

**Overeenkomst
uitgifte gronden
projectmatige bouw
fase 1A
Dorps Wonen
De Tuit te
Varsseveld**

Status:	CONCEPT
Versie:	5 (n.a.v. Nota van Inlichtingen)
Datum:	20 mei 2025

ONDERGETEKENDEN:

- A. De publiekrechtelijke rechtspersoon, **de gemeente Oude IJsselstreek**, gevestigd te 7081 BN Gendringen, aan de Staringstraat 25, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09220971, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder B. Hiddinga, in deze gemachtigd door de burgemeester, mevrouw M. Maasdam - Hoevers, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van #####, ten deze bevoegd op grond van artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet; de gemeente Oude IJsselstreek hierna te noemen: **“de Gemeente” of “Verkoper”**,

En

- B. De privaatrechtelijke rechtspersoon, de besloten vennootschap #####, handelsnaam #####, statutair gevestigd en kantoorhoudende te ##### te ##### aan de #####, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer #####, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd, op grond van bijgevoegd afschrift van de Kamer van Koophandel door haar bestuurder #####, #####, hierna te noemen: **“Koper”**,

De Gemeente en Koper, hierna gezamenlijk te noemen: **“Partijen”**

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. het hierna te omschrijven Verkochte valt onder de werking van het bestemmingsplan “De Tuit”, het Beeldkwaliteitsplan “De Tuit” en het Exploitatieplan “De Tuit”, welke zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Oude IJsselstreek op 25 april 2024;
- B. het hierna te omschrijven Verkochte in dat bestemmingsplan de enkelbestemming “Woongebied” heeft;
- C. de Gemeente voor de uitgifte van de gronden in De Tuit, fase 1A, waarop projectmatige woningbouw is voorzien, een openbare biedprocedure heeft uitgeschreven;
- D. Koper deelgenomen heeft aan deze openbare biedprocedure en een bieding heeft gedaan (hierna te noemen: **“de Bieding”**). De Bieding van Koper is als winnende bieding aangemerkt. De Bieding is Partijen genoegzaam bekend.
- E. De Gemeente het hierna te omschrijven Verkochte om die reden aan Koper wenst te verkopen ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan, zoals dat Bouwplan is opgenomen in de Bieding;

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

- F. Partijen hun nadere afspraken omtrent de realisatie van het Bouwplan alsmede de daarmee gepaard gaande verkoop van het Verkochte in deze Overeenkomst wensen vast te leggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEGEKOMEN ALS VOLGT:

Algemeen

Artikel 1. Definities

1. Deze Overeenkomst kent de navolgende definities:

Akte van levering: de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de door Koper aangewezen notaris;

Algemene Verkoopvoorwaarden betreffende de verkoop van (bouw) kavels van de gemeente Oude IJsselstreek 2024:

de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Oude IJsselstreek zoals deze zijn vastgelegd bij collegebesluit van 17 december 2024

Bijlage: Een bijlage bij deze Overeenkomst.

Bankgarantie: Een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de Koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst zal nakomen.

Bouwplan: Een plan voor de bebouwing en niet openbare inrichting van het Verkochte van voldoende uitwerkingsniveau zoals vervat in deze Overeenkomst en de Bieding, voor welk Bouwplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, welke voldoet aan de beschrijving zoals opgenomen in de Bieding.

Doelgroepenverordening: De Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023

Koop: De in deze Overeenkomst neergelegde overeenkomst van koop;

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

Kwaliteitsrekening:	de in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de in deze Overeenkomst te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt;
Overeenkomst:	de onderhavige overeenkomst.
Verkochte:	Een Onroerende Zaak die door de Gemeente aan een Koper wordt verkocht.

Artikel 2. Meer personen en hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Als twee of meer (rechts)personen Koper zijn, geldt het volgende:
 - a. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van de hierna omschreven onroerende zaak.
 - b. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 3. Overdracht van kooprechten aan een ander

1. Koper is niet bevoegd zijn rechten uit deze Overeenkomst over te dragen aan een ander of met een ander te delen zonder schriftelijke toestemming van Verkoper. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Deze toestemming is voorts niet vereist in het geval Koper een deel van het Verkochte verkoopt aan de kopers van de door Koper te realiseren woningen. Overdracht van kooprechten brengt echter geen verandering in Kopers volledige aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit deze Overeenkomst. Die ander wordt ten opzichte van Verkoper op dezelfde wijze als Koper gebonden en kan ten opzichte van Verkoper aan de Overeenkomst geen andere rechten ontleen dan die welke Koper zouden zijn toegekomen.
2. Van contractovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek is alleen sprake als Verkoper daaraan zijn medewerking heeft verleend.
3. De eventuele hieraan verbonden extra kosten komen voor rekening van Koper.

Verkoopvoorwaarden

Artikel 4. Verkoopvoorwaarden

1. Voor zover daarvan bij deze Overeenkomst niet, al dan niet onder verwijzing naar de betreffende bepaling, is afgeweken, zijn op deze Overeenkomst van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden. De Algemene Voorwaarden zijn opgenomen als **Bijlage 1** bij deze Overeenkomst.

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

2. Koper verklaart met de ondertekening van deze Overeenkomst een exemplaar van de Algemene Verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen.

Het Verkochte

Artikel 5. Het Verkochte

1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 19, 20 en 21 van deze Overeenkomst:
 - Een perceel bouwrijpe grond, gelegen te Varsseveld en vallend onder de werking van het bestemmingsplan De Tuit, thans kadastraal bekend gemeente Varsseveld sectie E nummer 4594 gedeeltelijk, ter grootte van 84 are en 22 centiare (8.422 m²), zoals schetsmatig door middel van streeparcering met voorlopige grenzen is aangegeven op de bij deze koopovereenkomst behorende situatietekening met nummer: #####, welke situatietekening is opgenomen als **Bijlage 2** bij deze Overeenkomst; hierna te noemen: '**het Verkochte**'.

Artikel 6. Uitmeting

1. Het Verkochte moet door het kadaster uitgemeten worden. Zij stellen de voorlopige grenzen vast. Na de realisatie van het Bouwplan worden de definitieve grenzen vastgesteld.
2. Het Verkochte is met voorlopige grenzen aangegeven op de als **Bijlage 2** bij deze Overeenkomst gevoegde situatietekening met nummer: #####.
3. Eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven grenzen, geven geen aanleiding tot wijziging van deze Overeenkomst, de akte van levering en/of wijziging van bedoelde situatietekening.
4. De door Partijen gedane aanwijzing aan de landmeter van de grenzen is tussen hen bindend.

Artikel 7. Feitelijke staat, gebruik van het Verkochte en ingebruikneming

1. Het Verkochte wordt geleverd in bouwrijpe staat. Onder bouwrijpe staat wordt in deze Overeenkomst verstaan, dat het Verkochte voor de bouw van woningen geschikt is gemaakt (zoals ophogen, afgraven et cetera) op peil 18,7 – 19,1 m+NAP en bereikbaar is gemaakt vanaf de openbare ruimte.
2. Het Verkochte zal door Koper worden gebruikt ten behoeve van de realisatie van woningen zoals opgenomen in het Bouwplan en de Bieding.

Artikel 8. Bodemonderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de hierbij Verkochte onroerende zaak, is door Buro Antares bodemonderzoek verricht. Uit het rapport "Plangebied Varsseveld-West Verkennend bodemonderzoek, asfaltonderzoek, funderingsonderzoek, verkennend asbestonderzoek

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

en een verkennend waterbodemonderzoek d.d. 4 juli 2022” blijkt dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen beperkingen aan de gebruiks- dan wel bestemmingsmogelijkheden van het perceel behoeven te worden gesteld.

