

KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL

DE ONDERGETEKENDEN:

Verkoper

Gemeente Eersel, gevestigd te (5221 AW) Eersel aan Dijk 15 (Postbus 12, 5520 AA Eersel), KvK-nummer: 17273265, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.J.G.G. Bouwman, afdelingshoofd Ruimtelijk Beheer, voor deze overeenkomst op grond van artikel 171 Gemeentewet handelend voor en namens de burgemeester, daartoe gemachtigd op grond van de Mandaatregeling gemeente Eersel 2019 en het daarbij behorende mandatenregister, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 mei 2019 en de Wijziging mandaatregeling gemeente Eersel 2024 en het daarbij behorend mandatenregister, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 2 april 2024, hierna te noemen: **"(de) Gemeente"**;

en

Koper

de besloten vennootschap [naam], gevestigd te ([postcode]) [plaats] aan [straat en huisnummer], KvK-nummer: [KvK-nummer], hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de **heer/mevrouw [naam]**, [functie], hierna te noemen: **"(de) Koper"**;

Verkoper en Koper worden hierna samen ook wel **"Partijen"** genoemd.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. de Gemeente een Bouwkavel, te weten een gedeelte van de ontwikkellocatie Boterbochten III in Steensel, wenst te verkopen en leveren voor de ontwikkeling van 8 biobased Woningen;
- B. de Gemeente een onderhandse openbare verkoopprocedure heeft gevolgd om de Bouwkavel te verkopen aan een professionele marktpartij. De verkoop van de Bouwkavel is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De aanbestedingswet- en regelgeving is dan ook niet van toepassing op deze verkoopprocedure;
- C. de Gemeente de inschrijving van alle deelnemers beoordeeld heeft aan de hand van het door haar opgestelde 'Verkoopprotocol bouwkavels biobased woningen Boterbochten III Steensel'. De Gemeente daarbij tot de conclusie is gekomen dat Koper de winnende inschrijving heeft gedaan;
- D. Partijen hun afspraken over de voorwaarden waaronder de Bouwkavel door de Gemeente aan de Koper wordt verkocht en geleverd en door de Koper wordt ontwikkeld schriftelijk wensen vast te leggen in onderhavige Koopovereenkomst;

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

1. **Verkoopprotocol en Algemene verkoopvoorwaarden [eventueel aan te vullen met mogelijke nota's van inlichtingen]**
 1. Op deze Koopovereenkomst is het 'Verkoopprotocol bouwkavels biobased woningen Boterbochten III Steensel' (hierna '**Verkoopprotocol**') van toepassing. Een exemplaar van het Verkoopprotocol is toegevoegd als Bijlage 1.
 2. Op deze Koopovereenkomst zijn tevens de 'Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van bouwkavels gemeente Eersel 2025' van toepassing (hierna: "**de AVV**"). Een exemplaar van de AVV zijn bijgevoegd als Bijlage 2.
 3. De volgende artikelen van de AVV zijn niet van toepassing op deze koopovereenkomst: 40 (ABC-bepaling).
 4. Voor een uitleg van de woorden die in deze Koopovereenkomst met een hoofdletter zijn geschreven wordt verwezen naar artikel 1 (Definities) van de AVV.

2. De gegevens van de Bouwkavel

1. De Gemeente verkoopt aan de Koper, die van de Gemeente koopt, een Bouwkavel bestemd voor de realisatie van in totaal 8 biobased Woningen gelegen aan de Klokkengieter en De Molenaar in Steensel op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie K, nummer 1512 met een oppervlakte van circa 1.138 m².
2. De Verkooptekening is als Bijlage 3 bij deze koopovereenkomst gevoegd. Op deze Verkooptekening is de Bouwkavel met zwarte arcering aangegeven en zijn de door Koper te realiseren kavels genummerd van 39 tot en met 46.

3. Te realiseren Woningen

1. De Woningen die op de Bouwkavel gerealiseerd dienen te worden zijn verdeeld in twee bouwblokken van vier rijwoningen en betreffen:
 - a. twee sociale koopwoningen in de sector "midden" met een V.O.N.-prijs tussen € 285.000 en € 330.000 (prijsspeil 2025) – kavels 40 en 41 op de Verkooptekening; en
 - b. drie sociale koopwoningen in de sector "hoog" met een V.O.N.-prijs tussen € 330.000 en € 405.000 (prijsspeil 2025) – kavels 39, 44 en 45 op de Verkooptekening; en
 - c. drie vrije sector koopwoningen in de sector "duur" geen maximale V.O.N.-prijs voorgeschreven – kavels 42, 43 en 46 op de Verkooptekening.
2. Koper bepaalt en draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de definitieve verkaveling van de 8 te realiseren Woningen op de Bouwkavel.
3. Koper levert de Woningen Gebruiksklaar op aan de (Weder)Kopers daarvan, conform de definitie AVV en artikel 18 AVV.

4. De Koopsom, betaling, omzetbelasting (btw) en Kosten koper

1. De Koopsom van de Bouwkavel (exclusief btw) is € [€] Kosten koper. Indien het btw-percentage voor de Juridische levering wijzigt, wordt de Koopsom verhoogd of verlaagd met het verschil.
2. Uiterlijk 1 dag vóór de dag waarop de Juridische levering plaatsvindt moeten de Koopsom (inclusief btw), de Kosten koper en eventuele andere bedragen die de Koper aan de Gemeente moet betalen voldaan zijn op de derdengeldenrekening van de notaris.

5. Verplichtingen Koper

1. De Koper is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor:
 - a. de uitwerking van het bouwplan voor 8 biobased Woningen, conform het bestemmingsplan "Boterbochten III Steensel", opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en de overige kaders en randvoorwaarden zoals omschreven in deze Koopovereenkomst en daarbij behorende bijlagen;
 - b. de aanvraag van alle benodigde omgevingsvergunning(en) en/of ontheffingen(en) ten behoeve van de realisatie van zijn bouwplan en de betaling van bijbehorende leges;
 - c. de realisatie van de 8 Woningen in de drie genoemde prijssegmenten, die conform het Convenant Biobased Bouwen en telen in de Metropoolregio Eindhoven, voor ≥ 25% van de massa (kg) uit biobased, hergebruikt of gerecycled materiaal moeten bestaan;
 - d. 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;
 - e. de verkoop van de Woningen, conform de segmentatie zoals omschreven in artikel 3.1 van deze Koopovereenkomst;
 - f. de aanleg en het in stand houden van een achterpad ter ontsluiting van de achtertuinten van de Woningen ter plaatse van de op de Verkooptekening aangegeven roze arcering, waarop tevens een erfdienstbaarheid gevestigd zal worden.
2. Koper heeft het definitieve ontwerp voor alle te realiseren Woningen uiterlijk op 1 juni 2026 gereed, waarbij hij aantoonbaar maakt dat de te realiseren Woningen voor ≥ 25% van de massa (kg) uit biobased, hergebruikt of gerecycled materiaal bestaan. Bij niet nakoming van deze verplichting is Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 250,00 voor elke dag dat Koper deze verplichting niet nakomt, met een maximum van € 100.000,00 verschuldigd.

3. Koper dient uiterlijk op 1 juli 2026 een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in voor alle te realiseren Woningen. Bij niet nakoming van deze verplichting is Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 250,00 voor elke dag dat Koper deze verplichting niet nakomt, met een maximum van € 100.000,00 verschuldigd.
4. Loting van de Woningen aan Wederkopers dient plaats te vinden conform de werkwijze van de Gemeente zoals omschreven in het Verkoopprotocol.
5. Bij verkoop van de Woningen aan Wederverkopers dient, afhankelijk van het soort Woning, een zelfbewoningsplicht en/of anti-speculatiebeding overeengekomen zoals omschreven in de artikelen 31, 32 en 33 Algemene Voorwaarden.
- 6. De Juridische levering van de Bouwkavel**
 1. De Koper heeft [Q] aangewezen als notaris die de Juridische levering begeleid.
 2. De Juridische levering vindt uiterlijk plaats op 1 november 2026, tenzij Partijen in overleg een andere datum afspreken.
- 7. De staat van de Bouwkavel en het door de Koper beoogde gebruik**
 1. De Gemeente verkoopt de Bouwkavel aan Koper als bouwgrond voor de ontwikkeling en realisatie van de in artikel 2.3 omschreven type woningen.
 2. De Gemeente levert de Bouwkavel in Bouwrijpe staat, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en verplichtingen.
 3. De Bouwkavel zal bij de Juridische levering, dan wel bij de feitelijke levering, de eigenschappen bezitten die voor het in lid 1 genoemde gebruik nodig zijn.
 4. De Gemeente laat de Bouwkavel op grond van de Verkooptekening afsplitsen, zodat een nieuw zelfstandig kadastraal perceel grond ontstaat met voorlopige erfgrenzen. De splitsingskosten zijn voor rekening van de Koper.
- 8. Optievergoeding**
 1. Tot meerdere zekerheid van het meewerken aan de juridische levering dan wel op voldoening van de Koopsom, is de Koper vanaf ondertekening van de Koopovereenkomst tot de datum van juridische levering van de Bouwkavel, zoals vermeld in artikel 6, aan de Gemeente een niet terug te vorderen optievergoeding verschuldigd ter hoogte van 5% (zegge: vijf procent) van de Koopsom van de Bouwkavel (hierna: **"de Optievergoeding"**).
 2. De Koper betaalt de Optievergoeding uiterlijk één maand na ondertekening van de Koopovereenkomst. De Gemeente stuurt de Koper hiertoe een factuur.
 3. De Optievergoeding zal bij de juridische levering van de Bouwkavel via de notaris met de Koopsom als bepaald in artikel 4 lid 1 worden verrekend. Over de Optievergoeding wordt op geen enkele manier rente vergoed.
 4. Indien de Koopovereenkomst wordt ontbonden of anderszins geen Juridische levering plaatsvindt als gevolg van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van Koper uit deze Koopovereenkomst, is de Gemeente nimmer gehouden tot restitutie van de reeds door de Koper betaalde Optievergoeding.
- 9. Parkeerplaats(en)**
 1. Koper is verplicht om op de te realiseren kavels 43 en 46, zoals weergegeven op de Verkooptekening en in het Verkoopprotocol, twee parkeerplaatsen per Woning te realiseren en in stand te houden. Een parkeerplaats in een garage valt hier niet onder. Bij een verschil tussen de hiervoor genoemde parkeernorm en de Omgevingsvergunning, gaat de Omgevingsvergunning voor.
- 10. Riolering**

De kosten van één standaard rioolaansluiting per Woning zijn inbegrepen in de Koopsom. Indien de Koper de Gemeente vraagt om meer dan één rioolaansluiting per Woning of een afwijkende rioolaansluiting aan te leggen, zal de Gemeente de meerkosten apart aan de Koper doorberekenen.
- 11. Afvoer hemelwater**

Koper is verplicht om het overtollige hemelwater van de Bouwkavel door middel van een door hem aan te leggen gescheiden rioolstelsel te lozen op de door de Gemeente voor te schrijven wijze.

12. Kwalitatieve verplichtingen en Kettingbedingen

De volgende artikelen in de AVV moeten door de Koper vastgelegd worden als Kwalitatieve verplichting dan wel als Kettingbeding, zoals vermeld in artikel 34 van de AVV: 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33 en 36.

13. Slotbepalingen

1. Uit deze Koopovereenkomst vloeien pas rechten en verplichtingen voor Partijen voort nadat zij deze beiden hebben ondertekend.
2. De Gemeente stuurt de ondertekende Koopovereenkomst naar de door de Koper opgegeven notaris. Partijen geven de notaris geen opdracht om de Koopovereenkomst in de Openbare registers in te schrijven.
3. Koper verklaart dat hij, voordat hij deze Koopovereenkomst heeft ondertekend, kennis heeft genomen van de inhoud ervan en van de toepasselijke en door de Gemeente overhandigde AVV en dat hij zodanige informatie heeft ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze Koopovereenkomst en de AVV hem voldoende duidelijk zijn.

14. Bijlagen

1. De volgende bij deze Koopovereenkomst gevoegde bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Koopovereenkomst **[eventueel aan te vullen met mogelijke nota's van inlichting]**:
 - Bijlage 1 – Verkoopprotocol bouwkavels biobased woningen Boterbochten III Steensel
 - Bijlage 2 – Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van bouwkavels gemeente Eersel 2025
 - Bijlage 3 - Verkooptekening d.d. 30-01-2025 en kenmerk E107-25.
2. Bij strijdigheid tussen de Koopovereenkomst en de bijlagen gaat de Koopovereenkomst voor. Bij strijdigheid tussen de bijlagen onderling gaat de eerst genoemde bijlage voor.

Aldus overeengekomen, per pagina geparafeerd en op de laatste pagina in tweevoud ondertekend.

Gemeente:

Gemeente Eersel,
namens deze:
H.J.G.G. Bouwman
afdelingshoofd Ruimtelijk Beheer

plaats:

datum:

Koper:

naam:

plaats:

datum: