

Overeenkomst van verkoop en koop

De ondergetekenden:

I De publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE VELDHOVEN, gevestigd aan het Meiveld 1, 5501 KA Veldhoven, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet krachtens volmacht van haar burgemeester vertegenwoordigd door de heer, hoofd afdeling Advies en Ondersteuning van de gemeente Veldhoven, handelend ter uitvoering van zijn krachtens mandaat genomen besluit van d.d. <datum>, hierna te noemen 'de gemeente'

en

II de heer/mevrouw, geboren op te, (on)gehuwd, en de heer/mevrouw geboren op te, (on)gehuwd, beiden wonende, hierna tezamen te noemen "de koper"

De koper en de gemeente hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen'.

IN AANMERKING NEMENDE:

- a. dat het college van burgemeester en wethouders op <datum> het toewijzingsbeleid en de randvoorwaarden heeft vastgesteld voor de ontwikkeling en realisatie van de eerste fase van project Huysackers;)
- b. dat partijen overeenstemming hebben over het doel van de toewijzing, namelijk verkoop en levering en daarna bouw van een woning conform de gemeentelijke (rand)voorwaarden;
- c. dat de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het plan de bouwkaavel met nummer <nummer>, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie <sectie>, nummer <nummer>, groot circa <groot> m² - zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening met kenmerk en datum - zal verkopen aan de koper en koper de bouwkaavel zal kopen van de gemeente;
- d. dat partijen de afspraken en voorwaarden betreffende de verkoop vastleggen in onderhavige koopovereenkomst.

VERKLAREN HET NAVOLGENDE OVEREEN TE KOMEN:

Artikel 1 Het verkochte

- 1.1 De gemeente verkoopt aan de koper, die van de gemeente koopt de kavel gelegen in het plan Huysackers, bekend onder kavelnummer <kavelnummer>, groot circa <groot> m², deel uitmakende van het kadastrale perceel Veldhoven, sectie <sectie>, nummer <nummer>; deze kavel is ter oriëntatie van partijen op een situatietekening met kenmerk <kenmerk> aangegeven welke aan deze overeenkomst is gehecht en daarvan onlosmakelijk deel uitmaakt. Deze tekening is niet bestemd om in de openbare registers te worden ingeschreven.
- 1.2 De koper zal het verkochte gebruiken om daarop een woonhuis voor eigen bewoning en gebruik te (laten) bouwen overeenkomstig de bestemming en volgens de gemeentelijke (rand)voorwaarden.

Artikel 2 Koopprijs, kosten, belastingen, optievergoeding

- 2.1 De koopprijs van het verkochte bedraagt € <bedrag>, exclusief omzetbelasting (€ <bedrag> inclusief omzetbelasting) en kosten koper.
- 2.2 De omzetbelasting en alle kosten en rechten betrekking hebbende op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht (onder andere notariële en kadastrale kosten) komen voor rekening van de koper.
- 2.3 De koper zal, uiterlijk binnen twee weken na de datum van ondertekening van deze overeenkomst door de gemeente, ter nakoming van zijn koopverplichting een optievergoeding van € 605,-- aan de gemeente overmaken. De optievergoeding wordt verrekend met de koopprijs, zonder dat hierover rente wordt vergoed.
- 2.4 Indien de koper zijn onder 2.3 omschreven verplichting niet binnen de gestelde termijn nakomt, kunnen burgemeester en wethouders van de gemeente hem schriftelijk in gebreke stellen. Komt de koper zijn verplichting binnen acht dagen daarna niet alsnog na, dan is deze overeenkomst zonder verdere actie ontbonden. De gemeente zal de koper daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte brengen.
- 2.5 De koopsom, belastingen en eventuele andere kosten zullen door koper zijn voldaan ten tijde van de juridische levering van het verkochte door storting, per valuta van die dag, op de (derden)rekening van het in artikel 3 genoemde notariskantoor. De gemeente is ermee bekend dat de met de overdracht belaste notaris het betaalde bedrag onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte geleverd kan worden vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
- 2.6 Alle zakelijke lasten die op of met betrekking tot het verkochte worden geheven komen voor rekening van de koper vanaf de eerste van de maand volgende op de datum van de juridische levering.

Artikel 3 Juridische levering

- 3.1 De juridische levering van het verkochte vindt plaats op het door koper gekozen notariskantoor uiterlijk op <datum>, zijnde acht maanden na het ingaan van de optie.
- 3.2 Voor elke dag dat betaling van de koopprijs, de omzetbelasting en van eventuele vergoedingen of kosten later dan het in onder 1.a bedoelde tijdstip geschiedt, is de koper aan de gemeente een rentevergoeding verschuldigd, berekend naar het percentage van de op dat moment geldende wettelijke rente. Deze rentevergoeding moet worden betaald gelijktijdig met de betaling van de koopprijs. Bij de berekening van de rentevergoeding wordt rekening gehouden met het bedrag van de gestorte optievergoeding.
- 3.3 Indien toch afgezien wordt van koop van de kavel na het onder in 1.a genoemde tijdstip is de gemeente gerechtigd alsnog de rentevergoeding in rekening te brengen bij de koper.
- 3.4 De gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en voor haar bevoegdheid tot eigendomsoverdracht ten tijde van de juridische levering.