2. De onderzoeksresultaten (het rapport) zijn als **Bijlage 3** opgenomen bij deze Overeenkomst.

Artikel 9. Lasten en beperkingen

1. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, zoals opgenomen in deze Overeenkomst.
2. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Gebruikssituatie van het Verkochte

Artikel 10. Levering vrij van huur of pacht

1. Het Verkochte wordt geheel geleverd vrij van huur, pacht en gebruiksrechten.

De leveringsverplichting van Verkoper

Artikel 11. Bevoegdheid. Vrij van hypotheek

1. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.
2. Verkoper staat in voor levering vrij van hypotheek, retentierecht en/of beslag en zorgt voor doorhaling van de kadastrale inschrijving daarvan. Koper aanvaardt de daarvoor eventueel benodigde afstand.
3. De levering van het Verkochte moet - voor zover uit deze Overeenkomst niet anders blijkt - verder aan het volgende voldoen:
 - De levering is onvoorwaardelijk;
 - Het Verkochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst;
 - Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van een voorkeursrecht of een optierecht;
 - Voor het Verkochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van, hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de Gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn;
 - Door de overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd;
 - Voor zover aan Verkoper bekend zijn er ten aanzien van het Verkochte geen aanspraken van derden uit hoofde van verjaring;
 - Met betrekking tot het Verkochte zijn geen beschikkingen of bevelen of anderszins zijn genomen met betrekking tot de bodembescherming of bodemvervuiling;

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

- Het Verkochte is niet voor onteigening aangewezen, niet betrokken in een reconstructieplan op grond van de per een juli tweeduizend veertien vervallen Reconstructiewet concentratiegebieden en niet in een plan tot herinrichting of een overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van een kavelruilovereenkomst als bedoeld in hoofdstuk 12 van de Omgevingswet.

Financieel

Artikel 12. De koopprijs van het Verkochte

1. De koopprijs van het Verkochte bedraagt: € ##### (zegge: #####) exclusief belastingen, prijspeil 1 januari 2025, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
2. Voor de koopprijs op prijspeil 1 januari 2026 geldt de volgende indexering: 5,50 % voor het dure koopsegment en 2,00 % voor het betaalbare koop- en middenhuursegment

Artikel 13. Belasting en kosten

1. Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en kosten geldt het volgende:
 - a. Het kadastraal tarief, de notariskosten, de kosten van uitmeting en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten, zijn voor rekening van Koper. Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat in de akte van levering door de Koper een beroep wordt gedaan op artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het Verkochte als bouwkafeel kwalificeert en aan een van de twee overige voorwaarden in dit wetsartikel is voldaan.
 - b. Het Verkochte kwalificeert als 'bouwterrein' in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a ten eerste in verband met lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968. Daarom wordt de koopprijs verhoogd met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Artikel 14. Bankgarantie en waarborgsom

1. De Koper dient binnen 4 weken na de ondertekening van de koopovereenkomst een schriftelijke bankgarantie door een te goeder naam en faam bekendstaande en in Nederland als bank toegelaten bankinstelling, of van een gelijkwaardige Europese bankinstelling af te geven ter grootte van de 10% van de koopprijs van het Verkochte. De bankgarantie dient voor te duren tot minimaal 1 week nadat de akte van levering is gepasseerd. Nadat het bepaalde in artikel 15 lid 2 van deze Overeenkomst zich heeft voorgedaan zal de Gemeente de bankgarantie aan Koper retourneren.
2. De bankgarantie wordt beschouwd als waarborgsom. Deze waarborgsom geldt als boete van de Koper aan de Verkoper in alle gevallen dat de Koper de koopprijs niet tijdig en volledig betaalt of niet aan de verplichtingen uit deze Overeenkomst voldoet.
3. Het bepaalde in het vorig artikellid geldt ook in het geval na het rechtsgeldig tot stand komen van deze Overeenkomst maar voor het passeren van de notariële akte, deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van artikel 30 van deze Overeenkomst.

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

Artikel 15. De betaling door Koper

1. Koper moet het door hem verschuldigde bedrag vóór de ondertekening van de akte van levering hebben voldaan, door overmaking naar de Kwaliteitsrekening, zodanig dat het bedrag voor de ondertekening van de akte van levering daarop is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd.
2. Doorbetaling aan of ten behoeve van Verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is.
3. Verkoper is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het doorbetalen een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 16. Baten en lasten

1. De baten van het Verkochte en de over het Verkochte door publiekrechtelijke organen geheven periodieke lasten komen voor rekening van Koper vanaf de aflevering.
2. De verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de akte van levering op te geven baten, lasten en eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting vinden – overeenkomstig deze opgave – plaats via de notaris.

