

KOOP-/REALISATIEOVEREENKOMST

12 APPARTEMENTEN RIEKSTRAAT GAFFELSTRAAT PURMEREND

DE ONDERGETEKENDEN:

- I. **Gemeente Purmerend**, gevestigd te (1441 DM) Purmerend aan de Purmersteenweg 42, krachtens het machtigingsbesluit portefeuillehouders 2009 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Verkroost, wethouder Ruimtelijke Ordening, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d.2026 kenmerk, hierna te noemen "**de Gemeente**"
- en
- II. **<NAAM>**, gevestigd te <ADRES>, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer <NUMMER>, rechtsgeldig vertegenwoordigd door **<NAAM>**, hierna te noemen "**Koper**"

De Gemeente en Koper hierna gezamenlijk ook aangeduid als: "**Partijen**"

OVERWEGENDE DAT:

- in het kader van het project Binnenwijkse OntwikkelLocaties (BOL) de locatie Riekstraat Gaffelstraat als een van de deelprojecten is aangewezen waar de nieuwbouw van een Kind-/Tienercentrum en 12 koop- en/of huurwoningen (appartementen) in het betaalbare segment is gedacht, daarvoor door de Gemeente een Kavelpaspoort Riekstraat Gaffelstraat versie april 2023 (**bijlage 4** en hierna **Kavelpaspoort**) is vastgesteld waaraan Bouwplannen in de zin van artikel 1 AV 2021 dienen te voldoen;
- de Gemeente voor de onderhavige locatie ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw het Bestemmingsplan 'Riekstraat/Gaffelstraat, 2022' in procedure heeft gebracht, hetwelk op 30 maart 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk is geworden en onderdeel uitmaakt van het (tijdelijke) Omgevingsplan van de gemeente Purmerend;
- de Gemeente een koper/ontwikkelaar partij middels een niet-openbare aanbestedingsprocedure heeft geselecteerd voor het alleenrecht om na koop/levering van de grond voor het appartementengebouw (**het Perceel Woonprogramma**) voor eigen rekening en risico op het Perceel Woonprogramma 12 appartementen in één gebouw te realiseren, dit met in acht name het Kavelpaspoort en het vigerend Omgevingsplan, hierna **Bouwplan** c.q. het **Project** en daarnaast op basis van de tussen Partijen te sluiten aannemingsovereenkomst op basis van de UAV2012, het Kind-/Tienercentrum te realiseren in opdracht van de Gemeente;
- de Gemeente met inachtneming van de "Selectieleidraad en Gunningsleidraad aanbesteding realisatie Kind-/Tienercentrum en 12 woningen aan de Riekstraat Gaffelstraat Purmerend", inclusief de daarbij behorende bijlagen, hierna **Aanbestedingsdocumenten (bijlage 3)** de aanbestedingsprocedure voor het contracteren van een ontwikkelende partij voor zowel het Bouwplan als de realisatie van het Kind-/Tienercentrum heeft doorlopen;
- Koper in het kader van de aanbestedingsprocedure op basis van het Formulier Grondbieding als bijlage bij de Gunningsleidraad een onvoorwaardelijke aanbieding (hierna **aanbieding**,

bijlage 5) heeft gedaan d.d. <DATUM>, en op basis van het Formulier Aanneemsom als bijlage bij de Gunningsleidraad een onvoorwaardelijke aanbidding heeft gedaan voor de realisatie van het casco+ Kind-/Tienercentrum, en verder overeenkomstig het vastgestelde in de Aanbestedingsdocumenten als zodanig geselecteerd is als Koper/Ontwikkellende partij van het Perceel Woonprogramma;

- de Gemeente het Perceel Woonprogramma in bouwrijpe staat aan Koper wenst te verkopen en in eigendom over te dragen, gelijk Koper als Ontwikkellende partij de realisatie van de 12 woningen wenst uit te gaan voeren;
- de Gemeente eventuele nadeelcompensatie voor haar rekening zal nemen en het openbaar gebied overeenkomstig het Kavelpaspoort zal inrichten;
- Partijen middels de onderhavige Koop-/realisatieovereenkomst de nadere voorwaarden betreffende de verkoop over en weer van het Perceel Woonprogramma en de realisatie van de 12 woningen vast wensen te leggen;

komen Partijen onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente een besluit tot het aangaan van de onderhavige Koop-/realisatieovereenkomst neemt, het navolgende overeen :

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

- A. de Gemeente verkoopt aan Koper het Perceel Woonprogramma, gelijk deze die zaak in Bouwrijpe staat zoals gedefinieerd in de AV 2021 (**bijlage 2**) in eigendom zal aanvaarden, bestaande uit één kavel bedoeld voor de bouw van 12 appartementen, in één gebouw, gelegen aan de Riekstraat, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie A, nummer 6711, geheel, totaal groot circa 498 m², zoals deze kavel in grijs is aangegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte uitgiftetekening "Verkoop Gemeenteground bij Riekstraat 21 Purmerend" d.d. 27 januari 2026 de kavel in de Selectieleidraad **Perceel Woonprogramma** genoemd en hierna ook te noemen '**het Perceel**';

onder de volgende voorwaarden:

1. Algemene Voorwaarden

- a. Op deze Koop-/realisatieovereenkomst zijn van toepassing hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2 titel A en hoofdstuk 4 titels A en B van de "Algemene voorwaarden 2021 voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Purmerend", vastgesteld bij collegebesluit de dato 29 juni 2021, welke onverbrekkelijk deel uitmaken van de overeenkomst, hierna **AV 2021 (bijlage 2)**.
- b. Het Perceel zal overeenkomstig artikel 1.2 AV 2021 in Bouwrijpe staat worden opgeleverd.

2. Koopsom, kosten, woonrijp

- a. De koopsom van het Perceel bedraagt overeenkomstig het ingediende bod € @@@,-- ex btw (zegge @@@@ euro ex btw) in bouwrijpe staat met prijspeil 1 januari 2026, jaarlijks per 1

januari te indexeren met CPI, voor het eerst per 1 januari 2027, voor zo ver alsdan geen levering heeft plaatsgevonden.

- b. Koper is een aanbetaling in de zin van artikel 2.3.1 AV 2021 verschuldigd. De Gemeente zal Koper hiertoe na ondertekening van onderhavige overeenkomst een factuur toezenden. Betaling door Koper vindt uiterlijk plaats binnen 30 dagen na de factuurdatum.
- c. Alle kosten van overdracht, daaronder begrepen de kosten van kadastraal recht, de notaris en voor zo ver van toepassing (overdrachts- dan wel omzet-) belastingen, zijn voor rekening van Koper. Voor zover deze kosten door de Gemeente zijn voorgesloten, moeten deze bij het verlijden van de notariële akte van levering aan haar worden terugbetaald.
- d. De Gemeente zal het toekomstig openbaar gebied nabij het Perceel binnen een in overleg met Koper vast te stellen termijn na de eigendomsoverdracht woonrijp maken, waaronder in ieder geval begrepen de aanleg van parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm.

3. Gebruiksbestemming en staat van het Perceel

- a. Het Perceel zal door de Gemeente in Bouwrijpe staat worden geleverd en zal daarna door Koper bebouwd worden met het Project.
- b. Het Perceel zal bij levering geschikt zijn voor het beoogd gebruik.
- c. Het Perceel zal bebouwd worden met een Project bestaande uit 12 (projectmatige) appartementen in het middensegment, dit met in acht name van de Aanbestedingsdocumenten, het Kavelpaspoort, het Sociaal Woonakkoord Purmerend 2030, de Doelgroepenverordening, de Nota Spelregels Woningbouwprogrammering Purmerend 2025 en het vigerend Omgevingsplan.
- d. De termijn als bedoeld in art 4.4. AV 2021 bedraagt 24 maanden na levering van het Perceel aan Koper.

4. Nutsvoorzieningen

Art. 2.12 en 2.13 AV 2021 is van toepassing op (voor zo ver aanwezig) nutsvoorzieningen onder het Perceel. In art. 2.13 lid 1 AV 2021 dient in plaats van "Bouwbesluit" te worden gelezen "het Besluit bouwwerken leefomgeving".