Artikel 4 Feitelijke levering

- 4.1 De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte geschiedt op de datum van de juridische levering, tenzij de koper het verkochte met schriftelijke toestemming van de gemeente eerder in gebruik heeft genomen. Aan die toestemming zullen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden. Voorwaarde zal in ieder geval zijn dat een bedrag van € 5.000,- van de koopprijs wordt aanbetaald en dat vanaf de datum van feitelijke levering tot de datum van juridische levering over het resterende gedeelte van de koopprijs de op dat moment geldende wettelijke rente is verschuldigd. Over deze rente is omzetbelasting verschuldigd. De in artikel 2.5 en 3.1 genoemde termijnen blijven ten deze onverkort gelden.
- 4.2 Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt dan de juridische levering, eindigt de zorgplicht van de gemeente per het tijdstip van feitelijke levering. Het risico voor het verkochte gaat bij de feitelijke levering over op koper, tenzij alsdan anders wordt overeengekomen.
- 4.3 De feitelijke levering geschiedt vrij van pacht, huur en/of gebruik of aanspraken daarop, geheel leeg, ontruimd en voor het overige in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van ondertekening van onderhavige overeenkomst, zijnde in bouwrijpe staat.
- 4.4 Onder bouwrijpe staat wordt verstaan de staat nadat de volgende werkzaamheden door de gemeente zijn uitgevoerd:
 - de sloop van bestaande opstallen en het verwijderen van bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels tot een diepte van 1,50 meter beneden het huidige maaiveldniveau;
 - wegnemen van verhardingen en bestrating;
 - het rooien van bomen en struiken (behoudens eventueel te handhaven bomen);
 - het dempen van sloten;

- het egaliseren (zonder aan- dan wel afvoer van grond);
 - de aanleg van bouwwegen en hoofdleidingen van nutsvoorzieningen en riolering;
 - eventueel bodemsanering.
- 4.5 De kavelgrenzen van het verkochte en de rooilijnen van de bebouwing worden eenmalig fysiek uitgezet en aangewezen in bijzijn van partijen, uiterlijk bij de start van de bouw.

Artikel 5 Staat van het verkochte

- 5.1 Het verkochte zal worden geleverd in bouwrijpe staat met alle daarbij horende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheeken en beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 5.2 De gemeente heeft geen kennis gegeven van alle eventueel met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend of dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
- a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij hiervoor omschreven rechten werden gevestigd.
- 5.3 De koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven en die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 5.4 Het verkochte zal bij de juridische levering de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik overeenkomstig de vigerende bestemming nodig zijn.
- 5.5 De bindende bouwpeilhoogte van het verkochte wordt door de gemeente tijdig aan de koper aangegeven. Koper geeft gemeente de ruimte om voor er onomkeerbare werkzaamheden tijdens de bouw plaats vinden te controleren of er aan de bindende bouwpeilhoogte wordt voldaan. Indien de koper tijdens de start van de bouw afwijkt van de bindende peilhoogte zal de bouw na controle worden stilgelegd tot aan de bindende bouwpeilhoogte wordt voldaan.

Artikel 6 Bodemgesteldheid verkochte

- 6.1 Op de bodem (grond en grondwater) van het verkochte is in opdracht van de gemeente door <bureau> een verkennend bodemonderzoek verricht, gebaseerd op de NEN 5740. De resultaten zijn opgenomen in een rapport met nummer <nummer> d.d. <datum>, bij partijen genoegzaam bekend.
- 6.2 Uit genoemd bodemrapport blijkt dat er geen belemmering is voor het toekomstige/huidige gebruik van het terrein. <CONCLUSIE OPNEMEN> De gemeente is niet aansprakelijk voor verdere en/of andere verontreinigingen van de grond die niet zijn aangetroffen in het

onderzoek als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Deze restverontreiniging komt alsdan voor rekening en risico van de koper.

- 6.3 Onder verontreiniging wordt niet verstaan:
- de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden;
 - stobben van bomen en/of struiken;
 - funderings- en puinresten gelegen 1,5 meter beneden maaiveld, die geen asbest of andere schadelijke stoffen bevatten.
- 6.4 De gemeente staat niet in voor de staat van de ondergrond van het verkochte en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor een slechte ondergrond van het verkochte ten gevolge waarvan extra funderingsconstructies en aldus extra funderingskosten moeten worden gemaakt. Eventuele kosten van onderzoek naar de draagkracht van de ondergrond zijn voor rekening van de koper.

