



CONCEPT-KOOPOVEREENKOMST BOUWTERREIN "PLAN DE VELDERHOF" TE MARIËNHEEM

De ondergetekende(n):

- I. _____, _____, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door
_____,
hierna te noemen "**koper**",

en
- II. De gemeente Raalte (kantooradres: Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte; postadres: Postbus 140, 8100 AC Raalte), vertegenwoordigd door _____ handelend op grond van het bepaalde in het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 22 november 2016 met nummer 6148-2016, inzake de door de burgemeester van de gemeente Raalte verleende machtiging, hierna te noemen "**de verkoper**" of "**de gemeente**",

zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1

Omschrijving object/ koopprijs

1. De gemeente verkoopt aan koper die in koop aanneemt:
een perceel bouwterrein, bestemd voor de bouw van 10 rijwoningen, gelegen aan Zonnedaauw 11 t/m 23 (oneven) en 18 t/m 22 (even) te Mariënhem, aangeduid met kavelsnummers 29 t/m 35 en 49 t/m 51, in het omgevingsplan, onderdeel Mariënhem, woningbouw De Velderhof, deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie P, nummer 2597, groot ongeveer 19 are en 8 centiare, zoals op bijbehorende situatietekeningen d.d. 9-4-2025 met nummers St-3782_29 en St-3782_49 schetsmatig is aangegeven, hierna tezamen te noemen: "**het verkochte**".
2. De koopprijs bedraagt € 605.785,-- (zegge: zeshonderdvijfduizend zevenhonderdvijfentachtig euro) te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (het percentage van de omzetbelasting dat geldt ten tijde van het tekenen van de notariële akte). Deze koopprijs staat vast tot één jaar na definitieve gunning. Mocht de levering later plaatsvinden, dan zal de grondprijs marktconform (maximaal CPI) geïndexeerd worden.
3. De rente als omschreven in artikel 2.3 lid b van na te melden Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Raalte 2016, bedraagt 7%. Over deze rente zal de wettelijk verschuldigde omzetbelasting in rekening worden gebracht (het percentage van de omzetbelasting dat geldt ten tijde van het tekenen van de notariële akte).

Artikel 2

Algemene verkoopvoorwaarden

1. Koop en verkoop geschieden onder de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in de "Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Raalte 2016", hierna te noemen AVOZ, waarvan de koper verklaart een exemplaar te hebben ontvangen en daarvan kennis te hebben genomen. Deze AVOZ worden geacht een onverbrekelijk geheel te vormen met deze overeenkomst.
2. In afwijking van artikel 2.2 lid a van de AVOZ vindt de juridische overdracht plaats uiterlijk 31 december 2026.
3. In afwijking van artikel 2.2 lid b van de AVOZ is koper verplicht uiterlijk 1 november 2026 een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
4. Het bodemonderzoek bedoeld in artikel 2.8 lid a van de AVOZ is uitgevoerd op 17 augustus 2022 door Hunneman Milieu-Advies te Raalte, bekend onder projectnummer 220706/am/sh. Uit gemeld onderzoek blijkt dat het verkochte geschikt is voor woningbouw.
5. Hoofdstuk 3 AVOZ is van toepassing met uitzondering van de artikelen 3.6, 3.8, 3.10, 3.14, 3.17, 3.18, 3.19 en 3.20.
6. Ter verduidelijking van artikel 3.2 lid b van de AVOZ kan de situatie zich voordoen dat de (hoofd)stelsels van openbare nuts- en communicatievoorzieningen er liggen, maar nog niet voorzien zijn van stroom en/of water.
7. In afwijking van artikel 3.4 lid b van de AVOZ dient uiterlijk 1 juli 2027 de bebouwing van de onroerende zaak gereed te zijn.
8. Ter aanvulling op artikel 3.2 lid b van de AVOZ wordt de bouwput (dit is het bouwblok uit het omgevingsplan) bij het bouwrijp maken ontgraven tot de vaste grond/zandlaag en aangevuld met zand tot circa 80 cm beneden het vloerpeil. Hierboven worden de bouwblokken aangevuld met vrijgekomen grond tot circa 30 cm beneden het vloerpeil. Het verdichten en zorgen voor voldoende draagkracht voor de bouw, is voor de koper. De kavel wordt op circa 30 cm beneden het vloerpeil afgewerkt.
9. Parkeren vindt niet plaats op eigen terrein maar op openbare parkeerplaatsen.
10. De infiltratievoorziening zoals in artikel 3.7 van de AVOZ omschreven moet een inhoud hebben van minimaal 20 liter per m2 verhard dak- en perceeloppervlak. Overtollig hemelwater dient bovengronds op de erfgrans met het openbaar terrein te worden aangeboden.
11. Ten aanzien van artikel 3.9 van de AVOZ: in de notariële akte van levering dienen de erfdienstbaarheden over en weer woordelijk te worden gevestigd zoals omschreven in artikel 3.9 van de AVOZ.
12. In afwijking van hetgeen in 3.12 lid a van de AVOZ staat, wordt het volgende overeengekomen m.b.t. erfdienstbaarheden: "Indien voormelde rechten worden gevestigd en/of verplichtingen worden opgelegd bij de notariële akte van levering komen de daaraan verbonden kosten voor rekening van diegene ten wiens behoeve het recht wordt vastgelegd".
13. In afwijking van artikel 3.16 van de AVOZ geldt deze verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop niet voor de koper (), maar voor hen die van kopen.