5. Schade als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden

- a. Voor zover aan haar kan worden toegerekend, is Koper aansprakelijk voor alle aan (eigendommen van) de Gemeente of aan (eigendommen van) derden toegebrachte schade die is veroorzaakt door of in opdracht van Koper uitgevoerde werken en werkzaamheden op het Perceel, waaronder door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen.
- b. Teneinde - de omvang van - eventuele schade aan de omliggende openbare wegen, zoals in voorgaand lid is vermeld, te kunnen vaststellen zal voor aanvang van de werkzaamheden door Koper een bouwexploot worden opgesteld. Koper en de Gemeente leggen voorafgaand aan het op te stellen bouwexploot in gezamenlijk overleg schriftelijk vast om welke van het Perceel omringende openbare wegen het gaat.

- c. Koper dient ter dekking van genoemd risico een dekkende CAR-verzekering af te (laten) sluiten en op verzoek van de Gemeente een kopie van de betreffende polis aan de Gemeente te verstrekken.
- d. Koper vrijwaart de Gemeente tegenover derden voor alle aanspraken op vergoeding van kosten als gevolg van schade zoals bedoeld onder lid 1 van onderhavig artikel. De vrijwaring geldt niet voor zover de schade is ontstaan door een handelen of nalaten welke kan worden toegerekend aan de Gemeente.

6. Spelregels Woningbouwprogrammering

- a. Voor de middeldure huurwoningen gelden de navolgende voorwaarden:
 1. De huurprijs bedraagt maximaal € 1.228,07 (prijspeil 2026)
 2. Er geldt een inkomensgrens voor toewijzing (zie Nota Spelregels Woningbouwprogrammering Purmerend 2025)
 3. De middeldure huurwoningen dienen tenminste 15 jaar als middeldure huurwoning te worden geëxploiteerd
 4. Bij overtreding dan wel niet nakoming van het vorenstaande verbeurt de overtreder een direct opeisbare boete groot € 75.000,- per overtreding (per woning) aan de Gemeente
 5. In geval van eigendomsoverdracht van de woningen (als middeldure huurwoningen), vestiging van een zakelijk recht daaronder mede begrepen, dienen de hiervoor onder de leden 1 tot en met 4, alsmede de in dit lid 5 genoemde verplichtingen, bij wijze van kettingbeding worden opgelegd aan iedere rechtsopvolger. Indien het kettingbeding niet of niet correct wordt opgenomen in de notariële akte van eigendomsoverdracht, dan wel vestiging van een zakelijk recht, verbeurt de overtreder een boete groot € 75.000,- per woning ten aanzien waarvan de overtreding zich voordoet.
- b. Voor de betaalbare koopwoningen gelden de navolgende voorwaarden:
 1. De VON-prijs bedraagt maximaal € 420.000,- (prijspeil 2026)
 2. Het betreft een zelfstandige en volwaardige woning, inclusief eigen keuken en badkamer
 3. Aan de eindgebruiker van iedere woning wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd voor 5 jaar na oplevering. De tekst van deze zelfbewoningsplicht, welke integraal in de akte van levering moet worden opgenomen, luidt als volgt:
Koper is verplicht de woning gedurende minimaal vijf (5) jaar na oplevering zelf te bewonen. De woning mag gedurende deze periode niet aan derden worden verhuurd of anderszins in gebruik worden gegeven. Hierbij geldt dat bewoning, huur of gebruik door eerstegraads bloed- of aanverwanten van koper materieel gelijk gesteld is aan eigen bewoning door de hoofdbewoner.
Onderdeel van de zelfbewoningsplicht is dat de eerste koper zich op het betreffende adres inschrijft in de Basisregistratie Personen. De periode van 5 jaar wordt vervolgens berekend vanaf de datum van de inschrijving in de Basisregistratie Personen. Indien koper zich niet inschrijft op het adres in de Basisregistratie Personen en toch de woning verhuurt of anderszins in gebruik geeft, verbeurt koper de hierna genoemde boete.
Bij elke niet, niet volledige of niet-tijdige nakoming van de zelfbewoningsplicht, verbeurt de overtreder aan de gemeente Purmerend een direct opeisbare boete groot € 75.000,- per overtreding.
De zelfbewoningsplicht is niet van toepassing in het geval de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel of wegens executoriale verkoop door een hypothecaire schuldeiser of een beslaglegger.

