

Zaak:

Koopovereenkomst

Ondergetekende,, handelend namens de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Oude IJsselstreek**, ingevolge het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek tot mandaat van 1 maart 2024, en de gemeente Oude IJsselstreek vertegenwoordigend, hierna te noemen "**gemeente**",

en

de heer/mevrouw, wonende aan,, hierna te noemen "koper", die verklaart te hebben gekocht en in eigendom te zullen aanvaarden ten behoeve van de bouw van een, een bouwterrein met kavelnummer, met een totale oppervlakte van m², kadastraal bekend gemeente, sectie ..., nummergemeente gelegen in Omgevingsplan....., (locatie te), één en ander zoals op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening is aangegeven, hierna te noemen "**koper**",

De koopsom van de kavel bedraagt €.....(zegge;)* exclusief 21% BTW. (€inclusief 21% BTW) (zegge;) **exclusief notaris- en kadastrale kosten (prijspeil 2024).**

hierna gezamenlijk aangeduid als '**Partijen**',

Nemen het volgende in overweging:

- op @@@@ heeft de Gemeente middels een openbare uitgifteprocedure potentiële gegadigden uitgenodigd zich in te schrijven voor de aankoop van een bouwkaavel gelegen binnen woningbouwlocatie @@@@@@;
- De Koper door middel van inschrijving en loting is geselecteerd voor de bouw van een vrijstaande/twee-onder-een kap woning;
- Partijen op @@@ een reserveringsovereenkomst zijn aangegaan voor kavel @@@@;
- de Koper een bebouwingsplan heeft ontwikkeld welke inmiddels ter inzage is gelegd/onherroepelijk is;
- Partijen nu de voorwaarden- en bedingen willen vastleggen in onderhavige koopovereenkomst;
- deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Definities

a. Kavel:

Het gedeelte van het Plangebied, ter grootte van @@@ m², dat te zijner tijd ten behoeve van de daarop geplande bebouwing kan worden uitgegeven.

- b. Bouwplan:
Een plan voor de bebouwing van de Kavel.
- c. Koopprijs:
Het totaal verschuldigde bedrag van de Kavel, te voldoen bij notarieel transport van de Kavel.
- d. Overeenkomst:
De onderhavige Overeenkomst.
- e. Uitgiftetekening:
De onlosmakelijk bij deze Overeenkomst horende situatietekening.
- f. Het Verkochte/de Onroerende zaak: de over te dragen gronden.
- g. Leveringsakte:
De voor de levering vereiste notariële akte.

Artikel 2. Algemene verkoopvoorwaarden bouwkavels Gemeente Oude IJsselstreek 2024

- 2.1. Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de artikelen van de "*Algemene uitgiftevoorwaarden bouwterreinen Gemeente Oude IJsselstreek 2024*" en vormen met deze overeenkomst één onverbrekelijk geheel. De koper verklaart een exemplaar van de "*Algemene uitgiftevoorwaarden bouwterreinen Gemeente Oude IJsselstreek 2024*" te hebben ontvangen en in te kunnen stemmen met de van toepassing verklaarde artikelen van deze algemene uitgiftevoorwaarden voor zover hiervan niet bij overeenkomst wordt afgeweken.
- 2.2. Uitgezonderd wordt

Artikel 3. Betaling koopsom/notariële levering

- 3.1. De betaling van de koopsom, de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris, uiterlijk vier maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst. Indien de koopsom voor deze datum niet door de Gemeente of de notaris is ontvangen, is de Koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 NBW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van de betaling de wettelijke rente (te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting) als bedoel in artikel 6:119 NBW verschuldigd zijn.
- 3.2. De akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor(hierna verder te noemen "*notaris*").
- 3.3. De levering van de grond zal plaatsvinden door de inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.
- 3.4. Indien en voor zover van toepassing zal uitbetaling van de koopsom plaatsvinden zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Partijen zijn ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
- 3.5. Verkoper staat in voor de bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

Artikel 4. Omzetbelasting

- 4.1. De Gemeente en de Koper stellen met betrekking tot deze overeenkomst van koop en verkoop van een bouwterrein vast:
 - a. dat bij wet van 19 juni 1997 de Wet op de omzetbelasting 1968 (levering van bouwkavels) is gewijzigd zoals gepubliceerd in de Staatsbladen 276 en 277 en op 11 juli 1997 van kracht is geworden;
 - b. dat door deze reparatiewetgeving de levering van bouwterreinen leidt tot verschuldigdheid van omzetbelasting, omdat onbebouwde grond:
 - a) waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden;

- b) ten aanzien waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond;
 - c) in de omgeving waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen;
 - d) ter zake waarvan een bouwvergunning is verleend;
- met het oog op de bebouwing van de grond, aangemerkt wordt als vervaardigd:

- c. dat het bouwterrein ten minste aan één van de hiervoor gestelde criteria voldoet;
- d. dat de gemeente Oude IJsselstreek mitsdien ter zake van deze levering omzetbelasting verschuldigd is en gerechtigd is deze aan koper in rekening te brengen.

Artikel 5. Realisatie Bouwplan

- 5.1. In aanvulling op artikel 18 van de “Algemene verkoopvoorwaarden bouwterreinen gemeente Oude IJsselstreek 2024” mag koper starten met de bouwwerkzaamheden wanneer de omgevingsvergunning is verleend en de notariële akte van levering bij de notaris heeft plaatsgevonden.
- 5.2. Koper verplicht zich jegens verkoper tot realisatie van het in onderhavige Koopovereenkomst bepaalde, goedgekeurde Bouwplan, overeenkomstig de daarvoor verleende omgevingsvergunning.
- 5.3. Uiterlijk acht weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is Koper verplicht om een aanvang met de bouwwerkzaamheden (Start bouw) te hebben gemaakt. De bouwwerkzaamheden dienen zoveel mogelijk ononderbroken te worden voortgezet. Indien niet voldaan wordt aan deze datum Start Bouw kan de Gemeente Koper, zonder ingebrekestelling, een direct opeisbare boete ten bate van Verkoper verschuldigd groot vijftig euro (€ 50,00) voor iedere dag dat Koper de bouwwerkzaamheden later opstart dan voornoemd moment. De boete komt ten bate van Verkoper, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper.
- 5.4. Koper is verplicht om de bouwkael en de bijbehorende opstallen aan te sluiten op het gemeentelijk rioolstelsel.
- 5.5. Koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde tijdelijke en definitieve aansluitingen op de nutsvoorzieningen bij de betreffende nutsbedrijven. Bouwaansluitingen dienen vroegtijdig door Koper bij de betrokken nutsbedrijven te worden aangevraagd en dienen te voldoen aan de geldende voorwaarden en voorschriften. De kosten van de aanvraag, realisatie en (eventueel) verwijdering van deze voorzieningen komen ten laste en risico van Koper.

Artikel 6. Netcongestie

De Gegadigde 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) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom. Liander heeft aangegeven dat zij vooralsnog wel doorgaat met het aansluiten van kleinverbruikers. Het kan echter zo zijn dat het verkrijgen van de benodigde (huis-) aansluiting voor elektra bij de nutsbedrijven, indien dit wordt verkregen, een langere periode vraagt dan tot nu toe gebruikelijk was. De Gegadigde kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Gegadigde ingeschakelde) derden ter zake. De Gemeente is derhalve nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel die de Gegadigde hiervan ondervindt.

Artikel 7. Milieukundig onderzoek

- 7.1. Het door de Gemeente uitgevoerde milieukundig onderzoek, als genoemd in artikel 14 van de “Algemene verkoopvoorwaarden bouwkaels gemeente Oude IJsselstreek 2024” is bedoeld te onderzoeken of zich in de bodem grondstoffen in die concentratie en verschijningsvorm bevinden die de bodem ongeschikt maken voor het beoogde doel en het terrein geschikt is voor de beoogde bouwplannen. Het milieukundig onderzoek geeft dus geen uitsluitsel over de kwaliteit van de grond.

Het in artikel 14 van de “Algemene verkoopvoorwaarden bouwkavels Gemeente Oude IJsselstreek 2024” bedoelde onderzoek is uitgevoerd door @@@@ en de resultaten zijn vastgelegd in het rapport met rapportnummer ... van

Uit de uitgevoerde risicobeoordeling blijkt dat er bij het toekomstig gebruik als Wonen met Tuin geen humane risico's zijn. De conclusie

- 7.2. Tevens dient opgemerkt te worden dat het verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 niet is bedoeld voor de beoordeling van de kwaliteit van de grond bij afvoer. De genoemde bodemkwaliteitsklassen betreffen een indicatie waarbij geen toetsing is uitgevoerd op PFAS (PFAS staat voor Poly- en perfluoralkylstoffen). Voor afvoer van grond is het besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Raadpleeg hiervoor (de website van) onze gemeente.

Artikel 8. Feitelijke levering, staat en gebruik van de onroerende zaak

- 8.1. De feitelijke levering van de Onroerende zaak zal geschieden in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich op een goede wijze voor de Onroerende zaak zorg te dragen tot aan het tijdstip van feitelijke levering. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de Koper kenbare gebreken staat de Gemeente niet in.
- 8.2. De feitelijke levering van de Onroerende zaak zal in beginsel geschieden bij ondertekening van de notariële akte. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte, eindigt de zorgplicht per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeengekomen.