Artikel 7 Bouw

- 7.1 Gelet op het gezamenlijke doel van partijen, namelijk de tijdige realisatie van een woning conform plan Huysackers komen partijen overeen dat de koper uiterlijk op <datum> (drie maanden na het nemen van een optie) een schetsontwerp voor de bouw van een woning bij het college van burgemeester en wethouders indient dat naar het oordeel van de supervisor aanvaardbaar is, en dat tevens is opgesteld met inachtneming van de voorschriften van het ter zake geldende bestemmingsplan met het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan en andere ter zake geldende voorschriften.
- 7.2 De koper dient vervolgens uiterlijk op <datum> (5 maanden na het nemen van de optie) een complete aanvraag om een omgevingsvergunning voor de in artikel 7.1 bedoelde woning bij burgemeester en wethouders van de gemeente in.
- 7.3 Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen op verzoek van de koper de in artikel 7.1 en 7.2 genoemde termijnen eenmaal met ten hoogste twee maanden verlengen. De in artikel 3.1 genoemde datum blijft echter onverkort gehandhaafd. Indien de koper de afspraken als genoemd in artikel 7.1 en 7.2 niet binnen de overeengekomen termijn nakomt, kunnen burgemeester en wethouders hem schriftelijk in gebreke stellen op de wijze zoals omschreven in artikel 3.2 van deze overeenkomst.
- 7.4 De koper bouwt een woning overeenkomstig de door de gemeente verleende of nog te verlenen omgevingsvergunning.
- 7.5 De koper start met de bouw van voornoemde woning binnen drie maanden na de juridische levering en zorgt ervoor dat de woning voltooid is uiterlijk twaalf maanden na de datum van juridische levering.
- 7.6 Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen op verzoek van de koper, zo nodig onder door hen te stellen voorwaarden, de in artikel 7.5 genoemde termijnen verlengen. Op deze termijnen is het bepaalde in artikel 3.2 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8 Duurzaam bouwen

- 8.1 Koper is ermee bekend dat in Huysackers geen aardgasnetwerk wordt aangelegd.
- 8.2 Op het gebied van duurzaam bouwen hanteert de gemeente Veldhoven de volgende ambities:
- De te bouwen 'Nul op de meter' woning wekt evenveel of meer energie op als nodig is voor het huis (gebouwgebonden verbruik) en het huishouden (gebruikersgebonden verbruik).
 - De gewenste duurzaamheidsambitie is vastgesteld op een gemiddelde GPR gebouw-score van 7,5 of hoger voor de thema's gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde en (bouw)proces. Om deze cijfers te berekenen stelt de gemeente om niet het GPR-programma beschikbaar. Zowel bij het schetsplan als bij het indienen van de definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning dient (een afschrift van) de GPR-berekening toegevoegd te worden.
- 8.3 De koper is bekend met deze ambities en zal ze in acht nemen bij de ontwikkeling en realisatie van zijn woning.

Artikel 9 Waardevolle bomen

Ingeval er waardevolle bomen op of naast het perceel staan geldt het volgende:

- 9.1 Onder de kroonprojectie van de boom mogen geen graafwerkzaamheden plaats vinden, er mag geen materiaal (tijdelijk) opgeslagen worden of transport plaats vinden.
- 9.2 Binnen de kroonprojectie van de boom mag niet gebouwd worden. Dit geldt voor zowel bouwwerken, als ook voor het aanbrengen van verharding en erfafscheidingen waar een fundering voor nodig is. Voor de erfafscheiding kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een hekwerk met beplanting of een haag. Wel kan worden gekozen voor een open - of halfverharding, waarbij een verhoogd maaiveld wordt aangelegd. Of andere constructies waarbij de beworteling en het functioneren van de bomen niet beschadigd wordt.
- 9.3 Bij voorkeur geen bronnering toepassen voorafgaand of tijdens de bouwwerkzaamheden.
- 9.4 Het maaiveld mag niet worden verhoogd of verlaagd binnen de kroonprojectie van de boom.

Deze bepaling is een kwalitatieve verplichting zodat koper er dus zorg voor dient te dragen dat deze bepaling bij verkoop wordt opgelegd aan de volgende koper.

Artikel 10 Terugverkoop/eerste recht van koop/doorverkoop

- 10.1 Als de koper (hierna ook 'terugverkoper') de afspraak als genoemd in artikel 7.5 niet, of niet binnen de afgesproken termijn nakomt, dient hij, na in gebreke te zijn gesteld, de bouwkaavel aan de gemeente te koop aan te bieden, tegen de bij de aankoop betaalde koopprijs. Op deze koopprijs zal in plaats van vergoeding van kosten, schaden en rente, door de gemeente een gedeelte ter hoogte van tien procent worden ingehouden dat aan de gemeente vervalt.

- 10.2 De gemeente besluit binnen 2 maanden na het aanbod van koper of zij de bouwka­vel terug wil kopen van koper en zal koper hierover op dat mo­ment schriftelijk informeren.
- 10.3 De kosten van of in verband met de terugverkoop en de wederoverdracht van het verkochte, in de meest ruime zin, komen geheel voor rekening van de terugverkoper.
- 10.4 De terugverkoper is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders van de gemeente te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het verkochte, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.
- 10.5 Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing bij een verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 BW, en ingeval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- 10.6 In geval de gemeente het verkochte niet wenst terug te kopen en koper het verkochte aan een derde wil verkopen is hij verplicht alle verplichtingen uit deze overeenkomst jegens de gemeente geheel op te nemen in de met deze derde te sluiten overeenkomst. De verplichtingen dienen over te gaan op deze derde en in de notariële akte (als kettingbeding) te worden opgenomen op straffe van een boete van vijftientwintig procent van de koopprijs van het verkochte.

Artikel 11 Boetebepalingen

- 11.1 Bij niet nakoming van enige afspraak uit deze overeenkomst, anders dan die in artikel 10 omschreven, verbeurt de koper, na ingebrekestelling op de wijze zoals omschreven in artikel 3.2 van deze overeenkomst, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftientwintig procent van de koopprijs van het verkochte.
- 11.2 Naast het gestelde in artikel 11.1 geldt onverminderd het recht van de gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen en onverminderd haar recht om ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.

Artikel 12 Slotbepalingen

- 12.1 Indien na uitmeting door het kadaster blijkt dat het verkochte groter of kleiner is dan de grootte die vermeld is in deze overeenkomst en/of in de akte van levering, zal dit geen aanleiding geven tot enige rechtsvordering en/of tot verrekening van de koopprijs, tenzij de uitgemeten bouwka­vel meer dan 2% kleiner is dan de overeengekomen oppervlakte. In dat geval vindt verrekening plaats over die meters die deze 2% overstijgen op basis van de betaalde grondprijs en omzetbelasting.
- 12.2 Op verzoek van de koper worden de grenzen van het verkochte éénmalig, zonder extra kosten voor hem, in het terrein aangewezen. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het Kadaster te verzorgen.

- 12.3 De koper verplicht zich vóór aanvang van de realisering van zijn bouwplan overleg te plegen met de gemeentelijke afdeling omgevingszaken over de juiste plaatsing van het te realiseren bouwplan binnen de grenzen van de verkochte bouwkvavel.
- 12.4 De gemeente verplicht zich om een geëgaliseerde bouwkvavel te leveren waarbij de peilhoogte maximaal 15 centimeter mag afwijken ten opzichte van de kruin van de weg. De gemeente draagt geen zorg voor aan- en afvoer, en/of opslag van grond. Eventuele grondafvoer kan beperkingen geven. Bij (her)gebruik van grond gelden de regels van het Bouwstoffenbesluit. Het Bouwstoffenbesluit stelt eisen aan de te volgen procedure en toepassing van de grond.
- 12.5 Koper verplicht zich om op het perceel minimaal twee opstelplaatsen naast elkaar voor een auto te realiseren. Hierbij mag een garage niet worden meegerekend.
- 12.6 De koper is ermee bekend dat in het plan hemelwater bovengronds wordt afgevoerd.
- 12.7 In de koop is niet inbegrepen de aanvraag voor een aansluiting op het rioolstelsel en de kosten die hiervoor aan de gemeente verschuldigd zijn.

Artikel 13 Eén of meer kopers

- 13.1 Ingeval twee of meer personen koper zijn, kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
- 13.2 De kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 14 Ontbindende voorwaarde financiering

- 14.1 De koper is tot de datum van de juridische levering zoals bepaald in artikel 3 gerechtigd de overeenkomst te ontbinden, indien koper de dag voor deze datum voor de financiering van de bouwkvavel geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling heeft gekregen. De ontbinding dient schriftelijk te geschieden.
- 14.2 Bij ontbinding van de overeenkomst als hiervoor bedoeld, vervalt de door de koper betaalde optievergoeding aan de gemeente, zonder dat daarover rente wordt vergoed.

Artikel 15 Bijlagen

De bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst. In geval van een tegenstrijdigheid tussen de bijlagen en de bepalingen van deze overeenkomst, prevaleren de bepalingen in deze overeenkomst.

Bijlage 1: Situatietekening met kenmerk <kenmerk>

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend te

<Plaats>

<datum>

<datum>

De ondergetekende sub I (gemeente)

De ondergetekende(n) sub II (koper)

<Naam>

<Naam>

CONCEPT