Artikel 3

ABC-bepaling

In aanvulling op hetgeen in artikel 2 van deze koopovereenkomst is overeengekomen ten aanzien van de levering, staat de gemeente toe dat haar recht op levering van één of meer van de verkochte kavels overdraagt aan degene(n), voor en namens wie een woning met aanhorigheden bouwt op de betreffende kavel. De gemeente zal alsdan meewerken aan de (rechtstreekse) overdracht in eigendom van de betreffende kavel(s) aan bedoelde koper(s), onder voorwaarde dat:

1. de kopers verplicht om een aannemingsovereenkomst te sluiten met de betrokken aannemer, deze verplichting zal worden opgenomen in de door met de kopers te sluiten koopovereenkomst.

2. Vorenbedoelde verkoop en overdracht door [] aan haar kopers geschiedt onder volledige verantwoordelijkheid van [], die de gemeente ter zake hiervan vrijwaart voor aanspraken van deze kopers.
3. Ten tijde van het tekenen van de leveringsakte van een kavel, [] aan de gemeente voldoet een evenredig gedeelte van de koopprijs (de totale koopprijs als omschreven in de koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en [], gedeeld door de totale aan [] verkochte oppervlakte, vermenigvuldigd met de bij die leveringsakte omschreven te leveren oppervlakte, te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting). De betaling van (dit gedeelte van) de koopprijs en van de overige kosten, tarieven en belastingen dient plaats te vinden via de notaris die de notariële akte verlijdt - voor het tekenen van de notariële akte - door creditering van de bankrekening van de notaris uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de notariële akte.
4. Uiterlijk 31 december 2026 is [] verplicht de nog niet verkochte kavels zelf in eigendom te aanvaarden.

Artikel 4

Voorbehoud totstandkoming overeenkomst

Deze overeenkomst komt eerst tot stand nadat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft ingestemd met de inhoud van deze overeenkomst.

Artikel 5

Geen driedagenbedenktijd

Niet van toepassing.

Artikel 6

Kennisneming stukken

De koper verklaart in het kader van de aankoop van het verkochte kennis te hebben genomen van de volgende stukken, welke door verkoper aan koper ter hand zijn gesteld, te weten:

1. Omgevingsplan, onderdeel Mariënheem, woningbouw De Velderhof, vastgesteld op 20 juni 2024;
2. Tekening inrichtingsplan van 17 april 2025 (zie bijlage);
3. Gronduitgiftetekeningen van 9-4-2025 met nummers St-3782_29 en St-3782_49 (zie bijlage);
4. Kavelpaspoort De Velderhof Mariënheem (zie bijlage);
5. Selectieleidraad gronduitgifte De Velderhof Mariënheem (zie bijlage);
6. Gunningsleidraad gronduitgifte De Velderhof Mariënheem (zie bijlage).

Artikel 7

Hagen/ boetebeding

In tegenstelling tot artikel 2.6 lid c van de AVOZ geldt voor de kavels voor aanleg/ instandhouding hagen aan de voor-, zij- en achterzijde het volgende:

1. Om een "groene sfeer" aan de voor-, zij- en achterkant van deze kavels te realiseren, zal door en voor rekening van de koper op het verkochte een gemengde haag (zie specificatie in de bijlage) worden geplaatst, daar waar de kavels grenzen aan het openbare gebied, met uitzondering van dat gedeelte dat bestemd is voor een voetpad naar de openbare weg.
 - De erfafscheiding wordt uitgevoerd als lage haag (circa 1 meter hoogte). Daar waar voor voldoende privacy in de tuin een hogere haag gewenst is, wordt de erfafscheiding uitgevoerd als haag van minimaal 1 meter – maximaal 2 meter hoogte. Het toepassen van hoge en lage hagen moet ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.
 - De haag wordt aangebracht op de kavel, op een afstand van vijftientwintig centimeter van de kavelgrens. Voor voldoende ondergrondse groei ruimte van de gemengde haag moet er een plantstrook van vijftig centimeter (zwarte grond/teelaarde) vanaf de kavelgrens gereserveerd worden (op de kavel).
 - Er is een poort in de erfafscheiding toegestaan ter ontsluiting van de achtertuin (één poort per woning), wanneer de erfafscheiding grenst aan een trottoir of pad. Deze poort heeft een maximale breedte van 1,25 meter (vrije doorgang) en is naar binnen draaiend.
 - Bergingen, overkappingen en schuttingen etc. mogen geen onderdeel uitmaken van de erfafscheiding met openbaar gebied en worden op een afstand van minimaal vijftig centimeter van de kavelgrens geplaatst.
2. De koper verbindt zich tegenover de gemeente Raalte om de verplichtingen ten aanzien van de in lid 1 omschreven haag op te leggen aan haar particuliere kopers.
3. Bij niet-nakoming van de verplichtingen van koper als hiervoor in de leden 1 en 2 omschreven, verbeurt de koper per dag een boete van één honderd euro (€ 100), ten bate van de gemeente Raalte.
4. Onder "levering tot overdracht van het verkochte", als in dit artikel omschreven, wordt eveneens verstaan verlening of levering van een zakelijk genotsrecht betreffende het verkochte.

Artikel 8

Kettingbeding

De gemeente bedingt bij deze van de koper een kettingbeding als omschreven in artikel 3.21 van de AVOZ ten aanzien van de navolgende artikelen. De koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht en verbinden zich jegens de gemeente, het in artikel 7 van deze koopovereenkomst en in artikel 3.7 en 3.12 van de AVOZ bepaalde, bij vervreemding van de onroerende zaak of een gedeelte daarvan aan de nieuwe rechthebbende op te leggen, ten behoeve van de gemeente te bedingen en voor deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in dit artikel bepaalde in de betreffende akte van vervreemding woordelijk op te nemen. Bij het niet voldoen aan de verplichting in de vorige volzin zijn koper en zijn rechtsopvolgers een direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verschuldigd aan de gemeente. De gemeente behoudt de bevoegdheid om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 9

Kwalitatieve verplichting

1. De uit de artikelen 2.11 en 3.12 lid b van de AVOZ voor de koper voortvloeiende verplichtingen ten aanzien van de onroerende zaak om iets te dulden of niet te doen, worden door de gemeente van de koper bedongen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, waarvan melding zal worden gemaakt in de notariële akte, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 BW.
2. Bedoelde verplichtingen zullen derhalve overgaan op al degenen die de onroerende zaak of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de koper een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan voormelde verplichtingen gebonden.

Artikel 10

Plannen in omgeving

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de gemeente Raalte plannen in voorbereiding heeft tot ontwikkeling van woningbouw in de omgeving van het verkochte. De gemeente Raalte heeft een groeibeeld voor Mariënheem gemaakt en hierin is de locatie ten noorden van plan De Velderhof aangemerkt als een kansrijke woningbouwlocatie. Koper verklaart kennis te hebben genomen van het groeibeeld "Verkenning kansrijke woningbouwlocaties buurtdorpen gemeente Raalte" van januari 2025, welke op 3 april 2025 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Artikel 11

Roerende zaken

Onder de verkoop en koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Artikel 12

Termijnen

Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 13

Domiciliekeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 14

B.P. Recht

Het verkochte is volgens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 4.26 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 10.21 van de Omgevingswet ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch. De verkoper verklaart dat gemeld recht geen betrekking heeft op het verkochte.

Artikel 15

Aanvullende afspraken

1. Partijen zijn overeengekomen dat koper 10 rijwoningen realiseert, waaronder 4 betaalbare tussenwoningen met een maximale VON-prijs van € 303.750 en de verplichting om KoopStart of een ander soortgelijke constructie toe te passen; 2 hoekwoningen met een stedenbouwkundig accent in hoogte met een maximale VON-prijs van € 405.000 en 4 levensloopbestendige hoekwoningen met een (ouder)slaapkamer en (eventueel voorbereide) badkamer op de begane grond, allen met een stedenbouwkundig accent op maaiveld ten behoeve van het levensloopbestendig programma. Eén woning kent zowel een accent op maaiveld als in hoogte, waarbij de VON-prijs conform het ingediende voorstel is, op basis waarvan de definitieve gunning heeft plaatsgevonden. Hierbij wordt uitgegaan van complete woningen inclusief alle installaties. De VON-prijzen kunnen niet worden geïndexeerd en er kan niet van de VON-prijzen afgeweken worden. De boetebepaling van artikel 2.12 van de AVOZ is hierbij van toepassing.
2. Koper conformeert zich aan de uitgangspunten en voorwaarden opgenomen in de 'Selectieleidraad gronduitgifte De Velderhof Mariënheem' en het bijbehorende kavelpaspoort.
3. Koper verbindt zich aan het ingediende voorstel op basis waarvan de definitieve gunning heeft plaatsgevonden. De indiening als geheel geldt als contractstuk waar koper aan gehouden wordt.
4. Het is koper niet toegestaan om – afgezien van de Koopstartconstructie of soortgelijke constructie - een antispeculatiebeding overeen te komen met hen die van koper kopen, waarbij een gedeelte van de winst aan koper moet worden afgestaan gedurende een x aantal jaren.
5. Indien er vertraging dreigt te ontstaan door zaken die buiten de invloedssfeer van koper liggen en koper redelijkerwijs niet aan te rekenen valt, treden partijen in overleg.

Artikel 16

Bankgarantie/ waarborgsom

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op 1 juli 2026 een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro). Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze het bedrag aan verkoper betalen. De notaris wordt verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 16.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 16.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening wordt voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.
3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 16.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 2.12 van de AVOZ aan verkoper zijn verbeurd.

Aldus gedaan en overeengekomen in tweevoud,

Door koper getekend te _____, d.d. _____

_____, namens deze

Getekend te Raalte, d.d. _____

Gemeente Raalte, namens deze

Bijlagen:

- 1. Gronduitgiftetekeningen van 9-4-2025 met nummers St-3782_29 en St-3782_49
- 2. Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Raalte 2016 (AVOZ)
- 3. Kavelpaspoort De Velderhof Mariënheem
- 4. Selectieleidraad gronduitgifte De Velderhof Mariënheem
- 5. Gunningsleidraad gronduitgifte De Velderhof Mariënheem
- 6. Tekening inrichtingsplan van 17 april 2025
- 7. Specificatie hagen