinden. Indien de gemeente deze overeenkomst is de gemeente daarbij niet gehouden aan enige vorm van schadevergoeding. De gemeente is ook niet gehouden een vervangende bouwkavel aan te bieden. Bij ontbinding door de koper is deze alsdan geen boete en of vergoeding, verschuldigd aan de gemeente.

Artikel 10 Slotbepaling, rangorde

10.1 De Algemene Uitgiftevoorwaarden voor grond 2026 van de gemeente Oost Gelre maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

10.2 Indien en voor zover bepalingen in deze overeenkomst afwijken van de Algemene Uitgiftevoorwaarden, prevaleren de bepalingen in deze overeenkomst, mits deze afwijkingen uitdrukkelijk en schriftelijk zijn overeengekomen.

10.3. Specifieke termijnen voor bouwplicht, gebruiksverplichting en oplevering zoals opgenomen in deze overeenkomst gaan voor op de termijnen genoemd in de Algemene Uitgiftevoorwaarden.

10.4 Specifieke boetebedragen en sancties zoals opgenomen in deze overeenkomst prevaleren boven de algemene boetebepalingen in de Algemene uitgiftevoorwaarden.

10.5 Voor verplichtingen die niet nader zijn geregeld in deze overeenkomst, gelden onverkort de bepalingen van de Algemene uitgiftevoorwaarden.

10.6 In geval van tegenstrijdigheid tussen deze overeenkomst en de Algemene Uitgiftevoorwaarden, wordt deze overeenkomst geacht leidend te zijn, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 11 Bijlagen
De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst: -

- **Bijlage ____:** Tekening
- **Bijlage ____:** Verkoopbrochure Pastoor van Ars pad
- **Bijlage ____:** Begrippenlijst
- **Bijlage ____:** Algemene Uitgiftevoorwaarden voor grond 2026 gemeente Oost Gelre

Door het ondertekenen van deze overeenkomst verklaart de koper de hiervoor in de bijlage vermelde documenten te hebben ontvangen, deze inhoudelijk te hebben doorgenomen en hiermee akkoord te gaan.
Voor zover er tegenstrijdigheid aanwezig is c.q. bestaat tussen het gestelde in deze overeenkomst en de bijlagen prevaleert het gestelde in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen, opgemaakt en in ____voud getekend:

te ____

d.d. _____

De gemeente
Namens deze:

_____

te ____,

d.d. _____

De koper,
Namens deze:

_____

Verklarende woordenlijst

Een **executie verkoop** is een juridische procedure waarbij goederen of eigendommen van een persoon worden verkocht om openstaande schulden af te lossen. Dit gebeurt meestal wanneer iemand zijn financiële verplichtingen niet kan nakomen.

Levering: Dit is een juridisch proces waarbij de eigendom van het onroerend goed officieel wordt overgedragen van de verkoper naar de koper. Dit gebeurt door het ondertekenen van een notariële akte en de inschrijving daarvan in het Kadaster

Netcongestie: is een situatie waarin de vraag naar of het aanbod van elektriciteit de capaciteit van het elektriciteitsnet overschrijdt.

Notariële Akte: Dit is hetzelfde als de akte van levering, het officiële document dat nodig is voor de eigendomsoverdracht.

Nutsvoorzieningen: Dit zijn voorzieningen zoals gas, water, elektriciteit, stadsverwarming, riolering en kabelverbindingen voor radio, televisie, telefoon, fax en internet, inclusief de bijbehorende apparatuur.

Omgevingsplan: Het omgevingsplan bevat regels voor de fysieke leefomgeving, zoals bouwvoorschriften, milieuregels en gebruiksvoorschriften voor verschillende gebieden

Omgevingsvergunning: Dit is een vergunning die nodig is voor bouwactiviteiten, volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Vervreemden: Dit betekent onder andere het juridisch of economisch overdragen van eigendom, het belasten met beperkte rechten, of het verkopen, verhuren, verpachten en in gebruik geven.