De aflevering

Artikel 17. Bezitsovergang en aflevering

1. Aan de bezitsverschaffing en aflevering moet zijn voldaan direct na ondertekening van de akte van levering.

Artikel 18. Risico-overgang

1. Vanaf de aflevering is het Verkochte voor rekening en risico van Koper.

De levering

Artikel 19. ABC Levering

1. De Verkoper biedt de Koper de mogelijkheid om middels een zogenaamde ABC-levering te leveren aan een opvolgend koper na een daartoe door Koper gedaan verzoek.
2. De alsdan voorverkochte woningen worden middels een ABC-levering geleverd aan de opvolgend koper. De gronden van alle niet voorverkochte woningen worden alsdan via AB- levering rechtstreeks aan Koper geleverd.
3. Het bepaalde in artikel 22 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

Artikel 20. De Akte van levering

1. De overdracht van het Verkochte komt tot stand door middel van ondertekening van de notariële akte van levering en de inschrijving van een afschrift daarvan in de openbare registers van het kadaster.

Artikel 21. Datum Akte van levering

1. De keuze van de notaris ligt bij de Koper. Indien de Koper geen notaris aanwijst, wijst de Gemeente een notaris aan.
2. De hiervoor bedoelde akte van levering wordt verleden voor de notaris of zijn plaatsvervanger of waarnemer, binnen ### maanden na ondertekening van de Overeenkomst, of zoveel eerder of later als Partijen tezamen nader overeenkomen, doch niet eerder dan dat door Koper voor 70 % van de woningen, die zijn inbegrepen in de aanvraag voor de omgevingsvergunning, een onvoorwaardelijke en onherroepelijke koopovereenkomst is gesloten met kopers van die woningen.
3. Is de datum die voor de Akte van levering is vastgesteld geen werkdag, dan geldt de eerste werkdag na die datum.

Bijzondere bepalingen

Artikel 22. Aan kopers van de woningen op te leggen bepalingen

Koper is verplicht om onderstaande artikelen, aangeduid met artikel # en cursief weergegeven, in zijn geheel op te nemen als kettingbeding in de (concept) akte van levering welke als bijlage bij de met de koper te sluiten koop- en aannemingsovereenkomst is opgenomen:

Artikel ## Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop

- a. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 verplicht de koper zich de op de verkochte grond te bouwen 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, een en ander behoudens het vermelde in de hiernavolgende leden.*
- b. Bij niet nakoming van de in dit artikel met de koper overeengekomen verplichtingen is de koper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,- ten behoeve van de gemeente Oude IJsselstreek*
- c. Het bepaalde in het lid a is niet van toepassing in geval van:*
 - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:714 BW;*
 - 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);*
 - 3. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.*
- d. Het bepaalde in lid a. en c. vervalt nadat de koper (met zijn eventuele gezinsleden) de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf voor de bewoning geldt de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper*

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

als bewoner op het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisregistratie opgenomen is geweest.

- e. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 1. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 2. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap of de beëindiging van een notarieel samenlevingscontract;
 3. verhuizing waartoe koper wordt genoodzaakt vanwege zijn gezondheid of die van één van zijn gezinsleden;
 4. verandering van de werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- f. Het college van burgemeester en wethouders kan voorts, anders dan op grond van de redenen genoemd in lid e., op schriftelijk en nader onderbouwd verzoek van koper om zwaarwegende redenen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan deze ontheffing kan het college van burgemeester en wethouders voorwaarden, onder meer van financiële aard, verbinden
- g. De koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer bepalingen in dit artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete dan terstond zal kunnen worden gevorderd door de gemeente Oude-IJsselstreek.

A

Artikel #. Parkeerplaatsen

1. #Koper van een van de bouw kavels met nummer ##### is, bij de realisatie van de woning, verplicht om binnen 3 maanden nadat de eindoplevering (sleuteloverdracht) van de woning heeft plaatsgevonden, voor eigen rekening en risico een#####vanaf de openbare weg met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) te realiseren en in stand te houden, zoals opgenomen in de bij deze overeenkomst behorende Kaart #####, welke kaart is opgenomen als **Bijlage #** bij deze overeenkomst. Koper verklaart hiertoe uit eigen en vrije wil geen gebruik te zullen maken van eventueel daarmee in strijd zijnde mogelijkheden tot vergunningvrij bouwen, beplanten of wat die meer zij.
2. Bij niet-nakomen van de in lid 1 genoemde verplichting, is Koper c.q. diens rechtsopvolgers(s) per overtreden verplichting een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente van € ####, - voor elke dag dat de Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) in gebreke is, onverminderd zijn aansprakelijkheid voor het vergoeden van eventueel door het niet nakomen van de instandhoudingverplichting veroorzaakte schade, met een maximum van € #####, -.

