



CONCEPT-KOOPOVEREENKOMST BOUWTERREIN "PLAN 't BROECK FASE 5" TE BROEKLAND

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 8 beneden-bovenwoningen, gelegen aan Wallekenshof 27 t/m 33a (oneven) te Broekland, aangeduid met kavelsnummers 59 t/m 62, in het TAM-omgevingsplan 5 't Broeck, Broekland fase 5, deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie N, nummer 1122, groot ongeveer 6 are en 82 centiare, zoals op bijbehorende situatietekening d.d. 28-01-2026 met nummer St-3824_1 schetsmatig is aangegeven, hierna te noemen: "**het verkochte**".
2. De koopprijs bedraagt € _____-- (zegge: _____ 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 koopprijs 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 onverbreeklijk geheel te vormen met deze overeenkomst.
2. In afwijking van artikel 2.2 lid a van de AVOZ vindt de juridische overdracht plaats uiterlijk 1 april 2027.
3. In afwijking van artikel 2.2 lid b van de AVOZ is koper verplicht uiterlijk 1 februari 2027 een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
4. Het bodemonderzoek bedoeld in artikel 2.8 lid a van de AVOZ is uitgevoerd op [] door [] te [], bekend onder projectnummer []. 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, 3.15, 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 februari 2028 de bebouwing van de onroerende zaak gereed te zijn.
8. Ter aanvulling op artikel 3.2 lid b van de AVOZ wordt het perceel door de gemeente op bouwrijphoogte afgewerkt. Met bouwrijphoogte wordt bedoeld; een maaiveldniveau die lager is dan de uiteindelijke maaiveldhoogte na voltooiing van het bouwwerk en afwerking van het perceel. De kosten voor het aanvoeren van tekortkomende grond zijn voor rekening van de gemeente Raalte. De kosten voor het aanvoeren van zand zijn voor rekening van de koper. Het perceel wordt voorzien van een laag humus-houdende (donkerbruine/zwarte) grond, met een dikte van minimaal 0,10m.
9. Parkeren vindt niet plaats op eigen terrein maar op openbare parkeerplaatsen.
10. In afwijking van artikel 3.7 van de AVOZ wordt het volgende overeengekomen ten aanzien van hemelwater:
 - Berging op perceel: geen verplichte berging op particulier terrein.
 - Voorzijde perceel: hemelwater bovengronds op perceelgrens aanbieden.
 - Achterzijde perceel: keuze: infiltreren of bovengronds op grens met openbaar terrein aanbieden.De overstortput ten behoeve van hemelwaterafvoer dient bij de erfgrans aan de noordzijde (bij noordelijke wadi) geplaatst te worden.
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 gedeeltes van de verkochte kavel 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 gedeelte van de 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 1 april 2027 is [] verplicht de nog niet verkochte gedeeltes van de kavel 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. TAM-omgevingsplan 5 't Broeck, Broekland fase 5, vastgesteld op 18 september 2025;
2. Tekening inrichtingsplan van 23 oktober 2025 (zie bijlage);
3. Gronduitgiftetekening van 28-01-2026 met nummer St-3824_1 (zie bijlage);
4. Kavelpaspoort 't Broeck fase 5 Broekland (zie bijlage);
5. Selectieleidraad gronduitgifte 't Broeck fase 5, Broekland (zie bijlage);
6. Gunningsleidraad gronduitgifte 't Broeck fase 5, Broekland (zie bijlage).

Artikel 7

Hagen/ boetebeding

In tegenstelling tot artikel 2.6 lid c van de AVOZ geldt voor de kavel 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 kavel te realiseren, zal door en voor rekening van de koper op het verkochte een beukenhaag (Fagus Sylvatica) worden geplaatst, daar waar de kavel grenst 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 minimaal 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 aan de achterzijde). 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 Broekland gemaakt en hierin is de locatie ten noordwesten van Broekland 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

Aanvullende afspraken

1. Partijen zijn overeengekomen dat koper 4 benedenwoningen realiseert met een maximale V.O.N.-prijs van € 295.000 en 4 bovenwoningen met een maximale V.O.N.-prijs van € 370.000. Het plan kent twee representatieve zijden (noord/oost). De V.O.N.-prijzen van de woningen zijn conform het ingediende voorstel, op basis waarvan de definitieve gunning heeft plaatsgevonden. Hierbij wordt uitgegaan van complete woningen inclusief alle installaties. De V.O.N.-prijzen kunnen niet worden geïndexeerd en er kan niet van de V.O.N.-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 't Broeck fase 5, Broekland' 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 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 15

Bankgarantie/ waarborgsom

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op 1 december 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 clause 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 15.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 15.1 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 15.1 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. Gronduitgiftetekening van 28-01-2026 met nummer St-3824_1
- 2. Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Raalte 2016 (AVOZ)
- 3. Kavelpaspoort 't Broeck fase 5 Broekland
- 4. Selectieleidraad gronduitgifte 't Broeck fase 5, Broekland
- 5. Gunningsleidraad gronduitgifte 't Broeck fase 5, Broekland
- 6. Tekening inrichtingsplan van 23 oktober 2025