

KOOPOVEREENKOMST

Sallandstraat Fase 2 te Haalderen

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon, de **gemeente Lingewaard**, gevestigd aan de Kinkelenburglaan 6, 6681 BJ te Bommel, te dezen op grond van het “Mandaatbesluit Lingewaard 2024”, rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx, teammanager team projectrealisatie, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard d.d. 2025, zaaknummer, hierna te noemen: “**de gemeente**” of “**verkoper**”

en

2., statutair gevestigd te, kantoorhoudende te,, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door zijn zelfstandig bevoegd bestuurdergeboren op, hierna te noemen: “**koper**”,

de gemeente en koper hierna gezamenlijk te noemen: “**partijen**”,

overwegende dat:

- a. de gemeente eigenaar is van het perceel kadastraal bekend gemeente Bommel, sectie L, nummer 1219, hierna te noemen: “het perceel”;
- b. koper bij de gemeente een plan heeft ingediend voor de realisering van X woningen met het bijbehorend openbaar gebied aan de Sallandstraat te Haalderen;
- c. het perceel van de gemeente deel uit maakt van het plan om X woningen te realiseren aan de Sallandstraat te Haalderen;
- d. koper het perceel in eigendom wenst te verkrijgen onder de voorwaarde dat de beoogde ontwikkeling binnen het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt;
- e. partijen kennis hebben genomen van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (het Didam-arrest) waarin de Hoge Raad – onder meer en kort samengevat – heeft overwogen dat het een overheidslichaam niet vrij staat om een onroerende zaak onderhands te verkopen zonder dat er eerst mededingingsruimte is geboden aan eventuele andere gegadigden;
- f. er in dit specifieke geval mededingingsruimte is geboden aan andere gegadigden in een biedingsprocedure en koper is de winnende inschrijver;
- g. in een Gunningsdocument dat voor de biedingsprocedure is gebruikt, criteria zijn opgenomen aan de hand waarvan de ingediende aanbiedingen zijn beoordeeld;
- h. de aanbieding van koper is beoordeeld op basis van prijs en kwaliteit en deze ten opzichte van de andere aanbiedingen de hoogste score heeft gekregen;
- i. partijen de voorwaarden waaronder de overdracht van het perceel zal plaatsvinden, wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst.

verklaren overeengekomen te zijn als volgt:

Artikel 1 Onroerende zaak en koopsom

Verkoper en koper verklaren te hebben verkocht respectievelijk gekocht het perceel, zoals omschreven, ter grootte van circa 3.820 m² in totaal, één en ander zoals met een blauwe arcering aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte situatietekening met nummer GT-2462, (**bijlage 1**), voor een koopsom van per m², ofwel¹ (zegge: euro) in totaal, te vermeerderen met omzetbelasting. Het te verkopen perceel is variabel binnen de kaders zoals beschreven in het Gunningsdocument (**bijlage 5**).

Artikel 2 Notariële akte van levering

1. De notariële akte van levering zal worden verleden door notaris..... te, uiterlijk binnen 4 weken nadat koper over een bruikbare omgevingsvergunning (zie artikel 16) beschikt, of zoveel eerder of later partijen nader overeenkomen.
2. Het perceel wordt overgedragen in bouwrijpe staat: klaar maken (afgewerkt op de gewenste peilhoogtes en met inachtneming van gesloten grondbalans) voor de voorgenomen bebouwing met dien verstande dat het terrein bereikbaar is, er geen sprake is van obstakels (zoals niet gesprongen explosieven, kabels, leidingen, funderingen, etc.) die de realisering van de bebouwing belemmeren en nutsvoorzieningen zijn aangelegd tot aan de grens van het perceel, inclusief een aansluitpunt waar het riool op kan worden aangesloten, een en ander zodat het perceel geschikt zijn voor de beoogde bestemming wonen en tuin. Voor de staat van de over te dragen grond wordt voor het overige verwezen naar het Gunningsdocument (**bijlage 5**).
3. Het perceel wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
4. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, althans uitsluitend voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van eventuele afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen uit de openbare registers.

Artikel 3 Kosten en belastingen

1. Alle kosten in verband met of voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst, waaronder begrepen de notariële kosten van overdracht en de kosten van kadastrale meting en kadastrale inschrijving, alsmede de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van koper.
2. Alle lasten en belastingen welke van de grond worden geheven komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van het passeren van de notariële akte van levering voor rekening van koper.

Artikel 4 Betaling koopsom

1. De koopsom, de wettelijk verschuldigde omzetbelasting en overige kosten zullen door koper worden voldaan uiterlijk bij het passeren van de notariële akte van levering als bedoeld in artikel 2.
2. Betaling van de koopsom aan verkoper zal eerst plaatsvinden nadat de notaris uit onderzoek van de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verkrijgen van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen van de akte en de uitbetaling één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 5 Feitelijke levering

1. De feitelijke levering van het perceel zal geschieden in de staat waarin deze zich op de leveringsdatum bevindt en vindt plaats bij de ondertekening van de notariële akte van levering of zoveel eerder of later partijen nader overeengekomen.

¹ Minimum prijs is € 1.816.000,-- excl. BTW
Paraaf gemeente:

2. Verkoper verplicht zich voor het perceel zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
3. Koper heeft het recht het perceel vóór de feitelijke levering nogmaals te inspecteren.

Artikel 6 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die in eerste instantie door verkoper is aangegeven, vormt geen aanleiding tot verrekening.

Artikel 7 Milieubepaling

1. Gemeente verklaart dat uit het ter plaatse van de Kavels uitgevoerde Verkennend bodemonderzoek Sallandstraat te Haalderen van BK Ingenieurs B.V. d.d. 22-06-2023, ref. TOSN/232045/1.0/DEHE (**bijlage 2**) is gebleken dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in de grond zodanige stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of anderszins onaanvaardbaar zijn. Ook heeft Gemeente, gelet op het voorafgaande gebruik, voor zover aan Gemeente bekend, geen reden om aan te nemen dat zich dergelijke stoffen in de grond zouden kunnen bevinden en zijn er geen feiten of omstandigheden bekend die zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte, dan wel tot het nemen van maatregelen. De Kavels zijn geschikt voor de beoogde bestemming wonen met tuin.
2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten die zijn genoemd in de Wet Milieubeheer. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
3. Indien na de datum van notariële levering blijkt dat er ten tijde van die notariële levering voor het milieu of anderszins onaanvaardbare stoffen in het perceel aanwezig waren die niet zijn gesignaleerd in het rapport van het onder lid 1 van dit artikel 7 bedoelde (water)bodemonderzoek, dan blijven alle gevolgen daarvan voor rekening en risico van koper. De gemeente is koper ter zake niets verschuldigd.

Artikel 8 Archeologische vondsten

Op grond van de Erfgoedwet heeft koper een zorgplicht voor de archeologische waarden in de bodem. Uit artikel 5.10 van de Erfgoedwet volgt dat koper een meldingsplicht heeft en dat hij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) direct in kennis moet stellen als tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen.

Artikel 9 Bankgarantie

1. Koper dient een bankgarantie te laten stellen ter hoogte van 5% van de koopsom.
2. De bankgarantie, conform bijgaand model (**bijlage 4**), dient uiterlijk bij de ondertekening van deze overeenkomst, te worden afgegeven voor een bedrag van 5% van de koopsom, een bedrag van € [PM] ,-- (zegge: [PM] euro).

Artikel 10 Realisatie woningbouw

1. Koper heeft in zijn aanbieding een woningdifferentiatie opgenomen alsmede een v.o.n. prijs. Koper is verplicht deze woningen te zullen verkopen tegen de v.o.n. prijzen zoals opgenomen in zijn aanbieding en deze ten goede te laten komen van de gegadigden die in biedingsdocument zijn opgenomen. Voor het overige zijn de voorwaarden en bepalingen uit de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Lingewaard 2023 van toepassing.
2. Alle door koper te bouwen koopwoningen dienen te worden gebouwd onder garantieverstrekking door en met goedkeuring van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen of Woningborg N.V.
3. Koper verklaart een aanvraag Omgevingsvergunning te zullen doen voor het bouwplan op basis waarvan een gunningsbeslissing is genomen.

4. Koper verplicht zich het bouwplan uit te voeren overeenkomstig ingediende aanvraag om omgevingsvergunning en eveneens uit te voeren overeenkomstig de planning en de bouwmethode zoals in de aanbieding tijdens de biedingsprocedure is opgenomen en ook overigens overeenkomstig de voorwaarden en bepalingen die in het Gunningsdocument zijn opgenomen.