Artikel #. Achterpad

1. #Zowel Koper als diens rechtsopvolger(s) is verplicht op het Verkochte een strook ter breedte van in ieder geval (2,0 m) te bestemmen en vrij te houden ten behoeve van de aanleg van een achterpad ter breedte van in totaal honderdvijftig centimeter (1,50 m)

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

exclusief opsluitbanden, zoals schetsmatig (als onderdeel van het Verkochte) met streeparcering is aangegeven op de bij dezen koopovereenkomst behorende situatietekeningnummer: #, welk achterpad tevens staat aangegeven op de als onderdeel bij het Stedenbouwkundigplan van de Tuit behorende Kaart ###, welke kaart als Bijlage # en # bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

2. Bij niet nakomen van deze verplichting, is Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) een direct opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente van € 100, - voor elke dag dat de Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) in gebreke is, onverminderd zijn aansprakelijkheid voor het vergoeden van eventueel door het niet nakomen van de instandhoudingsverplichting veroorzaakte schade.
3. De Gemeente legt de overige in het Pan opgenomen zij- en achterpaden voor haar rekening aan gedurende het woonrijp maken van het openbaar gebied. Deze paden worden niet verkocht aan Koper en blijven in eigendom en beheer van de Gemeente. Tijdens het bouwrijp maken van het Verkochte worden er door de Gemeente een cunet en drainage ten behoeve van de realisatie van de zij- en achterpaden aangelegd. Deze voorzieningen mogen door de Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) tijdens de bouw tot aan het woonrijp maken niet verstoord of beschadigd worden. Verstoringen en/of beschadiging van een cunet en/of drainage dient door Koper tijdig en voor eigen rekening te worden hersteld. Bij niet-nakomen van deze verplichting, is Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente van € 100, - voor elke dag dat de Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) in gebreke is, onverminderd zijn aansprakelijkheid voor het vergoeden van eventueel door het niet of niet tijdig nakomen van de instandhoudingsverplichting veroorzaakte schade. De zij- en achterpaden zullen door de Gemeente niet worden voorzien van verdere voorzieningen als verlichting etc.

Artikel ##. Erfafscheidingen

1. #Koper is, voor zover dat niet door de Verkoper is gedaan, verplicht om binnen 3 maanden nadat de eindoplevering (sleuteloverdracht) van de woning heeft plaatsgevonden, voor eigen rekening en risico een erfafscheiding te realiseren en in stand te houden, welke voldoet aan het bepaalde in Beeldkwaliteitsplan De Tuit (blz. 53 onder 6) en zoals weergegeven op de bij deze overeenkomst behorende Kaart #####, welke kaart is opgenomen als **Bijlage ##** bij deze overeenkomst. Koper verklaart hiertoe uit eigen en vrije wil geen gebruik te zullen maken van eventueel daarmee in strijd zijnde mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen, of wat die meer zij..

Artikel #. Kettingbedingen

1. Koper is gehouden de in de artikelen #, #, etc. van deze Overeenkomst genoemde artikelen/bepalingen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de Gemeente 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 ter grootte van € 25.000, - ten behoeve van de Gemeente.

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

2. *Op gelijke wijze als in het vorige lid bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van kettingbeding van de rechtsopvolgers c.q. zakelijk gerechtigden dat ook deze zowel het bepaalde in het eerste lid, als de in het eerste lid en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zullen opleggen aan hun rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden, waarbij tevens zal worden bepaald dat de rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden die met het vorenstaande in gebreke blijft, een direct opeisbare boete van € 25.000,- aan de Gemeente zal verbeuren.*
3. *De oplegging van een boete conform het eerste en/of het tweede lid laat de bevoegdheid van de Gemeente onverlet om nakoming en/of vergoeding van geleden schade te vorderen, voor zover deze het bedrag van de boete overstijgt, dan wel een eventuele in één van de in lid 1 genoemde artikelen opgenomen direct opeisbare boete.*

Artikel 23. Aan- en afvoer

1. Koper is zelf verantwoordelijk voor de aan- en afvoer van gronden van en naar het Verkochte.

Artikel 24. Specifieke bepalingen schade aan gemeentelijke eigendommen en inrichting bouwplaats

1. De Koper is aansprakelijk voor herstel van tijdens en ten gevolge van de bouw veroorzaakte beschadiging aan gemeentelijke eigendommen, waaronder begrepen straten, trottoirs, bermen, beplantingen, hekwerken enzovoorts.
2. Koper betaalt de kosten van het verwijderen van het buiten de bouwplaats van het Verkochte gestorte en/of liggende puin, vuilnis of andere van bouw afkomstige stoffen, een en ander voor zover deze door Koper worden veroorzaakt en/of Koper daarin nalatig is.
3. Verkoper zal daartoe een nulmeting laten verrichten voordat de werkzaamheden welke worden uitgevoerd door Koper een aanvang mogen nemen.

Verplichtingen volgend uit de openbare biedprocedure

Artikel 25. Voorwaarden gunning

1. De inhoud en de bijlagen van het "Verkoopdocument Uitvraag Dorps Wonen fase 1a De Tuit, Varsseveld" ##### zijn op deze Overeenkomst overeenkomstige toepassing.
2. Koper heeft meegedaan aan de openbare biedprocedure voor de gronduitgifte in fase 1A van de Tuit. De bieding van Koper is daarbij als winnende bieding aangemerkt waardoor het Verkochte aan Koper wordt gegund.
3. Op basis van de gevoerde openbare biedprocedure en de gunning aan Koper, is Koper verplicht om hetgeen in de bieding is opgenomen ook daadwerkelijk te realiseren. Het gaat dan om:
 - a. het voldoen aan de in lid 1 van dit artikel bedoelde Selectie- en Gunningsleidraad gestelde minimumeisen, en;

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

- b. Het voldoen aan en naleven van de door Koper gedane bieding met betrekking tot de onderdelen, tenzij gezamenlijk anders overeengekomen:
 - i. #####
- 4. De Gemeente zal controleren en toetsen of Koper de Bieding nakomt. De controle en toetsing zal onder meer plaatsvinden:
 - a. in het proces om te komen tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning, door onder meer te toetsen op #####;
 - b. #####
 - c. Andere de Gemeente voorkomende toetsingen en controles die nodig worden geacht om te kunnen controleren en toetsen of de Bieding wordt nageleefd.
- 5. Indien Koper in ernstige mate, een en ander ter beoordeling van de Gemeente, afwijkt van de door hem gedane bieding, is de Gemeente bevoegd om de Overeenkomst te ontbinden.

Artikel 26. Verplichtingen aanvraag omgevingsvergunning

1. De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient vóór ##### te zijn ingediend en te zijn getoetst zodat voldoende aannemelijk wordt/is dat de afgifte van de omgevingsvergunning objectief Omgevingswet technisch tot de mogelijkheden behoort.
2. De Koper verplicht zich het Verkochte te bebouwen overeenkomstig de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Artikel 27. Teruglevering bij niet-nakoming verplichtingen uit de Omgevingswet

1. In afwijking van het bepaalde in de Algemene Verkoopvoorwaarden kan de Koper die, nadat het Verkochte reeds aan hem geleverd is, niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichtingen op grond van de Omgevingswet (zijnde het gebruik maken van de omgevingsvergunning binnen 52 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning) verplicht worden gesteld om na eerste verzoek van de Gemeente, de eigendom van het Verkochte terug te leveren aan de Gemeente tegen restitutie van de door Koper voor het Verkochte betaalde koopprijs (inclusief betaalde btw). Het College kan hiervan afwijken tot een uiterlijke termijn van 3 jaar, op basis van voldoende objectieve aannemelijkheid dat uiterlijk binnen die termijn het Bouwplan is gerealiseerd. De kosten van- en of in verband met de wederoverdracht van de Verkochte grond- in de meeste ruime zin- komen voor rekening van de Koper.
2. De Koper is verplicht binnen een door Burgemeester en wethouders te bepalen termijn na teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan één en ander van gemeentewege op kosten van de Koper zal geschieden.
3. De bepalingen in de vorige twee artikelleden zijn ook van toepassing op vrijwillige teruggave van Verkochte Onroerende zaken.

