



KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekende:

....., hierna te noemen “koper”;

en

de gemeente Hilvarenbeek, te dezer zake vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer E.M.L. Wey, als zodanig die gemeente ingevolge art. 171 van de Gemeentewet rechtens vertegenwoordigende, hierna te noemen “verkoper”;

In aanmerking nemende dat:

Koper wenst te kopen en in eigendom te aanvaarden en verkoper wenst te verkopen en in eigendom over te dragen de volgende onroerende zaak:

een perceel grond voor de bouw van een viertal woningen, gelegen in het inbreidingsgebied "Hart van Haghorst" te Haghorst, deel uitmakende van het perceel, kadastraal bekend gemeente Diessen, sectie D nr. 1433 ged., groot ongeveer 410 m², zoals op aangehechte situatietekening aangegeven;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. De koopsom van de grond bedraagt €,--; zegge euro, exclusief omzetbelasting.
2. De verkoop geschiedt onder de “Algemene uitgiftevoorwaarden bouwgrond gemeente Hilvarenbeek 2014”, vastgesteld bij raadsbesluit van 13 november 2014 waarvan koper verklaart een exemplaar te hebben ontvangen en van de inhoud daarvan kennis te hebben genomen. Uitdrukkelijk van toepassing zijn de hoofdstukken 1 en 2 en de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.11, 3.12, 3.17, 3.19, 3.21, 3.22 en 3.23, waarbij ten aanzien van artikel 3.21 het artikel 2.6 en 3.11 en het hieronder onder artikel 3 bepaalde als kettingbeding dient te worden opgelegd.
3. De door koper gekochte grond mag uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de voorschriften, die gelden voor het bestemmingsplan waarin het betreffende perceel grond is gelegen; bij overtreding van deze voorschriften is artikel 2.10 van de “Algemene uitgiftevoorwaarden bouwgrond gemeente Hilvarenbeek 2014” van overeenkomstige toepassing.
4. Koper verklaart bekend te zijn met de begrenzing en de toestand van de onroerende zaak overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.4. van de “Algemene uitgiftevoorwaarden bouwgrond gemeente Hilvarenbeek 2014”. Alle maatregelen/ verbeteringen aan of in het perceel ten behoeve van de realisatie van de gewenste bebouwing zijn voor eigen rekening van koper.
5. Koper dient uiterlijk 1 juli 2025 een schetsplan in ter beoordeling door de gemeente en Welstand.
6. In afwijking van artikel 2.2 lid 1 en artikel 2.9 is de hierin opgenomen 6 weken termijn niet van toepassing. Uiterste datum van betaling en overdracht van de grond is 4 weken nadat het

terrein bouwrijp beschikbaar is en de omgevingsvergunning voor de bouw van de 4 woningen onherroepelijk is. Koper zal hiervoor uiterlijk 1 oktober 2025 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning indienen.

In geval van onvoorziene omstandigheden kunnen partijen in overleg een andere uiterste datum van betaling en overdracht overeen komen.

7. Verkoper heeft het recht om de uitgifte-overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk 1 oktober 2025 geen ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning is ingediend door koper voor de bouw van 4 grondgebonden woningen.
Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de Verkoper binnen zeven (7) dagen na de bedoelde datum de ontbinding schriftelijk in te roepen en aan de koper bekend te maken.
8. De koper is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de aansluiting van de te stichten bebouwing (vanaf de kavelgrenzen) op de (nuts)voorzieningen voor bijvoorbeeld riolering, water, elektriciteit, communicatie en internet, voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen.
9. De 4 te realiseren woningen moeten met een Woningborg-certificaat verkocht worden aan de particuliere kopers hiervan.
10. In verband met de realisatie van de woningen in de nabijheid van de toekomstige MFA dienen deze woningen dove gevels te bevatten in verband met de geluidsaspecten afkomstig van de MFA. Dit dient erin te voorzien dat in de woning voldaan wordt aan een binnen niveau aan 35 dB(A) en het maximale geluidniveau binnen aan 55 dB(A) voldoet. (één en ander conform toelichting bij het bestemmingsplan).
11. Bij de toewijzing van de woningen op de locatie moet de koper zich houden aan het gemeentelijke inschrijfsysteem op basis van de 'Toewijzingsverordening'. Concreet houdt de verordening in dat de gemeente beschikt over een lijst met personen die zich als geïnteresseerden hebben aangemeld voor een woning in Hilvarenbeek. Om in aanmerking te komen voor een woning op de locatie dient een geïnteresseerde dan ook ingeschreven te staan bij de gemeente. Bij de verkoop van de woningen moet de koper afstemming hebben met de gemeente en de namen van kandidaat-kopers te overleggen, zodat de gemeente hier een controle op kan uitvoeren. Starters en senioren krijgen voorrang bij de toewijzing van de woningen op de locatie.

Getekend te Hilvarenbeek op

Koper

Verkoper

E.M.L. Weys

ALGEMENE UITGIFTEVOORWAARDEN BOUWGROND GEMEENTE HILVARENBEEK 2014

DEFINITIES.

Aflevering: feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak.

Algemene uitgiftevoorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Hilvarenbeek die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke gronduitgifte-overeenkomsten.

Grond: de over te dragen grond, die het object vormt van de verkoop.

Ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten.

Notariële akte: de voor overdracht vereiste akte van levering.

Onroerende zaak: de grond die het object van de verkoopovereenkomst vormt waarbij deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren.

Overdracht: eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Uitgifte: verkoop door de gemeente van een of meer onroerende zaken.

Uitgifte-overeenkomst: de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn.

Verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij om hiervoor een prijs in geld te betalen.

Wederpartij: koper.

HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN:

Artikel 1.1.: Geldigheid.

- a. Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere uitgifteovereenkomst tussen de gemeente Hilvarenbeek en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de uitgifte-overeenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

Artikel 1.2.: Definities.

De in de aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen: aflevering, algemene uitgiftevoorwaarden, grond, (feitelijke) ingebruikneming, notariële akte, onroerende zaak, overdracht, uitgifte, uitgifte-overeenkomst, verkoop en wederpartij.

Artikel 1.3.: Tekening.

Van elke verkoop maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

Hoofdstuk 2: BEPALINGEN VOOR VERKOOP.

Artikel 2.1: Staat van aflevering.

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en beslagen overgedragen.
3. De in de uitgifte-overeenkomst en in deze uitgiftevoorwaarden genoemde en/of uit de feitelijke situatie voor de wederpartij kenbare:
 - heersende en lijdende erfdienstbaarheden;
 - kwalitatieve verplichtingen;
 - andere lasten en beperkingen;verbonden aan de onroerende zaak worden door de wederpartij aanvaard.

4. De gemeente staat ervoor in, dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2.2.: Overdracht en aanvaarding

1. De overdracht dient plaats te vinden binnen zes weken nadat het gemeentelijk besluit tot verkoop aan de wederpartij is verzonden. Daartoe deelt wederpartij uiterlijk op de datum van ondertekening van de koopovereenkomst door wederpartij aan de gemeente mede welke notaris de akte dient te verlijden, bij gebreke waarvan de notariële akte zal worden verleden ten overstaan van de plaatselijke notaris te Hilvarenbeek. Indien de in dit lid genoemde termijn van overdracht wordt overschreden is artikel 2.9. van toepassing.
2. Tenzij in de uitgifte-overeenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede eventuele rente volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.3.: Lasten en belastingen.

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de wederpartij.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van een januari van het jaar volgende op de datum van overdracht voor rekening van de wederpartij.

Artikel 2.4.: Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen.

Voor de datum van de uitgifte-overeenkomst van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen. De aangebrachte piketten mogen niet worden verwijderd voordat de onroerende zaak door het kadaster is ingemeten. De wederpartij verklaart in de uitgifte-overeenkomst bekend te zijn met de begrenzing van de onroerende zaak. De kosten van het eventueel op verzoek van de wederpartij uit te voeren nieuwe inmeting/uitzetting komen ten laste van de wederpartij.

Artikel 2.5.: Over- en ondermaat.

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend.

Artikel 2.6.: Erfafscheiding.

De wederpartij is verplicht het gekochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden ten genoegen van het college van burgemeester en wethouders. De kosten van het maken van erfafscheidingen komen voor rekening van de wederpartij.

Artikel 2.7.: Faillissement en beslag.

1. Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte van overdracht in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de uitgifte-overeenkomst te ontbinden.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de eventuele kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan. Indien er krachtens artikel 3.13. een waarborgsom is betaald wordt deze niet gerestitueerd.

Artikel 2.8.: Hoofdelijkheid.

Indien in de uitgifte-overeenkomst omtrent één en dezelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verbintenissen die uit deze uitgifte-overeenkomst voortvloeien.

Artikel 2.9.: Betaling koopsom.

1. Binnen zes weken nadat het gemeentelijk besluit tot verkoop aan de wederpartij is verzonden dient de volledige koopsom te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte van overdracht verlijdt.
2. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.

Artikel 2.10.: Algemene boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de uitgifte-overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze uitgiftevoorwaarden, verbeurt de wederpartij na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente terzake van de niet-nakoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de gemeente en de wederpartij het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.
3. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing indien en voor zover er op de niet-nakoming in de uitgiftevoorwaarden of de uitgifte-overeenkomst reeds een specifieke boetebepaling is opgenomen.

HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD.**Artikel 3.1.: Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.**

Elk van de artikelen 3.2. tot en met 3.23 is slechts geldig indien en voorzover deze in de uitgifte-overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 3.2.: Milieubepaling.

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een globaal onderzoek verricht, waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat er zich in de grond schadelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of die anderszins onaanvaardbaar zijn.
Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover dat aan haar bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
2. De wederpartij (niet-particulier) heeft tot aan de start van de fundering van de bouw van het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt, op de betrokken kavel, doch in geen geval langer een jaar na de ondertekening van de uitgifte-overeenkomst, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden en de grond ter vrije beschikking te stellen van de gemeente, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst, indien de wederpartij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard en concentratie zijn dat van hem in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt. Dit geldt met name ook indien door deze verontreiniging de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt.
3. De wederpartij (particulier) heeft het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden en de grond ter vrije beschikking te stellen van de gemeente, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst, indien de

wederpartij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard en concentratie zijn dat van hem in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt. Dit geldt met name ook indien door deze verontreiniging de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt.

4. Een recht op ontbinding als genoemd in de vorige leden bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of de gemeente zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de gevolgen daarvan.
5. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de wederpartij op schadevergoeding indien en voor zover daartoe wettelijke of contractuele gronden zijn.
6. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt: aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in dit artikel behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
7. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.
8. Van dit artikel kan in de uitgifte-overeenkomst worden afgeweken.

Artikel 3.3.: Tijdsige bebouwing.

1. Binnen twee jaren na de overdracht moet de verkochte grond zijn volwaardige bestemming hebben bereikt en moet de daarop volgens de bepalingen van de uitgifte-overeenkomst en de volgens de bouwvergunning op te richten volwaardige bebouwing zijn voltooid.
2. In bijzondere gevallen, te hunner beoordeling, kunnen burgemeester en wethouders de termijn, genoemd in het vorige lid, met een door hen te bepalen tijd verlengen.
3. Wanneer de grond zijn volwaardige bestemming, met inachtneming van het bepaalde in het tweede lid van dit artikel, niet binnen de gestelde termijn heeft bereikt, is wederpartij in verzuim en verbeurt wederpartij ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete ter grootte van de koopsom van de grond.