Artikel 11 Bijzondere bepalingen in geval van goedkope en betaalbare koopwoningen

1. Koper verplicht zich tegenover de gemeente om met zijn rechtsopvolgers in de met koper(s) te sluiten koop- en aannemingsovereenkomsten én in de daarop volgende akte(n) van levering de volgende voorwaarden op te nemen:

Zelfbewoningsplicht / anti-speculatiebeding betaalbare koopsector

(afspraken Woondeal 2.0 betaalbaarheidsgrens koop 2024 – max. VON prijs tot en met € 390.000,--: dit geldt derhalve voor de goedkope en betaalbare koopwoningen)

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning/de aan te kopen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen of de woning geheel of gedeeltelijk te verhuren, een en ander behoudens het hierna vermelde.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5 van dit artikel.
3. het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf jaar heeft bewoond.
4. als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie personen van de gemeente is ingeschreven.
5. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van koper of een van zijn gezinsleden;
 - c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van een van zijn gezinsleden.
6. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om af te wijken van deze beleidsregel in die gevallen waarin de toepassing ervan naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten nadele van koper.
7. Bij handelen in strijd met het bepaalde in lid 1 van dit artikel verbeurt koper aan de gemeente Lingewaard een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro).
8. Koper is verplicht en verbindt zich jegens gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 11 bij overdracht van het plan, geheel of gedeeltelijk, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, niet zijnde een hypotheekrecht, voor zover nog van toepassing, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in deze artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van gemeente, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
9. Op gelijke wijze als bepaald in het zevende lid van dit artikel, verbindt Koper zich jegens gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het in het vorige lid van dit artikel bepaalde als de verplichting om

dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van gemeente het beding aan.

Artikel 12 Bouwen overeenkomstig bijlage 6

1. Koper dient binnen 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning overeenkomstig het Bouwplan waarop een gunningsbeslissing is genomen (Bijlage 6) in te dienen. Uiterlijk 1 juli 2026 dient Koper te beschikken over een bruikbare omgevingsvergunning (zie artikel 17).
2. De te stichten bebouwing dient te worden gerealiseerd en voltooid en bruikbaar te zijn binnen de bouwtijd die door Koper in zijn aanbieding na verlening van een bruikbare omgevingsvergunning is aangegeven. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het college van burgemeester en wethouders verlengd worden.
3. Indien koper, zes maanden nadat de notariële akte van levering is gepasseerd in zijn geheel nog niet is aangevangen met de bouw, is koper verplicht om, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van deze overeenkomst en de wederoverdracht van het perceel aan de gemeente tegen de oorspronkelijke koopsom. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van koper, zodat de gemeente het perceel vrij op naam terug geleverd krijgt.
4. Indien blijkt dat koper om moverende redenen niet kan voldoen aan de bouwplicht als bedoeld in dit artikel, zullen partijen in overleg treden over een eventuele overdracht van het perceel aan een derde. Koper mag het perceel in overleg met de gemeente overdragen aan een derde partij onder het voorbehoud dat het college van burgemeester en wethouders de derde partij goed dient te keuren. Het college van burgemeester en wethouders zal binnen zes weken nadat koper een derde partij heeft voorgedragen, besluiten of zij haar goedkeuring verleent.
5. Zolang niet is voldaan aan de verplichtingen als bedoeld in dit artikel mag koper het perceel niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders (in economische) eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor het vestigen van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

Artikel 13 Boetebepaling

1. In geval:
 - a. niet wordt voldaan aan de verplichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van deze overeenkomst;
 - b. de Koopprijs niet tijdig wordt betaald op het moment als bedoeld in artikel 4zal Koper zonder ingebrekestelling in verzuim zijn en verbeurt Koper ten gunste van de Gemeente een onmiddellijk, zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare en niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van vijf procent van de koopprijs.
2. Bij niet nakoming van enige andere verplichting in deze overeenkomst als bedoeld in het vorige lid verbeurt de Koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 2.500,-- per dag dat het verzuim voortduurt met een maximum van 20 procent van de Koopprijs.
3. Naast het gestelde in dit artikel behoudt de Gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting (al dan niet in rechte) nakoming te vorderen.

Artikel 14 Kettingbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 10 t/m 13 bij overdracht van het perceel, geheel of gedeeltelijk, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, voor zover nog van toepassing, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in dit artikel bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 ten

behoefte van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

2. Op gelijke wijze als bepaald in het eerste lid van dit artikel, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het in de vorige alinea van dit artikel bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 15 Faillissement en beslag

1. Indien koper vóór het verlijden van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft aangevraagd of bij inbeslagneming van zijn roerende of onroerende goederen, is verkoper bevoegd de overeenkomst onmiddellijk te ontbinden, zonder nadere ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst.
2. Wanneer verkoper over gaat tot ontbinding op grond van het vorige lid, kan koper op generlei wijze aanspraak maken op vergoeding van kosten van welke aard dan ook.

Artikel 16 Integriteitsclausule

1. Op deze overeenkomst zijn de Beleidsregels Wet Bibob gemeente Lingewaard 2022 van toepassing. Door ondertekening verklaart de koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel. Koper verklaart in te stemmen met een door verkoper uit te voeren integriteitsonderzoek in het kader van de Wet Bibob. Hiertoe heeft koper de integriteitsclausule vastgoedtransacties ondertekend welke als **bijlage 3** aan deze overeenkomst is gehecht
2. De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst op te schorten of te beëindigen na het verstrijken van vier weken na dagtekening van het verzoek om de integriteitsclausule vastgoedtransacties in te vullen met gegevens en bescheiden, indien koper in gebreke blijft ten aanzien van het feitelijk verstrekken daarvan.
3. Zolang het eigen onderzoek van de gemeente niet is afgerond en/of het advies van het Landelijk Bureau Bibob nog niet is verkregen, zullen partijen niet overgaan tot juridische en/of feitelijke levering van het perceel.
4. De kosten van een Bibob-toets komen voor rekening van de gemeente, tenzij de overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van het voorgaande.

Artikel 17 Opschortende en ontbindende voorwaarden

5. De overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde: dat Koper over een bruikbare omgevingsvergunning (voor de bouwactiviteit) beschikt. Dit betekent dat deze omgevingsvergunning is verleend en daartegen geen beroep is ingediend of wanneer wel beroep is ingediend, tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend tegen deze omgevingsvergunning.
6. De overeenkomst kan door partijen ieder afzonderlijk worden ontbonden indien:
 - a. de opschortende voorwaarde zoals bedoeld in lid 1 niet uiterlijk op 1 juli 2026 is vervuld;
 - b. er sprake is van een toerekenbare tekortkoming van één van de partijen nadat de betreffende partij met inachtneming van een redelijke termijn schriftelijk in gebreke is gesteld en de in verzuim zijnde partij gedurende deze termijn de toerekenbare tekortkoming niet heeft opgeheven;
 - c. er sprake is van het niet verkrijgen van de voor de uitvoering van deze overeenkomst van overheidswege benodigde onvoorwaardelijke toestemmingen en/of vergunningen;
 - d. Wanneer zich de situatie voordoet waarin sprake is van een ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden dat de ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen.

Artikel 18 Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor fiscale risico's welke koper loopt in verband met deze overeenkomst.
3. Alle geschillen in verband met of voortvloeiende uit deze overeenkomst, van welke aard en hoedanigheid ook, daaronder mede begrepen die slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen door middel van goed overleg tot een oplossing worden gebracht.
4. Indien partijen niet tot een oplossing komen, zullen de geschillen in verband met of voortvloeiende uit deze overeenkomst bij uitsluiting worden voorgelegd aan de rechtbank Gelderland, locatie Arnhem.
5. De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst en zijn als zodanig door alle partijen gewaarmerkt.
 - Bijlage 1: Situatietekening met nummer GT-2462, d.d. 08-01-2025;
 - Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Sallandstraat te Haalderen van BK Ingenieurs B.V. d.d. 22-06-2023, ref. TOSN/232045/1.0/DEHE;
 - Bijlage 3: Integriteitsclausule vastgoedtransacties;
 - Bijlage 4: Model bankgarantie;
 - Bijlage 5: Gunningsdocument
 - Bijlage 6: Aanbieding Koper inclusief Bouwplan koper.
6. Voor zover de inhoud van de bijlagen in strijd is met het bepaalde in deze overeenkomst, prevaleren de bepalingen uit deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en ondertekend,

te Bemmelen, d.d. 2025

te Bemmelen, d.d. 2025

Gemeente Lingewaard,

.....

xxx,
teammanager team projectrealisatie

.....,
bestuurder