

KOOPOVEREENKOMST NIEUWBOUW

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.koopovk.DeTippe.ontwikkelveld.F2

Betreffende: gebied Stadshagen, deelgebied De Tippe, ontwikkelveld F2

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA Zwolle), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost-Nederland onder dossiernummer: 08218173, op grond van onderdeel 11 van het Mandaatbesluit van de Gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B.G. van der Heiden, hoofd van de afdeling Vastgoed; de Gemeente Zwolle hierna te noemen: "**(de) Gemeente**"; enerzijds.

en

2. <NAAM>

<NAAM> hierna te noemen: "**de Ontwikkelaar**",
anderzijds,

de Gemeente en de Koper hierna gezamenlijk te noemen: "**partijen**".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Gemeente eigenaar is van de gronden gelegen in het gebied Stadshagen, deelgebied De Tippe te Zwolle, waartoe mede de bouwgrond behoort bij partijen genoegzaam bekend als ontwikkelveld F2, op welk ontwikkelveld F2 deze koopovereenkomst ziet;
- Het Omgevingsplan gemeente Zwolle is van toepassing;
- de Gemeente bij raadsbesluit van 4 oktober 2021 de Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen Zwolle 2021 heeft vastgesteld en daarmee het Bodemenergieplan De Tippe d.d. 15 juni 2021 (vastgesteld door het college van de Gemeente d.d. 12 oktober 2021) waarin per bouwkaal een energiebudget is toegekend, in werking is getreden (bijlage E);
- de Gemeente middels een Europese openbare aanbestedingsprocedure "< NAAM PROCEDURE>" d.d. <DATUM> met kenmerk <KENMERK>, ontwikkelveld F2 heeft aangeboden. Bestaande uit 26 koopwoningen in de woningcategorieën: 8 koopwoningen goedkoop, 14 koopwoningen in de categorie middelduur 1, 4 koopwoningen in de categorie middelduur 2, welke woningcategorieën zijn neergelegd in de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 van de Gemeente.

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.koopovk.DeTippe.ontwikkelveld.F2

- De Ontwikkelaar heeft ingeschreven in de Aanbestedingsprocedure en is op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria door de Gemeente geselecteerd als winnaar van de Aanbestedingsprocedure;
- partijen op <DATUM> een reserveringsovereenkomst met kenmerk: "ZWVG.resovk.deTippe.radiaal F2" hebben gesloten teneinde bebouwing van ontwikkelveld F2 te realiseren;
- de Gemeente ontwikkelveld F2 voor een grondprijs conform de grondprijzennota 2024 aan Koper wenst te verkopen;
- Het is niet toegestaan om financiële constructies, zoals een meerwaardebeding, toe te passen bij de verkoop van woningen in de genoemde prijscategorieën;
- partijen in dit kader een overeenkomst van koop en verkoop hebben gesloten en dat zij hun rechten en verplichtingen over en weer in deze koopovereenkomst wensen vast te leggen.

VERKLAREN ONDER DE NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 – Het verkochte

De Gemeente verkoopt aan Koper, die van de Gemeente in koop aanneemt en aanvaardt, een perceel bouwgrond, voor de ontwikkeling van 26 woningen, gedeelte van het perceel kadastraal bekend Gemeente Zwolle sectie <NUMMER>, nummer <CIJFER>, ter gezamenlijke grootte van circa <CIJFER> m², zoals met <KLEUR> streeparcering nader is aangegeven op bijgaande tekening met nummer: <NUMMER> d.d. <DATUM> (bijlage A), hierna te noemen "de onroerende zaak" en/of "het verkochte".

Artikel 2 – De koopsom

De basis koopsom van het verkochte bedraagt € <BEDRAG> kosten koper (zegge: <BEDRAG> euro) exclusief BTW.

De koopsom is gebaseerd op 26 woningen bestaande uit 8 koopwoningen in de categorie goedkoop, 14 koopwoningen in de categorie Middelduur 1 en 4 koopwoningen in de categorie Middelduur 2, welke woningcategorieën zijn neergelegd in de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 van de Gemeente.

De Koper is gehouden aan de door de gemeenteraad van de Gemeente vastgestelde geïndexeerde prijssegmenten voor het jaar 2025 (goedkoop € 261.875,--, middelduur 1 € 324.225,--, middelduur 2 € 405.000,--)

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.koopovk.DeTippe.ontwikkelveld.F2

Artikel 3 – Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Zwolle 2024

Op deze verkoopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2, voor zover daarvan in deze koopovereenkomst niet is afgeweken, alsmede de artikelen 3.1, 3.3, 3.4, 3.7, 3.9, 3.10, 3.12, 3.15 en 3.16 van de Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken van de Gemeente Zwolle 2024¹ (hierna te noemen: algemene verkoopvoorwaarden) en vormen als bijlage C met deze koopovereenkomst één onverbrekelijk geheel.

Artikel 4 – De notariële akte en levering

1. De notariële akte zal worden verleden ten kantore van notaris <NOTARIS> te <PLAATS>. Partijen zijn voornemens de akte vóór **1 april 2026** te laten passeren maar niet eerder dan nadat Koper de beschikking heeft over een bruikbare omgevingsvergunning zoals gedefinieerd in de algemene verkoopvoorwaarden, en niet later dan 10 weken na het verkrijgen daarvan.
2. In afwijking van artikel 2.2 lid b van de algemene verkoopvoorwaarden komen partijen overeen dat indien de juridische levering op **31 maart 2026** niet heeft plaatsgevonden, de koopsom met ingang van **1 april 2026** rentedragend wordt, met de wettelijke handelsrenten (zoals bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek) [tot aan de datum van notariële levering, tenzij de vertraging van de notariële levering tot na voormelde datum onmiskenbaar aan een doen of nalaten van de Gemeente is toe te schrijven.
3. De Koper start niet met werkzaamheden (waaronder mede begrepen het bouwrijp maken) op de bouwgrond, voordat de notariële akte is ondertekend.

Artikel 5 – Waarborgsom

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 van de algemene verkoopvoorwaarden zal de koper binnen vier weken na het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, een waarborgsom ad € <BEDRAG> (zijnde 10% van de koopsom zoals vermeld in artikel 2 van deze overeenkomst) alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting storten of overmaken. De waarborgsom dient volgens factuur te worden voldaan door storting of overmaking naar bankrekeningnummer NL02BNGH0285036467 van de gemeente Zwolle bij de NV Bank Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage.

In plaats van een waarborgsom kan Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 lid b van de algemene verkoopvoorwaarden binnen vier weken na het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, een schriftelijke bankgarantie doen stellen zijnde 10% van de koopsom alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting. Op de hoogte van de bankgarantie zal de betaalde reserveringsvergoeding in mindering worden gebracht. De tekst van de bankgarantie dient vooraf door de gemeente te worden goedgekeurd.

1. Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle d.d. 21 november 2023 en vastgelegd in een notariële akte op 10 januari 2024 verleden voor notaris mr. J. de Kroon te Zwolle bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en openbare registers te Zwolle in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, op 11 januari 2024 in deel 87984 nummer 40.

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.koopovk.DeTippe.ontwikkelveld.F2

Artikel 6 – Omgevingsvergunning

1. Overeenkomstig artikel 2.4 lid a van de algemene verkoopvoorwaarden dient koper binnen uiterlijk vier weken na het verkoopbesluit een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit in overeenkomstig het definitief ontwerp welke is goedgekeurd in het Supervisieteam van <DATUM>.
2. Tevens heeft koper de inspanningsverplichting om de vereiste Bouwmelding op basis van artikel 2.18 besluit bouwwerken leefomgeving zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 4 weken voordat de bouwactiviteit wordt gestart, te doen bij Burgemeester en Wethouders.
3. Tevens heeft koper de inspanningsverplichting om, indien vereist, een aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op basis van artikel 5.1 lid 2 onder a OW gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit in te dienen.
4. De notariële akte wordt uiterlijk ondertekend op het moment zoals in artikel 4 (De notariële akte en levering) benoemd.

Artikel 7 – Staat van aflevering

Op de onroerende zaak rust(en) geen andere erfdienstbaarheid(heden), kwalitatieve verplichting(en), kettingbeding(en), beperkte recht(en) dan in deze koopovereenkomst staan vermeld of uit het kadaster zouden blijken.

Artikel 8 – Milieukundig onderzoek

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de onroerende zaak, is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de Adviesmemo bodem buurtschap “Poldergrid” in De Tippe d.d. 14-04-2022 van de afdeling Leefomgeving, vakgroep bodem van de gemeente Zwolle (bijlage D), opgesteld in opdracht van de Gemeente Zwolle, waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.

Artikel 9 – Infiltratiesysteem

Koper en de Gemeente hebben beide verschillende verplichtingen ten aanzien van het realiseren, onderhouden en in standhouden van het infiltratiesysteem, een en ander in overeenstemming met het document Infiltratievoorziening De Tippe, Programma van Eisen Riolerings Tippe en het Ontwikkelveldpaspoort ‘Het Veldinkhof F2’, waarvan de inhoud als bijlage B bij deze koopovereenkomst is gevoegd en daar integraal onderdeel van uit maakt.

Artikel 10 - Bodemenergieplan De Tippe

Koper is er van op de hoogte dat op 4 oktober 2021 de Gemeente bij raadsbesluit de Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen Zwolle 2021 heeft vastgesteld waardoor bodemenergiesystemen vergunningplichtig zijn. Huidig toetsingskader is het Bodemenergieplan De Tippe te Zwolle 15 juni 2021 (vastgesteld door het College op d.d. 12 oktober 2021) (bijlage E) waarin per bouwkaal op onder

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.koopovk.DeTippe.ontwikkelveld.F2

meer de onroerende zaak een energiebudget is toegekend en blijft rusten, in werking is getreden. Koper en diens rechtsopvolgers dienen ermee rekening te houden dat voornoemde Verordening en Bodemenergieplan mogelijk kunnen wijzigen.

Artikel 11 –Binnenterrein, secundair rioolnet

- a. De Koper is ten aanzien van het in gezamenlijk gebruik door Koper uit te geven gedeelte, inclusief parkeerplaatsen, met aan- en toebehoren van ontwikkelveld F2, als onderdeel van het verkochte, (welk gedeelte hierna te noemen: **(het) binnenterrein**) gehouden om voor eigen rekening en risico:

- I. Het daarin/daarop door de Koper te realiseren secundair rioolnet via de notaris als separaat voor eigendom vatbaar rioolnet te (laten) registreren in het Kadaster, zulks met de ontwerpleider van de Gemeente voorafgaand aan die registratie af te stemmen, en het alsdan geregistreerde secundair rioolnet onderdeel te maken van de op het binnenterrein te vestigen gemeenschappelijke beheersvorm (mandeligheid c.q. VvE), met dien verstande dat eigendom, beheer en onderhoud – in de breedste zin – van dat secundair rioolnet worden overgedragen aan de particuliere eigenaren van de 26 kavels. Voor zover naar het oordeel van de notaris het vestigen van een opstal- en/of erfpachtrecht voor bovenvermelde eigendomsafbakening vereist is, laat Koper dat opstal- en/of erfpachtrecht vestigen en geeft hij dat opstal- en/of erfpachtrecht in gemeenschappelijke eigendom aan voormelde particuliere kaveleigenaren uit op gelijke wijze en onder gelijke voorwaarden als geldt voor het binnenterrein.
- II. Een gemeenschappelijke beheersvorm op te zetten zoals mandeligheid of een VvE.

Artikel 12 – Zelfbewoningsbeding

- a. Op basis van het Zwols Pakket van maatregelen 1.0 verplicht Koper zich, voor de daarin aangemerkte woningcategorieën Goedkoop en Middelduur 1, in de overeenkomsten tot verkoop en/of levering van de gronden met de daarop te realiseren woningen aan de individuele kopers (derden), voor en namens de Gemeente de navolgende bepalingen op te leggen:
1. Koper, dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom, is gedurende vijf jaar na datum van eigendomsoverdracht (het ondertekenen van de notariële akte) verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te wonen en het gekochte niet aan derden te verkopen dan wel te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.
 2. Koper, dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom, mag het gekochte, binnen de in het eerste lid genoemde termijn, doorverkopen aan een nieuwe koper die het gekochte zelf gaat wonen of wiens eerstegraads bloed- of aanverwanten het gekochte zelf gaat wonen.
- b. Artikel 17 (kettingbeding) is van overeenkomstige toepassing op dit artikel met dien verstande dat de directe opeisbare boete voor dit artikel 11 € 20.000,-

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.koopovk.DeTippe.ontwikkelveld.F2

bedraagt in plaats van de in artikel 17 genoemde € 100.000,- en met dien verstande dat in plaats van de Gemeente, de Koper de begunstigde van die boete zal zijn.

Artikel 13 – Anti-speculatiebeding

- a. Op basis van het Zwols Pakket van maatregelen 2.0 verplicht Koper zich in de overeenkomsten tot verkoop en/of levering van de gronden met de daarop te realiseren woningen aan de individuele kopers (derden), voor en namens de Gemeente de navolgende bepalingen op te leggen:
- b. De koper van een woning met een eerste verkoopprijs tot maximaal
- c. € 324.225,- vrij op naam is het verboden om zijn woning en de daartoe behorende grond (het gekochte/de onroerende zaak) binnen drie jaar na notarieel transport te verkopen.
- d. Het bepaalde in dit artikel geldt niet ingeval van:
 1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in
 2. artikel 174, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
 3. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers op grond van artikel 268, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- e. Schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- f. Burgemeester en wethouders kunnen na een met redenen omkleed schriftelijk verzoek schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in het geval van:
 1. Overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e);
- g. Onder echtgeno(o)t(e) wordt mede verstaan degene, met wie de koper een geregistreerd partnerschap of duurzaam samenlevingsverband, bij notariële akte vastgesteld, heeft gesloten.
- h. Artikel 17 (kettingbeding) is van overeenkomstige toepassing op dit artikel met dien verstande dat de directe opeisbare boete voor dit artikel 12 € 20.000,- bedraagt in plaats van de in artikel 17 genoemde € 100.000,- en met dien verstande dat in plaats van de Gemeente, de Koper de begunstigde van die boete zal zijn.

Artikel 14 – Promotiekosten

Ten behoeve van de gezamenlijke promotie van Stadshagen, dient Koper een bedrag van € 194,18 (peildatum 1 januari 2024) exclusief omzetbelasting per woning aan de gemeente te voldoen. Dit bedrag dient voor of tegelijk met de betaling van de koopsom aan de gemeente te worden voldaan. Deze bijdrage zal vanaf 01-01-2024 maandelijks worden geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index alle huishoudens tot aan het moment van betaling.

Artikel 15 – Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid & Communicatieplan

Koper dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een zogeheten 'Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid & Communicatieplan' (hierna te noemen: "BLVC-plan") ter goedkeuring bij de gemeente Zwolle in. Het kan zijn dat op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning nog niet alle details bekend zijn om een

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.koopovk.DeTippe.ontwikkelveld.F2

volledig BLVC-plan in te dienen. De koper dient dan een concept-BLVC-plan op hoofdlijnen in. Zodra de details bekend zijn, **minimaal 6 weken** voor aanvang van de werkzaamheden, dient de koper een definitief BLVC-plan in bij de gemeente. Een goedgekeurd BLVC-plan is een bindende voorwaarde voor de start van de bouwwerkzaamheden. Eventuele vertraging van de start van de bouwwerkzaamheden als gevolg van het uitblijven van een goedgekeurd BLVC-plan is géén aan de gemeente toe te schrijven doen of nalaten zoals bedoeld in artikel 4 lid 2. Koper is gehouden zich tijdens de uitvoering van (bouw)werkzaamheden op het verkochte te houden aan het goedgekeurde BLVC-plan.

Artikel 17 – Schouw

- a. Op verzoek van Koper kan voorafgaande aan de feitelijke levering een schouw plaatsvinden. Van voormelde schouw wordt op dezelfde dag een proces-verbaal opgemaakt, het welk door de Gemeente en Koper wordt ondertekend.
- b. De schouw zal in beginsel geschieden op de datum van het passeren van de notariële akte.

Artikel 17 – Kettingbeding

- a. Overeenkomstig artikel 3.15 van de algemene verkoopvoorwaarden is koper verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (voor zover in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikel(en) 9, 12, 13 en 18 van deze koopovereenkomst en artikel(en) 3.4, 3.9 en 3.10 van de algemene voorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, 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 € 100.000,--, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper 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 de in lid a bedoelde artikel(en), als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 18 – Boetebeding

Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit artikelen 9, 11 en 15 van deze koopovereenkomst en artikelen 3.4, 3.7, 3.9, 3.10 en 3.12 van de algemene verkoopvoorwaarden verbeurt de koper na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,--.

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.koopovk.DeTippe.ontwikkelveld.F2

De gemeente behoudt tevens het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige verplichting uit artikel 3.4, 3.7, 3.9, 3.10 en 3.12 van de algemene verkoopvoorwaarden en artikelen 9, 11 en 15 van deze koopovereenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 19 – Totstandkomingsvereiste goedkeuring bevoegd gezag

Deze koopovereenkomst komt pas tot stand nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente haar goedkeuring verleent aan deze koopovereenkomst. Indien de goedkeuring niet wordt verleend, dient de Gemeente de Koper hiervan onverwijld in kennis te stellen en daarbij aan te geven dat deze koopovereenkomst op grond van dit artikel niet tot stand komt. De Gemeente is hierdoor niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding.

Artikel 20 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze koopovereenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd.

- Bijlage A: Verkooptekening, tekeningnummer <KENMERK>, d.d. <DATUM>;
Bijlage B: Programma van eisen: technische randvoorwaarden en uitgangspunten, Ontwikkelveldpaspoort 'Het Veldinkhof F2', PvE Riolering De Tippe, Infiltratievoorziening De Tippe, PvE duurzame woningbouw De Tippe;
Bijlage C: Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Zwolle 2024
Bijlage D: Adviesmemo bodem Poldergrid in De Tippe d.d. 14 april 2022;
Bijlage E: Bodemenergieplan De Tippe d.d. 15 juni 2021, vastgesteld door het College op d.d. 12 oktober 2021.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en ondertekend:

te Zwolle d.d. _____

te _____ d.d. _____

De Gemeente Zwolle
Namens dezen

<NAAM>
Namens dezen

Dhr. B.G. van der Heiden
Hoofd afdeling Vastgoed

<NAAM>
<FUNCTIE>