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

Artikel 28. Kettingbedingen

1. Koper is gehouden de in artikel 22 van deze Overeenkomst genoemde artikelen/bepalingen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de Gemeente 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 ter grootte van € ##.000, - per woning per schending per artikel waarop de schending van toepassing is ten behoeve van de Gemeente, tenzij voor de desbetreffende verplichting een erfdienstbaarheid wordt gevestigd.
2. Op gelijke wijze als in het vorige lid bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van kettingbeding van de rechtsopvolgers c.q. zakelijk gerechtigden dat ook deze zowel het bepaalde in het eerste lid, als de in het eerste lid en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zullen opleggen aan hun rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden, waarbij tevens zal worden bepaald dat de rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden die met het vorenstaande in gebreke blijft, een direct opeisbare boete van € ##.000,- per woning per schending per artikel aan de Gemeente zal verbeuren.
3. De oplegging van een boete conform het eerste en/of het tweede lid laat de bevoegdheid van de Gemeente onverlet om nakoming en/of vergoeding van geleden schade te vorderen, voor zover deze het bedrag van de boete overstijgt, dan wel een eventuele in één van de in lid 1 genoemde artikelen opgenomen direct opeisbare boete.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 29. Ontbindende voorwaarden voor Koper en Verkoper

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende ontbindende voorwaarden, welke door de Gemeente voorafgegaan door een schriftelijke ingebrekestelling kunnen worden ingeroepen:
 - a. Indien de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen te veel afwijkt, naar het oordeel van de Gemeente, ten opzichte van de Bieding op basis waarvan het Verkochte aan Koper is gegund, een en ander zoals bedoeld in artikel 25 van deze Overeenkomst, welke inroeping uiterlijk 4 weken na de aanvraag omgevingsvergunning dient te geschieden;
 - b. Koper zich, naar het oordeel van de Gemeente, niet houdt aan de andere onderdelen van de Bieding, welke inroeping kan plaatsvinden tot uiterlijk het moment waarop kavels binnen een bouwblok aan de individuele kopers van Koper worden geleverd;
 - c. Indien de aanvraag omgevingsvergunning door Koper niet voor ##### is ingediend, een en ander zoals bedoeld in artikel 26 van deze Overeenkomst, welke inroeping kan plaatsvinden tot uiterlijk 4 weken na DATUM;

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

- d. Indien Koper niet binnen ## maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor bouwen is begonnen met de bouw van de woningen;
 - e. Indien de Koper na ondertekenen van deze Overeenkomst maar voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard en/of indien surséance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van Koper is aangevraagd, welke oproeping uiterlijk kan plaatsvinden tot aan de dag van levering van het Verkochte;
 - f. Ingeval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, welke oproeping uiterlijk kan plaatsvinden tot aan de dag van levering van het Verkochte;
2. De ontbindende voorwaarden onder d en e van lid 1 van dit artikel vervallen door het ondertekenen van de akte van levering.

Overige bepalingen

Artikel 30. Termijnen

1. Op de termijnen in deze Overeenkomst is het bepaalde in de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

Artikel 31. Inschrijving Overeenkomst bij het kadaster

1. Zowel Verkoper als Koper kan verlangen dat deze Overeenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Het verzoek tot inschrijving moet - tijdig - schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze registratie en de eventuele latere doorhaling van deze registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verzoeker.
2. Verkoper en Koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze Overeenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek, de 'Vormerkung', de in deze overeenkomst genoemde Koper alleen dan beschermt in de zin van de wet als de uit deze Overeenkomst voortvloeiende levering binnen zes maanden plaatsvindt.

