

KOOPOVEREENKOMST

Kavel ### voor Particulier opdrachtgeverschap

Dorps Wonen, De Tuit Varsseveld

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon, **GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK**, zetelende te Gendringen, statutair gevestigd en kantoorhoudende Staringstraat 25 (7081 BN), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09220971, ingevolge het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek tot mandaat van "DATUM" en de gemeente Oude IJsselstreek vertegenwoordigend, hierna te noemen: "**de Gemeente**"

En

2. <de heer/mevrouw> <naam>, geboren op <datum> te <plaatsnaam>, wonende te (<postcode>) <plaatsnaam> aan <straatnaam> <huisnummer> en <>, hierna te noemen: "**Koper**",

De Gemeente en de Koper hierna samen te noemen: "**Partijen**" of ieder afzonderlijk "**Partij**", tenzij anders aangeduid.

NEMEN IN OVERWEGING:

- a. De Gemeente vorm en inhoud wil geven aan de landelijke, regionale en lokale behoefte aan woningbouw door middel van woningbouwontwikkeling in een gebied aan de westzijde van Varsseveld. De betreffende woningbouwontwikkeling hierna te noemen: "**De Tuit**";
- b. de hierna te omschrijven Kavel valt onder de werking van het bestemmingsplan "De Tuit", het Beeldkwaliteitsplan "De Tuit" en het Exploitatieplan "De Tuit", die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente op 25 april 2024;
- c. de hierna te omschrijven Kavel in dat bestemmingsplan de enkelbestemming "Woongebied" heeft;
- d. De Gemeente eigenaar is van de onroerende zaken kadastraal bekend als gemeente Varsseveld, sectie E, nummers 4594 en 4778;

- e. De Gemeente op de in Overweging “d” genoemde onroerende zaken niet alleen projectmatige woningbouw wil realiseren maar ook kavels voor Particulier Opdrachtgeverschap (hierna te noemen: “PO”) wil uitgeven;
- f. De Gemeente voor kavels voor PO de 'Verkoopbrochure 4 bouw kavels voor vrijstaande woningen aan De Handballer en Het Haam De Tuit Varsseveld' heeft opgesteld en een lotingsprocedure heeft georganiseerd;
- g. Koper tijdens de lotingsprocedure is ingeloot om een kavel voor PO te kopen van de Gemeente en Koper voldoet aan alle in de verkoopbrochure genoemde eisen en voorwaarden;
- h. Koper is ingeloot voor kavel ### (hierna: “Kavel”) voor PO;
- i. Partijen een reserveringsovereenkomst hebben gesloten en door Koper een schetsplan is uitgewerkt;
- j. Koper op de hoogte is dat de bebouwing en inrichting van de Kavel moet voldoen aan het kavelpaspoort, Bijlage 1 bij deze overeenkomst, waarin de voor de Kavel relevante regels uit het bestemmingsplan “De Tuit” (te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.1509.BP000242-VA01/regels>) en uit het Beeldkwaliteitsplan De Tuit zijn samengevat;
- k. Koper de Kavel van de Gemeente wenst te kopen voor realisatie van een vrijstaande woning, overeenkomstig het schetsplan dat als Bijlage 2 bij deze overeenkomst is opgenomen;
- l. Koper voor eigen rekening en risico een omgevingsvergunning aanvraagt voor de te realiseren woning en voor eigen rekening en risico de benodigde aansluiting op de nutsvoorzieningen aanvraagt;
- m. De voorwaarden van koop en verkoop tussen partijen zijn vastgelegd in deze koopovereenkomst.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Artikel 1. Het Verkochte

1. De Gemeente verkoopt aan Koper, die van de Gemeente koopt, de aan de Gemeente toebehorende onroerende zaak, te weten:

het perceel gelegen te (<postcode>) Varsseveld aan De Handballer of Het Haam, kadastraal bekend als gemeente Varsseveld, sectie E, nummer 4594 of 4778, <optie: gedeeltelijk>, groot circa <grootte> m2, hierna te noemen: “Het Verkochte”, zoals weergegeven op de Verkooptekening met kenmerk <kenmerk>, van <datum> en ook wel aangeduid als de Kavel, zoals schetsmatig weergegeven in Bijlage 3 van deze koopovereenkomst.

Artikel 2. Koopsom

1. De koopsom van het Verkochte bedraagt € <cijfers> (zegge: <woorden>) (prijspeil 1-1-2026), inclusief Omzetbelasting. Partijen zijn overeengekomen dat de zogenaamde kosten koper voor rekening zijn van Koper. Onder kosten koper wordt onder andere verstaan de notariskosten,

alle kadastrale kosten voor de levering van de kavel inclusief afsplitsing en de te heffen belastingen, verband houdende met de koop en levering van de bouwgrond.

2. De koopsom wordt geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2025 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De geïndexeerde koopsom wordt berekend volgens de formule: de geïndexeerde koopsom is gelijk aan de in lid 1 genoemde koopsom, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt twee kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de notariële akte van levering wordt gepasseerd, gedeeld door het indexcijfer van januari 2026.

Artikel 3. Algemene verkoopvoorwaarden, notaris en tijdstip van levering

1. Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden verkoop bouwgronden Gemeente Oude IJsselstreek 2024 (hierna: "de Av"). Koper verklaart de Av ontvangen te hebben, daarvan kennis te hebben genomen en met de Av akkoord te gaan.
2. Partijen wijzen notariële kantoor <naam> te <plaatsnaam> aan voor het verlijden van de voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering.
3. De Notariële akte van levering wordt gepasseerd op uiterlijk #####, of zoveel eerder of later als partijen nader schriftelijk overeenkomen. De koopsom wordt bij het passeren van de notariële akte van levering geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 lid 2 van deze koopovereenkomst. Indien de koopsom niet uiterlijk DATUM door de Gemeente of notaris is ontvangen dan is de Koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van de betaling/passeren van de akte bij de notaris de wettelijke rente (te vermeerderen) met de verschuldigde omzetbelasting) als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

Artikel 4. Omzetbelasting

1. De Gemeente levert het Verkochte en Koper gebruikt het Verkochte als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. De koopsom is inclusief 21% omzetbelasting. Als het wettelijke tarief voor de omzetbelasting wordt verhoogd vóór levering van het Verkochte, wordt dit doorberekend in de koopsom.

Artikel 5. Staat van levering

1. De Gemeente levert het Verkochte in bouwrijpe staat als gedefinieerd in artikel 12 van de Av.
2. Partijen stellen vast dat het Verkochte vrij is van opstallen, verhardingen, bomen en struiken, in voldoende mate is opgehoogd en vlakgemaakt, bereikbaar is vanaf het openbaar gebied en vrij is van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of ingebruikneming verhinderen of beperken.
3. De Gemeente verklaart dat:
 - a. Het Verkochte is ontdaan van funderingsrestanten (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), stobben van bomen en struiken en puinresten;
 - b. de kabels en leidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen in de aangrenzende openbare ruimte aanwezig zijn;
 - c. het (standaard-) aansluitpunt van de riolering voor vuilwater in de aangrenzende openbare ruimte aanwezig is.

Artikel 6. Bebouwing en inrichting

1. In afwijking van artikel 18 Av geldt het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst. De bebouwing en inrichting van het Verkochte moet voldoen aan het kavelpaspoort dat als Bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht, waarin de voor de Kavel relevante regels uit het

vigerende bestemmingsplan "De Tuit" (te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.1509.BP000242-VA01/regels>) en het Beeldkwaliteitsplan De Tuit zijn samengevat.

2. Koper heeft het voornemen om het Verkochte te bebouwen en in te richten conform het als Bijlage 2 aan deze koopovereenkomst toegevoegde schetsplan.
3. Koper start binnen een half jaar na de dag van het passeren van de notariële akte van levering met de bouw- en inrichtingswerkzaamheden.
4. Binnen twee jaar na de dag van het passeren van de akte van levering voltooit Koper en maakt Koper de betreffende bebouwing en inrichting gebruiksklaar.
5. Zolang de in lid 2 bedoelde bebouwing en inrichting niet is voltooid en gebruiksklaar is gemaakt mag Koper, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente, niet overgaan tot vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan, of daarop anderszins aan derden rechten of aanspraken verlenen. Aan een toestemming mag de Gemeente voorwaarden verbinden. Geen toestemming is nodig voor het vestigen van een recht van hypotheek.
6. Als Koper de in lid 3 en lid 4 van dit artikel bedoelde planning niet haalt, levert Koper op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente het Verkochte (terug) aan de Gemeente tegen de in de koopovereenkomst bepaalde koopsom. Koper verplicht zich in de vorenbedoelde situatie om het Verkochte aan de Gemeente (terug) te leveren en geheel ter vrije beschikking aan de Gemeente te (doen) stellen, vrij van huur, pacht of gebruik hoe ook genaamd, hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en voor het overige in dezelfde staat als waarin koper het Verkochte heeft aanvaard, tenzij Koper en de Gemeente hierover schriftelijk andere afspraken maken. De in dit lid beschreven rechten van de Gemeente laten onverminderd het recht van de Gemeente tot vordering van schadevergoeding op de Koper, waaronder in ieder geval is begrepen eventuele kosten, zoals kosten voor noodzakelijk gebleken sloop van opstallen, voor het in dezelfde staat terugbrengen van het Verkochte. De kosten, rechten en belastingen van of in verband met de teruglevering van het Verkochte komen geheel voor rekening van Koper.
7. Als Koper niet voldoet aan het bepaalde in lid 6 van dit artikel is het bepaalde in artikel 20 Av onverminderd van toepassing.

Artikel ##¹. Uitvoeringsverplichting Bomen Effect Analyse

1. *Koper is bij de bebouwing en inrichting van de Kavel verplicht rekening te houden met en uitvoering te geven aan de verplichtingen die zijn opgenomen in Bomen Effect Analyse Doetinchemseweg 103 d.d. 16 mei 2025 (hierna te noemen: BEA), bijlage 6 bij deze Overeenkomst.*
2. *Deze verplichting geldt vanwege de ligging van de Kavel nabij bestaande bomen op en/of nabij de erfgrans met de Doetinchemseweg 103 te Varsseveld.*
3. *Koper staat ervoor in dat door Koper ingeschakelde aannemers, onderaannemers en overige derden die werkzaamheden uitvoeren op of nabij de Kavel zich houden aan de bepalingen opgenomen in de BEA.*

Artikel 7. Aanvraag omgevingsvergunning, ontbinding

1. Koper dient binnen drie maanden na ondertekenen van deze overeenkomst een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in voor realisatie van de bebouwing.
2. Iedere Partij heeft het recht om de koopovereenkomst eenzijdig schriftelijk te ontbinden ingeval, bij een niet aan Koper toe te rekenen oorzaak, uiterlijk op de dag voor de dag van het passeren van de notariële akte van levering geen omgevingsvergunning is verleend, voor zover

¹ Dit artikel is alleen van toepassing op kavel A.

benodigd voor de realisering van de door Koper voorgenomen bebouwing en inrichting zoals omschreven in artikel 6. In dat geval draagt iedere Partij zijn eigen kosten en schade.

Artikel 8. Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop

1. Koper is verplicht om de op het Verkochte aanwezige of te bouwen woning en de daartoe behorende grond, nadat deze in gebruik kan worden genomen, uitsluitend te gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning en de daartoe behorende grond niet te vervreemden, verhuren of anderszins in gebruik te geven. Deze verplichting vervalt drie jaar na de datum waarop de woning voor de eerste keer in gebruik genomen is door inschrijving van de eerste eigenaar/bewoner op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP).
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing ingeval van:
 - a. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.;
 - b. Executoriale verkoop als bepaald in artikel 3:268 BW.
 - c. Schriftelijke ontheffing door de Gemeente als bedoeld in lid 3 van dit artikel.
3. Door de Gemeente kan schriftelijke ontheffing worden verleend voor het bepaalde in lid 1, conform het bepaalde in lid 2 onder c van dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend bij:
 1. Verandering van werkkring van koper of diens partner, die in de BRP staat ingeschreven op het betreffende adres, op grond waarvan redelijkerwijs dient te worden verhuisd (> 100 kilometer).;
 2. Einde van het huwelijk van kopers door echtscheiding, beëindiging van een bij de notaris vastgelegde samenlevingsovereenkomst, beëindiging van geregistreerd partnerschap of uit de BRP blijkende beëindiging van de samenwoning;
 3. Overlijden van Koper of (één van) zijn gezinsleden, die in de BRP staan ingeschreven op het betreffende adres;
 4. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van Koper of (één van) zijn gezinsleden, die in de BRP staan ingeschreven op het betreffende adres;
 5. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt in verband met gewijzigde gezinssamenstelling ten opzichte van de grootte van de woning.
4. Aan een ontheffing door de Gemeente mogen redelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 9. Geen financiering, ontbinding

1. Koper heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien Koper uiterlijk twee maanden voor de dag van het passeren van de akte van levering, geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekker, onder de naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities, heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van het Verkochte en de daarop te realiseren bebouwing en inrichting. Koper verricht ter verkrijging van de hypothecaire geldlening al het hem mogelijke en kan op de ontbinding alleen een beroep doen door aan de Gemeente goed gedocumenteerd ten minste twee schriftelijke afwijzingen van erkende geldverstrekkende instellingen over te leggen, die zijn gebaseerd op een correcte en volledige opgave van de inkomens- en vermogenspositie van Koper. Beide partijen dragen in dat geval hun eigen schade en kosten.
2. Koper kan de ontbinding uiterlijk zeven dagen voor de dag van het passeren van de akte van levering schriftelijk aan de Gemeente inroepen door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Artikel 10. Waarborgsom / bankgarantie

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is Koper verplicht om, uiterlijk drie weken na het ondertekenen van deze koopovereenkomst door Partijen, via de notaris, een bedrag ter grootte van vijf procent van de koopsom inclusief omzetbelasting, als waarborgsom te storten.
2. De waarborgsom wordt verrekend met de koopsom, tenzij koper tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of ingeval van ontbinding, behoudens ontbinding van de koopovereenkomst op grond van artikel 17 Av, artikel 7 en na het passeren van de 2 maanden als bedoeld in artikel 9 van deze Overeenkomst. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.
3. Over de waarborgsom wordt door de Gemeente geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe en indien de notaris negatieve rente doorberekend is dat voor rekening van Koper.
4. De Koper is bevoegd om in de plaats van het storten van een waarborgsom uiterlijk drie weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een bankgarantie te doen stellen, afgegeven door een erkende geldverstrekende instelling, ter grootte van tien procent van de koopsom. Deze bankgarantie moet ter beoordeling van de Gemeente onvoorwaardelijk zijn en voortduren tot tenminste één maand na het passeren van de akte van levering.

Artikel 11. Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

Op de koopovereenkomst zijn de navolgende artikelen uit de Av van toepassing:

- a. artikel 25 Av (kwalitatieve verplichting) en
- b. artikel 27 Av (kettingbedingen)

Artikel 12. Netcongestie

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) 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. 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 derhalve nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel die de Koper hiervan ondervindt.

Artikel 13. Milieukundig onderzoek

Het door de Gemeente uitgevoerde milieukundig onderzoek, als genoemd in artikel 14 van de Av 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 uitsluitel over de kwaliteit van de grond. Het in artikel 14 van de Av bedoelde onderzoek is uitgevoerd door Buro Antares en de resultaten zijn vastgelegd in het rapport "Verkennd bodemonderzoek, asfaltonderzoek, funderingsonderzoek, verkennd asbestonderzoek en een verkennd waterbodemonderzoek" uitgevoerd in de periode van maart tot en met april 2022 onder kenmerk MST\401685\04-07-2022\Versie 1.

De resultaten leiden niet tot het treffen van maatregelen voor de gronden behorend tot het Verkochte.

Artikel 14. Garantieverklaring

1. De Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van de grond.
2. De grond is vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd.
3. Aan de Gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen voor de grond voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd.
4. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 15. Geschillenregeling

1. Partijen zullen zich tot het uiterste toe inspannen te voorkomen dat zich geschillen voordoen, waar Partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien er zich toch een geschil voordoet zullen Partijen bezien of een geschil op te lossen valt door middel van minnelijk overleg.
2. Indien één of beide Partijen van mening zijn dat zulks niet het geval is of indien minnelijk overleg niet tot het gewenste resultaat leidt, worden deze geschillen in eerste instantie voorgelegd aan de onafhankelijke mediators van "Mediation Groep Achterhoek+" (hierna te noemen MGA+). Hier zijn geen kosten aan verbonden.
3. Wanneer Koper een mediator wenst die niet vanuit de MGA+ komt dan zullen er met de Gemeente afspraken worden gemaakt over de kosten.
4. Zolang de mediation niet is beëindigd, zal geen der Partijen het geschil aan de rechter voorleggen, tenzij uitsluitend ter bewaring van rechten.
5. Mochten Partijen er na het mediationtraject nog niet samen uitkomen dan worden de geschillen alsdan aanhangig gemaakt bij de ter zake bevoegde rechter van de Rechtbank Gelderland.

Artikel 16. Toepassing Wet Bibob

1. Op deze Overeenkomst zijn de 'Beleidsregels Wet Bibob (wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) Gemeente Oude IJsselstreek 2025' van toepassing, die door het College van Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld op 11 november 2025. Koper is bekend met de inhoud van de beleidsregels. Koper aanvaardt het risico van mogelijke toepassing van de beleidsregels.
2. De Gemeente kan Koper onderwerpen aan een Bibob-onderzoek, als het College van Burgemeester en Wethouders gerede twijfel heeft over de uitvoering van deze overeenkomst in verband met aanwijzingen, dat Koper 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 Koper opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, als blijkt van ernstig gevaar, zoals bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

Artikel 17. Bijzondere verplichtingen en kettingbeding

1. Koper verbindt zich jegens de Gemeente om op de Kavel, ter plaatse van de erfgrans met het openbaar gebied, een erfafscheiding in de vorm van een haag aan te planten en deze in stand te houden, een en ander overeenkomstig de eisen en voorschriften zoals opgenomen in het

kavelpaspoort, Bijlage 1 bij deze overeenkomst. Indien reeds een erfafscheiding aanwezig is, dient Koper deze bij vernieuwing te vervangen door een haag overeenkomstig de eisen en voorschriften van het kavelpaspoort. Koper is niet gerechtigd de haag te vervangen door een erfafscheiding van een ander materiaal of door een andersoortige erfafscheiding.

2. Koper verbindt zich jegens de Gemeente om het hemelwater van de op de Kavel te bouwen opstal(len), niet via de vuilwaterriolering af te voeren, maar dit gescheiden aan te bieden.
3. Bij niet, niet tijdige en/of niet volledige nakoming van de in lid 1 en 2 opgenomen verplichtingen verbeurt Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van € 2.500,- (zegge: tweeduizendvijfhonderd euro), per niet, niet tijdige en/of niet volledige c.q. juiste nakoming alsmede € 100,- (zegge: honderd euro) per dag dat de overtreding voortduurt, zulks zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
4. Koper verbindt zich jegens de Gemeente tot het realiseren en in stand houden van een particuliere parkeervoorziening voor twee (2) personenauto's per woning op het Verkochte, een en ander overeenkomstig de eisen en voorschriften zoals opgenomen in het kavelpaspoort, Bijlage 1 bij deze overeenkomst, waarbij realisatie van deze parkeervoorziening uiterlijk bij ingebruikname van de woning moet hebben plaatsgevonden. Bij niet, niet tijdige en/of niet volledige nakoming van de in dit lid opgenomen verplichting verbeurt Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van € 10.000 (zegge: tienduizend euro) per niet, niet tijdige en/of niet volledige c.q. juiste nakoming alsmede € 1.000 (zegge: éénderduizend euro) per dag dat die situatie voortduurt, zulks zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
5. Het in dit artikel bepaalde zal in de akte van levering van het Verkochte nader worden uitgewerkt in de vorm van een kettingsbeding (met derdenbeding) en boetebeding worden vastgelegd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers. Indien Koper dan wel diens rechtsopvolger nalaat de in dit artikel opgenomen verplichtingen op te leggen aan een nieuwe verkrijger van het Verkochte bij overgang van het Verkochte onder algemene dan wel bijzondere titel, verbeurt Koper dan wel diens rechtsopvolger ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).

Artikel 18. Identiteit partijen

Koper en de Gemeente stemmen ermee in, dat als één van Partijen daar om verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander identificeert door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 19. Domicilie.

Deze overeenkomst en daarop gebaseerde akte berusten, en Partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

Artikel 20. Bijlagen

1. De onderstaande bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst
 - Bijlage 1: Kavelpaspoort kavel ###
 - Bijlage 2: Schetsplan
 - Bijlage 3: Verkooptekening
 - Bijlage 4: Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Oude IJsselstreek (Av)

- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
 - ²##Bijlage 6: *Bomen Effect Analyse Doetinchemseweg 103 d.d. 16 mei 2025 (BEA)*
2. De Koper verklaart kennis te hebben genomen van de Av
 3. Bij tegenstrijdigheden tussen het in de bijlage en in deze overeenkomst bepaalde, prevaleert het in deze overeenkomst bepaalde.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud te Gendringen, op 2026

.....
####

De Koper

.....
###

(namens gemeente Oude IJsselstreek)

² Dit is alleen van toepassing op kavel A.