

Model koopakte Ceres

Ondergetekenden:

1. De gemeente Hillegom, kantoorhoudend te Hillegom, aan de Hoofdstraat 115, in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Burgemeester..., daartoe op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet gemachtigd door in zijn hoedanigheid als burgemeester van de die gemeente, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d.

hierna te noemen: "verkoper"

verklaart bij deze te hebben verkocht aan de medeondergetekende,

2.

.....

hierna te noemen " koper",

Overwegende dat:

Koper het voornemen heeft om de percelen kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie..., nummers ... in exploitatie te nemen en hierop het plan te realiseren, bestaande uit appartementen met bijbehorende openbare nutsvoorzieningen. **(bijlage plan)**

Partijen op een later moment een anterieure overeenkomst sluiten waarin nadere afspraken over de ontwikkeling worden vastgelegd; deze koopovereenkomst en de anterieure overeenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Indien de anterieure overeenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden, wordt ook de koopovereenkomst ontbonden.

in de anterieure overeenkomst wordt onder meer opgenomen dat Koper gerechtigd en verplicht is op de grond minimaal 20 appartementen te bouwen in de categorie 50% goedkope koop tot € 255.000 VON (prijsspeil 2023) en 50% betaalbare koop tot € 355.000, - VON (prijsspeil 2023). Voor deze goedkope koop en betaalbare koopwoningen geldt de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding van de Gemeente Hillegom. Daarnaast heeft de gemeente de wens om de goedkope koopwoningen bij voorrang te verkopen aan inwoners van Hillegom, een en ander nader uit te werken in de anterieure overeenkomst. "

.

ZIJN OVEREENGESKOMEN ALS VOLGT:

Verkoper verkoopt aan Koper, die koopt van de Verkoper het volgende perceel grond:

een perceel grond, grenzend aan het, kadastraal bekend Gemeente Hillegom, ... , groot circa m2, zoals dit is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door partijen als zodanig gewaarmerkte situatietekening (bijlage).

Alle kosten van overdracht en levering, waaronder notariskosten, zijn voor rekening van de koper.

KOOPPRIJS, RENTE EN BETALING

1. De koopprijs bedraagt:.....,-- (ZEGGE: EURO) kosten koper .

DE KOOP IS GESLOTEN ONDER DE VOLGENDE BEDINGEN:

NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING

Artikel 1

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan vannotaris... te, hierna te noemen "de notaris" uiterlijk binnen zes weken nadat de voor de appartementen benodigde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Edoch niet eerder dan 1 april 2025 en nadat de gronden door Verkoper bouwrijp zijn gemaakt.

KWALITEITSOMSCHRIJVING VAN DE GROND

Artikel 2

1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in bouwrijpe staat (zonder opstal, geëgaliseerd en grond die geschikt is voor het overeengekomen gebruik als wonen (zonder tuin) en parkeren), leeg en ontruimd, vrij van pacht met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, en ontstaan door verjaring of blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n). Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of opstal van de algemene en bijzondere voorwaarden.

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 3

De notariële kosten terzake deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van de grond, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van koper.

WAARBORG SOM, BANKGARANTIE

Artikel 4

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper is Koper verplicht uiterlijk zes weken na datum ondertekening van deze overeenkomst bij de notaris een waarborgsom te storten van tien procent (10%) van de koopprijs.

Bankgarantie

In plaats van deze waarborgsom kan Koper desgewenst, binnen de hiervoor gemelde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren.

Deze bankgarantie dient:

- onvoorwaardelijk te zijn en haar geldigheid te behouden gedurende ten minste één maand na de (in artikel 1) overeengekomen datum van notariële levering;
- afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en

- de clausule bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Zodra vaststaat dat de notariële levering plaatsvindt op een later dan het in artikel 1 overeengekomen tijdstip, moet Koper zorg dragen voor verlenging van de bankgarantie onder de overeengekomen voorwaarden.

FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET REGISTERGOED

Artikel 5

De feitelijke levering van het Registergoed zal in beginsel plaatsvinden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de Verkoper per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeen te komen.

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR REALISATIE

Artikel 6

1. Bestemming/Bouwplicht

Koper is gerechtigd en verplicht op de grond minimaal 20 appartementen voor te bouwen in de categorie

- minimaal 50% goedkope koop tot € 255.000 VON (prijspeil 2023), en
- maximaal 50% betaalbare koop tot € 355.000 VON (prijspeil 2023)

Een en ander zoals beschreven in het plan (bijlage)

2. Omgevingsvergunning

Koper dient daartoe uiterlijk binnen zes maanden na de datum ondertekening van deze koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning (buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingevolge de Omgevingswet) in te dienen bij de gemeente Hillegom.

3. Start bouw

Koper is verplicht om binnen drie (3) maanden na de datum dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden te starten met de bouw en te bouwen in een continue bouwproces. Onder het starten van de bouw wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of de fundamenteen zijn gelegd.

4. Voltooiing bouw

Binnen achttien (18) maanden na start bouw dient de bouw te zijn voltooid en de appartementen bouwkundig opgeleverd te zijn overeenkomstig de door de Gemeente verleende omgevingsvergunning, en dient het onbebouwde gedeelte volledig te zijn ingericht.

OVERGANG, OVERDRACHT AANSPRAKEN

Artikel 7

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), gaan over op Koper per het tijdstip van levering van het Registergoed. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

BATEN EN LASTEN

Artikel 8

Alle baten en lasten komen voor rekening van koper met ingang van datum juridische levering als bedoeld in artikel 1.

De dan lopende baten en lasten, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING

Artikel 9

Risico-overgang

De grond komt eerst voor risico van Koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering (aflevering) eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.

Beschadiging

Indien de grond vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat, vervuild raakt of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen.

Partijen zullen in overleg treden over het uitstel van de levering in geval het perceel moet worden gesaneerd/hersteld.

INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

Artikel 10

1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande in gebreke stelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 50.000,- verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 13.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopprijs met een maximum van € 50.000,-, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 13.1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.
4. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
5. De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
 - a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
 - b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;

- c. indien het geval van artikel 4.3 zich voordoet de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

BESTUURLIJKE GOEDKEURING

Artikel 11

1. Tussen Partijen komt deze koopovereenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het bestuur (College van de gemeente Hillegom). De instemming c.q. goedkeuring van het bestuur geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze koopovereenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is, komt in het geheel geen koopovereenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW. In dat geval is de koper niet tot enige schadevergoeding gehouden.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Artikel 12

1. Deze overeenkomst kan door Partijen, ieder voor zich, worden ontbonden in het geval Koper niet binnen twee (2) jaar na het indienen van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.
2. Koper zal ter verkrijging van de vergunning al het mogelijke verrichten.
3. Deze overeenkomst zal door Verkoper kunnen worden ontbonden in het geval Koper niet binnen drie maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst de anterieure overeenkomst heeft getekend.
3. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde als bedoeld in dit artikel zijn ieders kosten voor eigen rekening.

DOMICILIE

Artikel 13

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

Aldus getekend te @ op @

verkoper

koper

Bijlagen:

- Plan
- Tekening (kadastraal) perceel
- Bodemonderzoek...
-