Artikel 32. Totstandkoming

1. Deze Overeenkomst komt eerst rechtsgeldig tot stand onder de voorwaarde dat:
 - a. er voor de ondertekening van de Overeenkomst een bankgarantie is afgegeven ter grootte van de koopprijs van het Verkochte.
 - b. ondertekening door beide Partijen op rechtsgeldige wijze heeft plaatsgevonden en dient te worden beschouwd als een aanbod met beperkte acceptatietermijn. Ondertekening door de Koper dient plaats te vinden binnen 14 dagen na de datum waarop deze Overeenkomst door Verkoper aan de Koper is toegezonden. Indien deze Overeenkomst niet binnen voornoemde termijn van 14 dagen door Koper ondertekend aan Verkoper geretourneerd is, komt geen Overeenkomst tot stand en vervalt het aanbod van rechtswege door verloop van de acceptatietermijn. Door Koper aangebrachte wijzigingen casu quo aanvullingen of opmerkingen

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

maken dit aanbod ongeldig. In dat geval vervalt het aanbod van rechtswege en komt eveneens geen Overeenkomst tot stand.

- c. het college van burgemeester en wethouders van Oude IJsselstreek heeft ingestemd met het sluiten van deze Overeenkomst.

Artikel 33. Geschillen

1. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Ingeval van geschillen, betrekking hebbende op deze door Partijen ondertekende Overeenkomst of uit daarop voortbouwende overeenkomsten, zullen Partijen trachten deze in eerste instantie in goed onderling overleg op te lossen. Indien dit niet tot een voor beide Partijen acceptabele oplossing leidt, dan zal geprobeerd worden het geschil op te lossen met behulp van mediation, conform het reglement van de Mediators Federatie Nederland te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.
2. Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde Arrondissementsrechtbank, tenzij Partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut overeenkomen.

Artikel 34. Strijdigheden

1. Indien en voor zover bepalingen van deze Overeenkomst onderling tegenstrijdig zijn en dit eerst na ondertekening blijkt, zullen Partijen trachten alsnog overeenstemming inzake deze tegenstrijdigheid te bereiken. Wijzigingen die hieruit voortvloeien worden door middel van Allonges vastgelegd.
2. In geval van strijdigheid van het bepaalde in deze Overeenkomst met het bepaalde in één of meerdere bijlagen prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst boven het bepaalde in de bijlage(n). In geval van strijdigheid van een bepaling in een bijlage met een bepaling uit een andere bijlage, prevaleert de bepaling in de bijlage van de jongste datum. In geval van strijdigheid tussen bepalingen in bijlagen van gelijke datum, prevaleert een meer specifieke bepaling boven een meer algemene bepaling.

Artikel 35. Rechtskeuze

1. Verkoper en Koper kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.

Artikel 36. Woonplaatskeuze

1. Verkoper en Koper kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze Overeenkomst woonplaats op het kantoor van de notaris.

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

Artikel 37. Kosten

1. Als de Overeenkomst in onderling overleg wordt ontbonden, zijn de notariële kosten van deze Overeenkomst en de voor de uitvoering daarvan verrichte werkzaamheden voor rekening van Koper en Verkoper, ieder voor een gelijk deel.
2. Als de Overeenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van een van de Partijen zijn deze kosten voor die partij.

Artikel 38. Bijlagen

1. De volgende door Verkoper en Koper geparafeerde bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Met de ondertekening van deze Overeenkomst verklaren Partijen de volledige overeenkomst en alle (genoemde) bijlagen gelezen te hebben, inhoudelijk te kennen en met de inhoud akkoord te gaan.
2. Bij deze Overeenkomst zijn de navolgende Bijlagen opgenomen:

Bijlage 1:	Algemene Verkoopvoorwaarden;
Bijlage 2:	Situatietekening Verkochte
Bijlage 3:	Verkennend bodemonderzoek

Aldus getekend in tweevoud te Gendringen,

Datum:

Datum

Gemeente Oude IJsselstreek
 NAAM
 FUNCTIE

NAAM KOPER
 NAAM
 FUNCTIE

Voor ontvangst van de Algemene Verkoopvoorwaarden:

NAAM KOPER
 NAAM
 FUNCTIE

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper