

Concept Koopovereenkomst CPO kavel Werenfriedstraat te Zieuwent

KOOPOVEREENKOMST

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 het besluit van het College van Burgemeester & Wethouders d.d. , hierna te noemen: "gemeente",

en

2. naam
adres
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 deelname aan een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap @@@(hierna: CPO);
- De koper lid is van dit CPO;
- De gemeente en de CPO op @@@ een reserveringsovereenkomst zijn aangegaan voor het Project;
- Dit Project bestaat uit de ontwikkeling en realisatie van 19 grondgebonden koopwoningen in het plan Werenfriedstraat te Zieuwent;
- De koper via de CPO een reserveringsvergoeding ad € 500,- heeft betaald;
- Het CPO een bouwplan voor dit perceel heeft uitgewerkt en ingediend bij de gemeente;
- Dit bouwplan akkoord is bevonden door de gemeente;
- De koper heeft met aannemer @@@ een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bebouwing van het perceel;
- De gemeente en het CPO zijn overeengekomen dat de reservering wordt omgezet in individuele koopovereenkomst op naam gesteld van het individuele lid van het CPO.

Paraaf gemeente:

Paraaf koper:

<Versie (datum) (moet nog op maat worden gemaakt per project) > -

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 , gelegen in het plangebied te , Het perceel is m² groot en kadastraal bekend als gemeente , sectie , nummer(s) . Het perceel is met een kleur aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen geparafeerde tekening (**Bijlage 1**). 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 2**). De koper verklaart door middel van het ondertekenen van deze overeenkomst een kopie te hebben ontvangen en akkoord te gaan met de inhoud.
- III. Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom

- 1.1. De koopsom bedraagt € , over de koopsom is omzetbelasting verschuldigd. De totale koopsom inclusief omzetbelasting is € (zegge:) en is inclusief notariskosten en kadasterkosten.
- 1.2. De koopsom wordt jaarlijks verhoogd met 3%, voor het eerst op 1 januari 2027.
- 1.3. Op deze koopsom wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht bij de notaris de door de koper betaalde reserveringsvergoeding in mindering gebracht.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1. De akte van levering van het perceel wordt gepasseerd bij een notaris van Notariskantoor te . De akte van levering wordt uiterlijk gepasseerd 2 maanden 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 levert een perceel in bouwrijpe staat welk geschikt is voor het beoogd gebruik (woningbouw).
- 3.2 Het perceel wordt geleverd in bouwrijpe staat, met dien verstande dat op het moment van levering: *[Maatwerk per locatie uitwerken]*
- 3.3 Koper dient, in verband met de bouwplannen, er zelf voor zorg te dragen dat het perceel over voldoende draagvermogen zal beschikken.
- 3.4 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

Paraaf gemeente:

Paraaf koper:

<Versie (datum) (moet nog op maat worden gemaakt per project)> -

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.

- 3.5 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.
- 3.6 Er wordt geen garantie of vrijwaring gegeven voor verborgen gebreken, waaronder eventueel aanwezig voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen.
- 3.7 Er is een verkennend bodemonderzoek 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 , kenmerk d.d. . 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.

- 3.8 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:
- het perceel te bebouwen voor 1 rijwoning overeenkomstig de door de gemeente te verlenen omgevingsvergunning bouwen;
 - uiterlijk 3 maanden nadat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden een aanvang te maken met de bouw;
 - de uitvoering van dat bouwplan vervolgens zonder onderbreking voort te zetten en binnen 12 maanden na start bouw volledig af te ronden.
- 4.2 *Aan de zijden waar de tuin grenst aan door de gemeente aan te leggen openbare groenstroken, mag de tuin geen uitweg hebben, met uitzondering van te verlenen vergunning door Burgemeester en Wethouders.*

Paraaf gemeente:

Paraaf koper:

<Versie (datum) (moet nog op maat worden gemaakt per project) > -

- 4.3 De koper dient het hemelwater (van o.a. dakoppervlakken en tuin/terras) op eigen perceel te infiltreren, zoals aangegeven in het omgevingsplan. Het afvoeren van het hemelwater via het vuilwaterriool is niet toegestaan.
- 4.4 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.
- 4.5 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 Kwalitatieve verplichtingen

- 5.1 Partijen komen overeen dat de verplichtingen, die hierna onder de leden 2 en volgende 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.
- 5.2 Deze verplichtingen worden officieel vastgelegd als kwalitatieve verplichting in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
- 5.3 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.

Optioneel/maatwerk

- @ *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, zoals aangegeven op het kavelpaspoort (**Bijlage**) conform de vereisten zoals opgenomen in het omgevingsplan. Voorgaande houdt tevens in dat de aangeplante hagen (erfafscheidingen) op eigen terrein door koper in stand gehouden moeten worden.*

Artikel 6 Kettingbedingen

- 6.1 *Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt om de op eigen terrein aangeplante hagen als natuurlijk groene erfafscheidingen deugdelijk en regelmatig te onderhouden en in stand te houden (artikel @ lid 4) en het bepaalde in artikel @ en het hierna onder de leden 2 en 3 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*

Paraaf gemeente:

Paraaf koper:

<Versie (datum) (moet nog op maat worden gemaakt per project) > -

€ 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.

- 6.2 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.

Optioneel

- 6.3 Koper is verplicht volgens de gemeentelijke parkeernorm op eigen terrein en voor eigen rekening parkeerplaatsen (ten minste parkeerplaats(en) (naast elkaar)) aan te leggen en in stand te houden.

Artikel 7 Zelfbewoningsverplichting

- 7.1 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.
- 7.2 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.
- 7.3 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 ongeschikt 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;

Paraaf gemeente:

Paraaf koper:

<Versie (datum) (moet nog op maat worden gemaakt per project) > -

- 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 geveerd kan worden (hardheidsclausule).

7.4 Aan de ontheffing kan de gemeente voorwaarden verbinden.

7.5 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 8 Anti-speculatiebeding

8.1 Indien binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum dat koper juridisch eigenaar van of anderszins gerechtigde is geworden tot de woning en/of grond waarop de woning gesticht zal worden, de koper overgaat tot verkoop en vervreemding van de woning aan een derde, is koper verplicht aan de gemeente Oost Gelre een vergoeding te betalen voor zover de woningwaarde hoger is als bedoeld in lid 2 van dit artikel. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als juridische levering aangemerkt:

- a. 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);
- b. een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning) of andere executie door derden;
- c. verkrijging bij wijze van toedeling aan de koper en/of diens echtgenote/partner en/of een of meer van hun rechtverkrijgenden onder algemene titel, na overlijden van één hunner of bij eventuele andere ontbinding van de tussen hen bestaande huwelijksgemeenschap, geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract;

8.2 De aan de gemeente Oost Gelre te betalen vergoeding in het eerste jaar is 90% van het positieve verschil tussen:

- a. de opbrengst van de woning (grond met de zich daarop bevindende opstallen) en
- b. een bedrag, gelijk aan de som van de oorspronkelijke bouw- en grondkosten.

8.3 De aan de gemeente Oost Gelre te betalen vergoeding betreft voor de jaren twee tot en met vijf:

- in het tweede jaar negentig procent (70%) van het in lid 2 bedoelde verschil;

Paraaf gemeente:

Paraaf koper:

<Versie (datum) (moet nog op maat worden gemaakt per project) > -

- in het derde jaar zeventig procent (50 %) van het in lid 2 bedoelde verschil;
- in het vierde jaar vijftig procent (30 %) van het in lid 2 bedoelde verschil;
- in het vijfde jaar dertig procent (10 %) van het in lid 2 bedoelde verschil.

8.4 Indien bij vervreemding van de woning voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de akte van vervreemding genoemde prijs wordt dat hogere bedrag als opbrengst van de woning beschouwd.

8.5 Het bedrag in lid 2 sub b van dit artikel dient voor de toepassing van dit artikel te worden verhoogd met de schriftelijk aantoonbare kosten van de door de koper aangebrachte hierna limitatief genoemde voorzieningen (inclusief omzetbelasting), onderhoud daaronder niet begrepen, die na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht. Alleen op naam van de koper gestelde facturen in combinatie met een bankafschrift worden als bewijs geaccepteerd. Uit de facturen moet blijken dat het gaat om een of meerdere van de volgende voorzieningen:

- a. de keuken;
- b. de badkamer;
- c. de serre;
- d. de overige bouwkundige voorzieningen aan de woning;
- e. de tuin en de erfafscheiding.
- f. bijbehorende bouwwerken bij de woning

8.6 Onder de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen wordt in elk geval verstaan: de aanneemsom vermeerderd met, voor zover niet begrepen in de hiervoor bedoelde aanneemsom, de kosten van installaties en de kosten van meerwerk.

8.7 Koper is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van de woning ten minste zes weken vóór de levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan de gemeente Oost Gelre en aan de gemeente Oost Gelre alle inlichtingen te verstrekken, die de gemeente nodig acht.

8.8 De gemeente maakt aan de hand van het bepaalde in dit artikel een berekening van de door koper te betalen vergoeding en stuurt de berekening ter goedkeuring toe aan de koper. Koper dient binnen twee weken na ontvangst van de berekende vergoeding aan de gemeente schriftelijk aan te geven of zij akkoord is of niet. Indien een schriftelijke reactie van de koper binnen twee weken uitblijft, wordt de koper geacht stilzwijgend akkoord te zijn gegaan met de door de gemeente berekende vergoeding.

8.9 Indien koper binnen de in lid 8 van dit artikel gestelde termijn van twee weken schriftelijk aan de gemeente aangeeft niet akkoord te zijn met de door de gemeente berekende vergoeding, treden partijen met elkaar in overleg over de te betalen vergoeding. Indien partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de hoogte van het te betalen bedrag dan wordt dit bedrag vastgesteld door een door koper en de gemeente gezamenlijk aan te wijzen deskundige.

Paraaf gemeente:

Paraaf koper:

<Versie (datum) (moet nog op maat worden gemaakt per project)> -

- 8.10 Als partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over een gezamenlijk aan te wijzen deskundige wordt het door de koper te betalen bedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel met inachtneming van het in dit artikel bepaalde vastgesteld door drie deskundigen, waarvan er één wordt aangewezen door koper en één door de gemeente. De derde deskundige wordt aangewezen door de koper en de gemeente aangewezen deskundigen in onderling overleg. De kosten van de gezamenlijk aangewezen deskundige komen voor rekening van koper en de gemeente gezamenlijk, ieder voor de helft. In geval er drie deskundigen aangewezen moeten worden, geldt dat de kosten voor de eigen aangewezen deskundige voor rekening komen van de partij die de deskundige heeft aangewezen en de kosten van de derde deskundige voor rekening van de koper en gemeente gezamenlijk zijn, ieder voor de helft.
- 8.11 De aan de gemeente Oost Gelre op basis van leden 8 respectievelijk 9 en 10 verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van vervreemding van de woning aan de gemeente Oost Gelre worden betaald. Indien de vervreemding plaatsvindt bij notariële akte, zal koper de passerend notaris verzoeken het door de gemeente opgegeven bedrag rechtstreeks aan de gemeente te voldoen. Als en voor zover er op de datum van levering nog geen overeenstemming is over het door koper aan de gemeente verschuldigde vergoeding verleent de gemeente schriftelijk toestemming om de woning te vervreemden, indien koper het bedrag van de door de gemeente berekende vergoeding stort op de derdenrekening van de notaris en de notaris het onbetwiste deel van de vergoeding bij levering uitbetaalt aan de gemeente en het betwiste deel in depot blijft bij de notaris en uitbetaald wordt indien een definitief en voor beide partijen aanvaardbare uitspraak van de deskundige(n) is gedaan over de hoogte van de door koper aan gemeente verschuldigde vergoeding. De notaris zal het in depot gezette bedrag op basis van de hiervoor bedoelde uitspraak van de deskundige(n) binnen twee weken na de uitspraak van de deskundige(n) uitbetalen aan de gemeente en het eventuele restant bedrag retourneren aan koper.
- 8.12 Indien aan het bepaalde in de leden 10 en 11 van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt de koper aan de gemeente Oost Gelre een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan de helft van de bij vervreemding door de koper bedongen koopprijs.
- 8.13 Het college kan een gehele of gedeeltelijke ontheffing verlenen op het anti-speculatiebeding en/of de te betalen vergoeding als er sprake is van dusdanige bijzondere omstandigheden bij koper of diens rechtsopvolger(s) waardoor het naar oordeel van college (volledige) instandhouding van het anti-speculatiebeding en/of de op basis daarvan te betalen vergoeding in redelijkheid niet kan worden geleverd (hardheidsclausule).
- 8.14 Wanneer de koper binnen vijf jaar de woning wenst te verkopen en niet wordt voldaan aan het in dit artikel bepaalde, kan dit er nimmer toe leiden dat de gemeente Oost Gelre gehouden is om enige vergoeding aan koper te betalen.

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 geldverstrekker 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.

Paraaf gemeente:

Paraaf koper:

<Versie (datum) (moet nog op maat worden gemaakt per project) > -

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.

9.3 Bij ontbinding door de koper van deze overeenkomst stelt de achtervang van het CPO zich garant jegens de gemeente om de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen over te nemen.

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** : Kavelpaspoort
- **Bijlage** : Begrippenlijst
- **Bijlage** : Algemene Uitgiftevoorwaarden voor grond 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 _____,

te _____,

d.d. _____

d.d. _____

Paraaf gemeente:

Paraaf koper:

<Versie (datum) (moet nog op maat worden gemaakt per project)> -

De gemeente
Namens deze:

De koper,
Namens deze:

CONCEPT

Paraaf gemeente:

Paraaf koper:

<Versie (datum) (moet nog op maat worden gemaakt per project> -

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.