Artikel 9. Juridische levering

De juridische levering staat beschreven in artikel 5 van de “Algemene verkoopvoorwaarden bouwkavels Gemeente Oude IJsselstreek 2024”.

Artikel 10. Garantieverklaring

- 10.1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van de grond.
- 10.2. De grond is vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd.
- 10.3. Aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de grond voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
- 10.4. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 11. Ontbindende voorwaarden

- 11.1. Deze Overeenkomst kan worden ontbonden, indien Koper binnen vóór de onder in artikel 3 (betaling Koopsom) genoemde datum géén hypothecaire lening, indien nodig voor de financiering van de aan Koper verkochte bouwgrond en de daarop te realiseren bebouwing, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient Koper binnen een week na de genoemde datum de ontbinding van de Overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de Gemeente kenbaar te maken.
- 11.2. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat buiten toedoen van Koper en Verkoper, onder buiten toedoen mede begrepen de vrijheid die de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke bevoegdheid ter zake heeft
- a) De omgevingsvergunning onderdeel bouwen (bouwvergunning) is geweigerd; of
 - b) Indien de omgevingsvergunning onderdeel bouwen (bouwvergunning) is verleend, de beslissing daartoe is geschorst en na verlening van de omgevingsvergunning onderdeel bouwen (bouwvergunning) drie maanden zijn verstreken zonder dat de schorsing is opgeheven.

Op de vervulling van de ontbindende voorwaarde kan door beide Partijen een beroep worden gedaan en wel uiterlijk binnen één maand na vervulling van die voorwaarde. Eindigt de overeenkomst overeenkomstig vorenstaande dan is geen van de Partijen gehouden tot vergoeding van kosten en/of schade van de andere Partij.

Artikel 12. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

- 12.1. Deze Overeenkomst levert voor de Gegadigde slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. Deze Overeenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Indien de Gegadigde zijn rechten en verplichtingen desondanks aan een derde zou hebben overgedragen of deze zou hebben gecedeerd, is deze Overeenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de Gemeente vrij de Kavel voor een derde te reserveren.
- 12.2. De Gegadigde is vrij om de Gemeente te verzoeken een medegegadigde aan te wijzen. De Gemeente is volledig vrij om ter zake van dat verzoek naar eigen oordeel een beslissing te nemen. In geval de Gegadigde deze Overeenkomst opzegt of zich terugtrekt heeft de medegegadigde niet het recht deze Overeenkomst over te nemen, tenzij zulks door de Gemeente uitdrukkelijk vooraf zou zijn toegestaan.

Artikel 13. Geschillenregeling/mediation

Bij geschillen zullen partijen in eerste instantie trachten hier samen minnelijk uit te komen. Mochten dit niet lukken dan zal er in geval van geschillen mediation plaatsvinden zoals genoemd in Artikel 28 van de "Algemene verkoopvoorwaarden bouwkavels gemeente Oude IJsselstreek".

Artikel 14. Toepassing Wet Bibob

- 14.1. Op deze Overeenkomst zijn de 'Beleidsregels Wet Bibob (wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) Gemeente Oude IJsselstreek 2020' van toepassing, die door het College van Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld op 6 oktober 2021. De Gegadigde is bekend met de inhoud van de beleidsregels. De gegadigde aanvaardt het risico van mogelijke toepassing van de beleidsregels.
- 14.2. De Gemeente kan de Gegadigde onderwerpen aan een Bibob-onderzoek, indien het College van Burgemeester en Wethouders gerede twijfel heeft over de uitvoering van deze overeenkomst in verband met aanwijzingen, dat de Gegadigde deze overeenkomst of de onroerende zaak zal gebruiken om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten of strafbare feiten te plegen. Gedurende het Bibob-onderzoek kan de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keus de nakoming van haar verplichtingen jegens de Gegadigde opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien blijkt van ernstig gevaar, zoals bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

Artikel 15. Identiteit partijen

Gegadigde en Gemeente stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 16. Domicilie.

Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

Artikel 17. Bijlage(n)

De volgende bijlage(n) maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

1. Situatietekening
2. Algemene verkoopvoorwaarden bouwkavels Gemeente Oude IJsselstreek 2024.

Aldus overeengekomen en ondertekend te d.d.

Handtekening koper:

De heer/mevrouw

.....

De heer/mevrouw

Handtekening verkoper:

De heer/mevrouw @ (namens de gemeente Oude IJsselstreek)