Artikel 3.4.: Overtollige grond.

De wederpartij dient voor eigen rekening zorg te dragen voor het afvoeren van uit het bouwperceel afkomstige overtollige grond.

Artikel 3.5.: In- en uitritten bij bedrijfsgrond.

Indien het verkochte bedrijfsgrond betreft zal er door en voor rekening van de gemeente één in/uitrit vanaf de perceelsgrens naar de openbare weg met een maximale breedte van zes strekkende meter (6 m¹) worden aangelegd. Indien er een bredere in/uitrit dan wel meerdere in/uitritten nodig zijn, zijn de daaraan verbonden extra kosten voor rekening van de wederpartij.

Artikel 3.6.: In- en uitritten bij bouwgrond voor woningbouw.

Indien het verkochte uitsluitend grond voor woningbouw betreft zal er door en voor rekening van de gemeente één in/uitrit vanaf de perceelsgrens naar de openbare weg met een maximale breedte van drie strekkende meter (3 m¹) worden aangelegd. Indien er een bredere in/uitrit dan wel meerdere in/uitritten nodig zijn, zijn de daaraan verbonden extra kosten voor rekening van de wederpartij.

Artikel 3.7.: Labeling sociale koop grond en sociale koop appartementen.

1. Koper verplicht zich de woning/ het appartement uitsluitend voor eigen bewoning al dan niet met eventuele gezinsleden te bewonen en zal het hem verboden zijn de woning met de daartoe behorende grond, het appartement of de niet of nog niet geheel bebouwde grond aan derden door te verkopen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van

twee maal de verleende grond/kavelkorting ten opzichte van de vrije sectorprijs inclusief omzetbelasting in het jaar van uitgifte, ten behoeve van de gemeente Hilvarenbeek.

2. Het bepaalde in het eerste lid van dit artikel vervalt nadat wederpartij, de eerste bewoner zijnde, de desbetreffende volwaardige woning/ appartement gedurende tien (10) achtereenvolgende jaren daadwerkelijk heeft bewoond. Als aanvangsdatum geldt hierbij de datum waarop wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie is ingeschreven.
3. Indien koper de woning/ het appartement doorverkoopt aan een nieuwe verkrijger die voldoet aan de inkomensgrens van maximaal 1 maal Bruto Modaal Inkomen (BMI) die is vastgesteld voor het sociale koop tarief, is de in het tweede lid van dit artikel genoemde boete niet verschuldigd. Op de nieuwe verkrijger ligt daarbij wel de bewijslast schriftelijk aan te tonen dat hij voldoet aan de inkomensgrens die is vastgesteld bij het sociale koop tarief .
4. De bepalingen van dit artikel worden met inachtneming van de in het tweede lid genoemde termijn als kwalitatieve verplichting aan koper en opvolgende verkrijgers opgelegd, waarbij van hen bedongen wordt, dat bij niet nakoming of overtreding van deze verplichting, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een direct opeisbare boete ter hoogte van twee maal de verleende grond/kavelkorting ten opzichte van de vrije sectorprijs inclusief omzetbelasting in het jaar van uitgifte verschuldigd is aan de gemeente Hilvarenbeek.

Artikel 3.8.: Labeling sociale huur grond en sociale huur appartementen.

1. Het is koper niet toegestaan de woning/ het appartement te verhuren voor een (kale) aanvangshuur die de huurtoeslaggrens overstijgt. Hierdoor kan een huurder in aanmerking komen voor huurtoeslag.
2. De huurder mag op het moment van toewijzing de door het Rijk vastgestelde (bruto) gezinsinkomensgrens voor sociale huur niet overschrijden. Hiertoe overlegt huurder een inkomensverklaring van de belastingdienst.
3. Koper verplicht zich ten genoegen van de gemeente ten alle tijden aan te kunnen tonen dat aan de voorwaarden uit het eerste en tweede lid is voldaan.
4. Ingeval de woning in de toekomst aan een nieuwe huurder wordt aangeboden, zijn de voorwaarden uit het eerste en tweede lid opnieuw van toepassing.
5. Het is koper verboden de woning met de daartoe behorende grond, het appartement of de niet of nog niet geheel bebouwde grond aan derden door te verkopen.
6. Indien koper de woning/ het appartement doorverkoopt aan een nieuwe verkrijger die voldoet aan de inkomensgrens van maximaal 1 maal Bruto Modaal Inkomen (BMI) is de in het achtste lid van dit artikel genoemde boete niet verschuldigd. Op de nieuwe verkrijger ligt daarbij wel de bewijslast schriftelijk aan te tonen dat hij voldoet aan de betreffende inkomensgrens.
7. Het bepaalde in het vijfde en zesde lid van dit artikel vervalt nadat, de desbetreffende volwaardige woning/ appartement gedurende tien (10) achtereenvolgende jaren daadwerkelijk is bewoond. Als aanvangsdatum geldt hierbij de datum waarop de eerste huurder als bewoner van het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie is ingeschreven.
8. De bepalingen van dit artikel worden als kwalitatieve verplichting aan koper en opvolgende verkrijgers opgelegd, waarbij van hen bedongen wordt, dat bij niet nakoming of overtreding van deze bepalingen, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een direct opeisbare boete ter hoogte van twee maal het verschil tussen de betaalde grondprijs en de vrije sectorprijs inclusief omzetbelasting in het jaar van uitgifte verschuldigd is aan de gemeente Hilvarenbeek.

Artikel 3.9.: Labeling starters gereduceerd grond en starters gereduceerd appartementen.

1. De woning/ Het appartement wordt aangemerkt als een woning bestemd voor de doelgroep starters.
2. Koper verplicht zich de woning/ het appartement uitsluitend voor eigen bewoning al dan niet met eventuele gezinsleden te bewonen en zal het hem verboden zijn de woning met de daartoe behorende grond, het appartement of de niet of nog niet geheel bebouwde grond aan

derden door te verkopen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van twee maal de verleende grond/kavelkorting ten opzichte van de vrije sectorprijs inclusief omzetbelasting in het jaar van uitgifte, ten behoeve van de gemeente Hilvarenbeek.

3. Het bepaalde in het tweede lid van dit artikel vervalt nadat wederpartij, de eerste bewoner zijnde, de desbetreffende volwaardige woning/ appartement gedurende tien (10) achtereenvolgende jaren daadwerkelijk heeft bewoond. Als aanvangsdatum geldt hierbij de datum waarop wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie is ingeschreven.
4. Indien koper de woning/ het appartement doorverkoopt aan een nieuwe verkrijger die voldoet aan de doelgroep starter en aan de inkomensgrens van maximaal 1,25 maal het Bruto Modaal Inkomen (BMI) die is vastgesteld voor het starters gereduceerd tarief, is de in het tweede lid van dit artikel genoemde boete niet verschuldigd. Op de nieuwe verkrijger ligt daarbij wel de bewijslast schriftelijk aan te tonen dat hij aan de omschrijving starter voldoet en de inkomensgrens die is vastgesteld bij het starters gereduceerd tarief.
5. Onder het begrip starter wordt bedoeld de definitie zoals deze opgenomen is in artikel 1 lid 4 van de "Toewijzingsverordening bouwgrond voor woningen gemeente Hilvarenbeek 2014".
6. De bepalingen van dit artikel worden met inachtneming van de in het derde lid genoemde termijn als kwalitatieve verplichting aan koper en opvolgende verkrijgers opgelegd, waarbij van hen bedongen wordt, dat bij niet nakoming of overtreding van deze verplichting, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een direct opeisbare boete ter hoogte van twee maal de verleende grond/kavelkorting ten opzichte van de vrije sectorprijs inclusief omzetbelasting in het jaar van uitgifte verschuldigd is aan de gemeente Hilvarenbeek.

Artikel 3.10.: Labeling starters grond en startersappartementen.

1. De woning/ Het appartement wordt aangemerkt als een woning bestemd voor de doelgroep starters.
2. Koper verplicht zich de woning/ het appartement uitsluitend voor eigen bewoning al dan niet met eventuele gezinsleden te bewonen en zal het hem verboden zijn de woning met de daartoe behorende grond, het appartement of de niet of nog niet geheel bebouwde grond aan derden door te verkopen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van twee maal de verleende grond/kavelkorting ten opzichte van de vrije sectorprijs inclusief omzetbelasting in het jaar van uitgifte, ten behoeve van de gemeente Hilvarenbeek.
3. Het bepaalde in het tweede lid van dit artikel vervalt nadat wederpartij, de eerste bewoner zijnde, de desbetreffende volwaardige woning/ appartement gedurende tien (10) achtereenvolgende jaren daadwerkelijk heeft bewoond. Als aanvangsdatum geldt hierbij de datum waarop wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie is ingeschreven.
4. Indien koper de woning/ het appartement doorverkoopt aan een nieuwe verkrijger die voldoet aan de doelgroep starter, is de in het tweede lid van dit artikel genoemde boete niet verschuldigd. Op de nieuwe verkrijger ligt daarbij wel de bewijslast schriftelijk aan te tonen dat hij aan de omschrijving starter voldoet.
5. Onder het begrip starter wordt bedoeld de definitie zoals deze opgenomen is in artikel 1 lid 4 van de "Toewijzingsverordening bouwgrond voor woningen gemeente Hilvarenbeek 2014".
6. De bepalingen van dit artikel worden met inachtneming van de in het derde lid genoemde termijn als kwalitatieve verplichting aan koper en opvolgende verkrijgers opgelegd, waarbij van hen bedongen wordt, dat bij niet nakoming of overtreding van deze verplichting, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een direct opeisbare boete ter hoogte van twee maal de verleende grond/kavelkorting ten opzichte van de vrije sectorprijs inclusief omzetbelasting in het jaar van uitgifte verschuldigd is aan de gemeente Hilvarenbeek.

Artikel 3.11.: Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop vrije sector koopwoningen en -appartementen.

1. Indien op het gekochte een vrije sector woning wordt opgericht is de wederpartij verplicht

deze woning uitsluitend voor eigen bewoning al dan niet met zijn eventuele gezinsleden te bewonen en zal het hem verboden zijn die woning met de daartoe behorende grond, het appartement of de niet of nog niet geheel bebouwde grond aan derden door te verkopen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Hilvarenbeek van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk betaalde koopsom inclusief omzetbelasting van de grond.

2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:
 - a. bij de bouw van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen;
 - b. ingeval van verkoop krachtens rechterlijk bevel;
 - c. bij verkoop ingevolge artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid van dit artikel vervalt nadat wederpartij, de eerste bewoner zijnde, de desbetreffende volwaardige woning gedurende een (1) jaar daadwerkelijk heeft bewoond. Als aanvangsdatum geldt hierbij de datum waarop wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie is ingeschreven.

Artikel 3.12.: A-B-C-bepaling.

De gemeente staat toe dat de wederpartij haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder voorwaarde dat:

1. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten artikel 3.7., 3.8., 3.9, 3.10. of 3.11. van deze voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent dit artikel in de uitgifte-overeenkomst is bepaald), integraal wordt opgenomen;
2. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.13.: Betaling waarborgsom

1. Voor de ondertekening van de uitgifte-overeenkomst dient de wederpartij een waarborgsom ten bedrage van zeshonderdtachtig euro (€ 680,-) in de gemeentekas te storten.
2. De waarborgsom wordt verrekend bij betaling van de koopsom en de eventuele te betalen wettelijke rente als gevolg van een niet-tijdige betaling. Over het bedrag van de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
3. In geval van ontbinding van de uitgifte-overeenkomst voorafgaand aan de overdracht als gevolg van een toerekenbare tekortkoming van de wederpartij in de nakoming van een van zijn verbintenissen, verbeurt de wederpartij ten behoeve van de gemeente een terstond opeisbare boete gelijk aan het bedrag van de waarborgsom, welke boete met de waarborgsom wordt verrekend. De gemeente zal dan jegens de wederpartij tot generlei schadevergoeding gehouden zijn. Eventueel door wederpartij gedane betalingen op de koopsom zullen, zonder rentevergoeding, worden gerestitueerd, behoudens verrekening met eventuele schade als bedoeld in het vierde lid.
4. Voorzover de door de gemeente geleden schade, waaronder eventueel verschenen rente, hoger is dan de in het derde lid genoemde boete blijft de verplichting van wederpartij tot vergoeding van schade na ontbinding bestaan.

Artikel 3.14.: Eerdere ingebruikneming

Het is de wederpartij toegestaan om de onroerende zaak per de in de uitgifte-overeenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de overdracht is geschied. Eventuele gevolgen voor de verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.

Artikel 3.15.: Opstalrecht voor kabels en leidingen.

1. Ten laste van een daartoe op de uitgifte-overeenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren en te vernieuwen.

2. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten verharding mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, danwel diepwortelende struiken worden geplant of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit opstalrecht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
3. In de uitgifte-overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van dit opstalrecht komen.

Artikel 3.16: Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen.

Ten behoeve en ten laste van het (de) in de uitgifte-overeenkomst vermelde uit te geven percelen en ten behoeve en ten laste van het (de) in de uitgifte-overeenkomst vermelde naastgelegen percelen, worden gevestigd en aangenomen al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.17.: Overdracht van rechten.

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijke over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.18.: Bouwverbod.

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente de uitgegeven grond waarop een bouwverbod geldt niet te bebouwen. Bij overtreding van het verbod is de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfenveertig euro (€ 45,--) voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden.

In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van het verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

Artikel 3.19.: Ontbindingsmogelijkheid.

1. De wederpartij heeft het recht om de uitgifte-overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de uitgifte-overeenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen zeven (7) dagen na de bedoelde datum de ontbinding schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 3.20.: Voorwaarde van financiering.

1. De uitgifte-overeenkomst kan worden ontbonden, indien de wederpartij voor de in de uitgifte-overeenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarden dient de wederpartij binnen zeven (7) dagen na de bedoelde datum de ontbinding schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 3.21.: Kettingbeding.

1. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband

daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van dertien duizend zeshonderddertien euro (€ 13.613,-), ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.22.: Kwalitatieve verplichting.

De in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3.23.: Politiekeurmerk Veilig Wonen

1. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw is van toepassing. Een certificaat kan worden verleend indien voldaan wordt aan alle eisen voor stedenbouw, openbare ruimte, kavels, gebouw en woning vastgelegd in het Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen. Op grond van het Beleidsplan Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW), april 2008, dient voor nieuwbouwprojecten het politiekeurmerk gehanteerd te worden.
2. Kosten van uitvoering, keuring en certificering zijn voor rekening van de wederpartij.
3. Ter waarborging van het PKVW-beleid dient wederpartij per te bouwen wooneenheid een bedrag van € 500,- te storten op rekening van de gemeente. Dit bedrag wordt geretourneerd na overlegging van het keurmerkcertificaat.
4. Wanneer de gemeente zelf haar verplichtingen voor het PKVW niet na kan komen tengevolge waarvan het keurmerkcertificaat niet kan worden afgegeven, krijgt de ontwikkelaar de waarborgsom geretourneerd.

Vastgesteld door de Raad der gemeente Hilvarenbeek bij besluit van 13 november 2014