Daarnaast kan de gemeente Purmerend op een daartoe strekkend schriftelijk en deugdelijk onderbouwd verzoek van koper ontheffing verlenen van de zelfbewoningsplicht in de navolgende gevallen:

- *Verandering van werkring van koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert), waarbij de woon-werkafstand tenminste 150 km enkele reis bedraagt;*
- *Overlijden van koper of diens partner;*
- *Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap of samenlevingsverband van koper en diens partner*

- c. In geval van niet nakoming door Koper dan wel diens rechtsopvolger (niet zijnde de eindgebruikers van de woningen) van enige verplichting als hiervoor bedoeld onder a. en b., verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 75.000,- per woning ten aanzien waarvan de betreffende verplichting niet wordt nagekomen, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schade te vorderen.

7. Publicatie voornemen tot verkoop Perceel

Koper is op basis van een niet-openbare aanbestedingsprocedure geselecteerd als koper/ontwikkelaar partij van het Perceel. Gelet op het voorgaande veronderstellen Partijen dat de Gemeente bij het aangaan van deze Koop-/realisatieovereenkomst niet in strijd handelt met de Didam-arresten van de Hoge Raad van 26 november 2021 en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2021:1778 respectievelijk ECLI:NL:HR:2024:1661).

8. Ontbindende Voorwaarden

Deze Koop-/realisatieovereenkomst is gesloten onder de ontbindende voorwaarde voor de Gemeente dat Koper binnen zes maanden na de ondertekening van deze Koop-/realisatieovereenkomst een voor verlening vatbare aanvraag omgevingsvergunning voor het Project bij de Gemeente heeft ingediend.

9. Eigendomsoverdracht & Notaris

Tenzij Partijen nader overeenkomen zal de leveringsakte voor de eigendomsoverdracht van het Perceel uiterlijk drie maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het Project worden verleden, een en ander bij een notaris ter keuze van de Gemeente.

Aldus in drievoud opgemaakt en te @@@@, respectievelijk Purmerend ondertekend,

Koper,
namens deze,

De Gemeente,
namens deze,

<NAAM>
d.d. 2026

<NAAM>
d.d. 2026

Bijlagen

1. Uitgiftetekening "Verkoop Gemeentegrond bij Riekstraat 21 Purmerend" d.d. 27-01-2026

2. Algemene voorwaarden 2021 voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Purmerend", vastgesteld bij collegebesluit de dato 29 juni 2021;
3. Aanbestedingsdocumenten aanbesteding realisatie Kind-/Tienercentrum en 12 woningen aan de Riekstraat Gaffelstraat Purmerend inclusief alle daarbij behorende bijlagen (*reeds ter beschikking gesteld in het kader van de aanbestedingsprocedure*)
4. Kavelpaspoort Riekstraat Gaffelstraat d.d. april 2023;
5. Biedingsformulier van Koper in het kader van selectieprocedure d.d. @@@@



Algemene verkoopvoorwaarden 2021

Algemene verkoopvoorwaarden 2021

Algemene Voorwaarden 2021 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Purmerend.

Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders bij besluit met registratienummer 1528458 van 29 juni 2021 en ingeschreven in de openbare registers, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel op 22 oktober 2021 onder het Kamer van Koophandel nummer 37162503 van de gemeente Purmerend.

De algemene verkoopvoorwaarden treden per direct in werking.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen	5
Artikel 1.1 Geldigheid en citeertitel	5
Artikel 1.2 Definities.....	5
Hoofdstuk 2: Bepalingen die altijd van toepassing zijn bij verkoop van onroerende zaken	7
Titel A: Algemeen	7
Artikel 2.1 Geldigheid.....	7
Artikel 2.2 Totstandkoming	7
Artikel 2.3 Betaling koopprijs	7
Artikel 2.4 Eigendomsoverdracht.....	7
Artikel 2.5 Staat van overdracht	7
Artikel 2.6 Vervroegde ingebruikneming.....	8
Artikel 2.7 Lasten en belastingen.....	8
Artikel 2.8 Tekening/over- en ondermaat	8
Artikel 2.9 Terreingrenzen	7
Artikel 2.10 Faillissement en beslag.....	9
Artikel 2.11 Aansprakelijkheid meerdere personen als koper	9
Artikel 2.12 Gedoogplicht.....	9
Artikel 2.13 Nutsvoorzieningen	10
Artikel 2.14 Niet-nakoming van verplichtingen en boete	10
Artikel 2.15 Ontbindingsmogelijkheid wegens gewijzigde omstandigheden	10
Artikel 2.16 Kettingbeding en derdenbeding	10
Artikel 2.17 Kwalitatieve verplichting	11
Artikel 2.18 Geschillenregeling.....	11
Artikel 2.19 Woonplaatskeuze	11
Artikel 2.20 Indexering	11
Titel B: Bij uitgifte van een Bouwrijp kavel.....	10
Artikel 2.21 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen	10
Artikel 2.22 Bodemkwaliteit.....	12
Artikel 2.23 Ontgraving, afvoer zand en grond	12
Hoofdstuk 3: Bepalingen die (aanvullend) altijd van toepassing zijn in geval van verkoop van onroerende zaken ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap	14
Artikel 3.1 Geldigheid	14
Artikel 3.2 Kosten juridische levering.....	14
Artikel 3.3 Bouwrijpe staat	14
Artikel 3.4 Bouwplan	14
Artikel 3.5 Terugleveringsverplichting	14
Artikel 3.6 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop.....	15

Artikel 3.7 Herbouwverplichting	15
Hoofdstuk 4: Bepalingen die (aanvullend) altijd van toepassing zijn in geval van verkoop van onroerende zaken ten behoeve van overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed	16
Titel A: Algemeen	16
Artikel 4.1 Geldigheid.....	16
Artikel 4.2 Kosten juridische levering	16
Artikel 4.3 Bouwplan	16
Artikel 4.4 Terugleveringsverplichting.....	16
Titel B: Overige woningbouw	17
Artikel 4.5 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop.....	17
Artikel 4.6 Functiebescherming sociale huurwoningen (in geval van sociale huur)	17
Artikel 4.7 Omzetting huur naar koop (in geval van huur)	17
Artikel 4.8 Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst	18
Titel C: (Maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed	18
Artikel 4.9 Wijzigen bestemming en gebruik	18
Artikel 4.10 Vervreemdingsverbod bedrijfswoning	19
Artikel 4.11 Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst	19
Artikel 4.12 Betaling bij uitbreiding BVO	19

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid en citeertitel

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke koopovereenkomst tussen de gemeente Purmerend en haar koper(s) aangaande de verkoop van onroerende zaken. De toepasselijkheid van deze voorwaarden laat onverlet de uitoefening door de Gemeente van bevoegdheden of plichten voortvloeiend uit haar overheidstaak.
2. Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Voorwaarden 2021 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Purmerend" of verkort als "AV 2021".
3. Indien in de koopovereenkomst van deze "AV 2021" worden afgeweken prevaleert de bepaling in de koopovereenkomst boven de tekst van deze "AV 2021". In alle andere gevallen kan van de AV 2021 slechts worden afgeweken indien dit zo schriftelijk is overeengekomen tussen de gemeente Purmerend en de koper(s).
4. De Gemeente kan vrijstelling verlenen van één of meer bepalingen uit de AV 2021 waaronder de onroerende zaak wordt verkocht. Aan de vrijstelling kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
5. Deze voorwaarden treden in werking op 22 oktober 2021 en gelden voor onbepaalde tijd.

Artikel 1.2 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Algemene voorwaarden:

Schriftelijke bedingen behorende bij een overeenkomst strekkende tot de koop en verkoop van onroerende zaken door de gemeente Purmerend.

Bouwplan:

Een plan voor bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau (definitief ontwerp), welke voldoet aan de redelijke eisen van welstand en het stedenbouwkundig plan en de koopovereenkomst (waarvan het kavelpaspoort (eventueel) onderdeel uitmaakt).

Bouwrijpe staat:

- a. waar nodig, naar het oordeel van de Gemeente, opgehoogd met zand;
- b. afhankelijk van de keuze van het, door of namens de Gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van koper;
- c. bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van koper behoort te komen.

Burgemeester en wethouders:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend.

Bruto vloeroppervlakte (BVO):

De BVO zoals deze is gedefinieerd in NEN 2580 (versie 2007).

Definitief ontwerp:

De werkzaamheden voor de fase definitief ontwerp omvatten het vastleggen bouwproject voor wat betreft de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, constructieve opbouw en de financiële aspecten en het verkrijgen van een beeld per element voor wat betreft opbouw, materiaal en afmetingen en het verkrijgen van een compleet beeld per ruimte, met als resultaat:

- a. de ruimtelijke en architectonische bepaling van het bouwproject;

- b. de bouwkundige integratie van de constructies en Warmte-/Elektriciteitinstallaties;
- c. de materialisering en dimensionering van het bouwkundig werk en principedetaillering voor zover nodig voor de architectonische bepaling;
- d. een raming van de bouwkosten in basiselementen.

Eigendomsoverdracht:

De eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de Notariële akte van levering in de openbare registers.

Gemeente:

de gemeente Purmerend, ook te noemen: verkoper.

Gemeenteraad:

De raad van de gemeente Purmerend.

Ingebruikneming:

Het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uitvoert/doet uitvoeren of er een afrastering omheen zet/doet zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek geldt niet als ingebruikneming.

Koopovereenkomst:

De op schrift gestelde, tot betaling en levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop waarbij de Gemeente de Onroerende Zaak verkoopt aan de Koper die de Onroerende Zaak koopt van de Gemeente.

Koopprijs:

Het totaal verschuldigde bedrag voor de onroerende zaak zoals vermeld in de Koopovereenkomst.

Koper (overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed):
(rechts)perso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de Koopovereenkomst.

Koper (particulier opdrachtgeverschap):

Natuurlijk(e) perso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de koopovereenkomst, en die de volledige juridische zeggenschap hebben over en verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de onroerende zaak, het ontwerp en de bouw van de woning en die de woning bouwen voor eigen gebruik (en derhalve niet voor de verkoop of verhuur aan derden). Hieronder worden uitdrukkelijk niet verstaan collectieven.

Notariële akte:

De voor de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak vereiste akte van levering.

Omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of conform de Omgevingswet indien laatstgenoemde wet door de wetgever is vastgesteld ter vervanging van o.a. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Sociale huurwoning:

een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Vervreemden:

Juridische of economische Eigendomsoverdracht, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur, pacht of ingebruikgeving.

Hoofdstuk 2: Bepalingen die altijd van toepassing zijn bij verkoop van onroerende zaken

Titel A: Algemeen

Artikel 2.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de Gemeente en haar Koper(s).

Artikel 2.2 Totstandkoming

1. Een Koopovereenkomst komt tot stand doordat deze is ondertekend door een bevoegde functionaris van de Gemeente. Deze ondertekening geschiedt in overeenstemming met een geldend mandaatbesluit van de Gemeente dan wel ter uitvoering van een besluit van het college van Burgermeester en wethouders dat strekt tot het aangaan van deze overeenkomst.
2. Tenzij in de Koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de Koper de Onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de Koopprijs, alsmede eventuele rente en omzetbelasting, volledig is betaald en de Notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.3 Betaling koopprijs

1. Koper is een aanbetaling van tien procent (10%) van de koopprijs verschuldigd binnen 30 dagen na de ondertekeningen van de Koopovereenkomst door Partijen tenzij de Eigendomsoverdracht binnen 30 dagen na ondertekening van de Koopovereenkomst plaatsvindt.
2. Uiterlijk op de datum van Eigendomsoverdracht dient de volledige Koopprijs inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en kosten te zijn voldaan aan de Gemeente of in handen te zijn gesteld van de notaris die de akte verlijdt.
3. Bij gebreke van tijdige betaling van de in lid 1 en lid 2 van dit artikel genoemde bedragen, is Koper zonder ingebrekestelling in verzuim overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW en zal over de periode vanaf de in de Koopovereenkomst aangegeven betaaldatum tot aan de datum van betaling de alsdan geldende wettelijke handelsrente zijn verschuldigd.

Artikel 2.4 Eigendomsoverdracht

1. Uiterlijk op de in de Koopovereenkomst overeengekomen datum dient de Eigendomsoverdracht plaats te vinden.
2. De feitelijke levering van de Onroerende zaak vindt plaats op de datum van de Eigendomsoverdracht.
3. Indien de volledige Koopprijs niet is voldaan op de in de Koopovereenkomst vermelde uiterste datum van eigendomsoverdracht, of indien Koper anderszins niet overgaat tot afname van de onroerende zaak, dan zal de Eigendomsoverdracht niet plaatsvinden en is de Gemeente gerechtigd de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden. Voor zover de Gemeente meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete zoals bedoeld in artikel 2.14 van de AV 2021, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 2.5 Staat van overdracht

1. De Onroerende zaak wordt aanvaard in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het notarieel transport.
2. De Gemeente is verplicht de Koper de eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of vernietiging onderhevig is, onverminderd hetgeen met betrekking tot de eigendom in de aanbieding of bij bijzondere

- bepalingen is geregeld;
- b. vrij van beperkte rechten dan hypotheek en van kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit de Koopovereenkomst en/of de openbare registers.
 - c. vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken.
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en/of beperkingen zoals in Koopovereenkomst is overeengekomen.
 4. De Gemeente staat niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.
 5. De Koper kan de Onroerende zaak onmiddellijk na het passeren van de Notariële akte in gebruik en genot aanvaarden, voor zover deze niet reeds eerder in gebruik is genomen overeenkomstig artikel 2.6 van de AV 2021.
 6. De Onroerende zaak is vanaf het tijdstip van het passeren van de Notariële akte voor rekening en risico van de Koper.

Artikel 2.6 Vervroegde ingebruikneming

1. Vooruitlopend op de Eigendomsoverdracht kan Koper schriftelijk en gemotiveerd verzoeken om de Onroerende zaak vervroegd in gebruik te mogen nemen. Nadat Burgemeester en wethouders hiertoe schriftelijk toestemming hebben verleend, kan Koper de Onroerende zaak vervroegd in gebruik nemen doch niet eerder dan nadat Koper de volledige Koopprijs heeft voldaan. De Gemeente kan hieraan nadere voorwaarden verbinden, daaronder begrepen een gebruiksvergoeding.
2. De Onroerende zaak is voor rekening en risico van Koper met ingang van de datum van Ingebruikneming. Koper dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de Onroerende zaak juridische en fiscale gevolgen kan hebben, welke geheel voor rekening en risico komen van Koper.
3. De Ingebruikneming kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.

Artikel 2.7 Lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen, welke van de Onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van Eigendomsoverdracht of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van vervroegde Ingebruikneming voor rekening van Koper.

Artikel 2.8 Tekening/over- en ondermaat

1. Van de Koopovereenkomst maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen Onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van de Onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals die in de Koopovereenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de Koopovereenkomst genoemde oppervlakte bedraagt en het te verrekenen bedrag minimaal € 750,00 bedraagt, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte. De verrekening ten gunste van Koper zal enkel geschieden, indien Koper binnen drie maanden nadat Koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting daartoe schriftelijk verzoekt.

Artikel 2.9 Terreingrenzen

1. Voor start bouw zullen de grenzen van de Onroerende zaak door de Gemeente in overleg met Koper worden aangewezen.
2. De grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de Gemeente aangewezen. Indien Koper opnieuw om aanwijzing vraagt, zullen de kosten die hiermee zijn gemoeid door Koper worden gedragen.
3. Partijen geven op grond van artikel 104 van de Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting door het Kadaster. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
4. Koper machtigt de Gemeente de kadastrale uitmeting van de Onroerende zaak aan het Kadaster te verzorgen.

Artikel 2.10 Faillissement en beslag

1. Indien Koper voor de datum van Eigendomsoverdracht in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van Koper is aangevraagd of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap alsmede wanneer er executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van Koper wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is.
2. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en de Onroerende zaak op dat moment reeds door Koper in gebruik is genomen, dan is Koper na een eerste verzoek daartoe door de Gemeente verplicht de Onroerende zaak onverwijld weer in de macht van de Gemeente terug te brengen, in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling van de Onroerende zaak. Alle kosten die daarmee gepaard gaan, komen voor rekening van Koper.
3. Reeds betaalde gedeelten van de Koopprijs zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en de AV 2021 te boven gaan.

Artikel 2.11 Aansprakelijkheid meerdere personen als Koper

Indien in de Koopovereenkomst meer dan één natuurlijke- en/of rechtsperso(o)n(en) als Koper staat genoemd, zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Koopovereenkomst.

Artikel 2.12 Gedoogplicht

1. Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen in de ruimste zin des woords (daaronder begrepen aanduidingborden, schakelkasten, armaturen, netwerken, leidingen en voorzieningen voor elektriciteit, (gas), water, warmte, riolering, drainage met bijbehorende doorspoelputten, centrale antenne-inrichting, telecommunicatie, openbare verlichting en dergelijke) worden gelegd of aangebracht, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd.
De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.
2. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door (of vanwege) de Gemeente plaatsvinden na overleg met Koper.
3. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van Koper dient te komen zal door de Gemeente, naar keuze van Koper, op kosten van de Gemeente worden hersteld of aan Koper worden vergoed.

4. Artikel 2.17 van de AV 2021 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.13 Nutsvoorzieningen

1. De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het commercieel onroerend goed dienen overeenkomstig het daartoe bepaalde in het ten tijde van het aanvragen van de Omgevingsvergunning vigerende Bouwbesluit door of namens Koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de Gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en, indien van toepassing, stadsverwarming. Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de Gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor rekening van Koper. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de Gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.
2. Artikel 2.16 van de AV 2021 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.14 Niet-nakoming van verplichtingen en boete

1. Koper verbeurt zonder rechtelijke tussenkomst bij niet, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of op de Koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2021, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn waarin niet tijdig is nagekomen, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.
2. Is de Koper in gebreke of in verzuim met het nakomen van een of meer van zijn verplichtingen dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van Koper.
3. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel, behoudt de Gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de Koopovereenkomst en/of op de Koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2021 in rechte nakoming te vorderen of de Koopovereenkomst te ontbinden.
4. Artikel 2.16 van de AV 2021 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.15. Ontbindingsmogelijkheid wegens gewijzigde omstandigheden

1. Indien de omstandigheden waaronder de Koopovereenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan, zulks met de uitdrukkelijke uitzondering van gewijzigde marktomstandigheden, dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Koopovereenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat de tussen partijen gesloten Koopovereenkomst wordt ontbonden.
2. In de ontbindingsovereenkomst zal in ieder geval worden bepaald op welke wijze de financiële afwikkeling en de overige gevolgen van de ontbinding zijn geregeld.

Artikel 2.16 Kettingbeding en derdenbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de Koopovereenkomst en de AV 2021, bij Vervreemding van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van 25% van de koopsom met een minimum van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, 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 bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 2.17 Kwalitatieve verplichting

1. De in de Koopovereenkomst en de AV 2021 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 2.18 Geschillenregeling

1. Alle geschillen, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage overeenkomen.
2. In geval arbitrage is overeengekomen zullen eventuele geschillen door een, dan wel indien partijen zulks overeenkomen, door drie arbiter(s) worden beslecht.
3. De arbiters worden in onderling overleg benoemd. Indien tussen partijen over de benoeming van de arbiter(s) geen overeenstemming wordt bereikt zal/zullen deze worden aangewezen door de President van de bevoegde Rechtbank.
4. Het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut wordt hierbij uitdrukkelijk van toepassing verklaard.

Artikel 2.19 Woonplaatskeuze

Terzake van de Koopovereenkomst wordt door de Koper onveranderlijk woonplaats gekozen ten kantore van de notaris die volgens de Koopovereenkomst de Notariële akte zal passeren.

Artikel 2.20 Indexering

Alle bedragen genoemd in de Koopovereenkomst en deze AV 2021 worden vanaf 1 januari 2021 geïndexeerd met het consumentenprijs indexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek de bekendmaking van het hiervoor genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van berekening daarvan wijzigt, zal een zo veel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

Titel B: Bij uitgifte van een Bouwrijpe kavel

Artikel 2.21 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

Ten behoeve en ten laste van het in de Koopovereenkomst vermelde te realiseren Bouwplan en ten behoeve en ten laste van het (de) naastgelegen te realiseren bouwplan(nen), worden gevestigd en aangenomen, alle zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk zijn om de feitelijke situatie, voortvloeiend uit de toestand waarin

de kavel en de daarop te bouwen opstal(len) als bedoeld in de Koopovereenkomst en de naastgelegen aangrenzende kavels en de daarop te bouwen opstellen zich na voltooiing van de door de Gemeente goedgekeurde bouwplannen ten opzichte van elkaar bevinden, te handhaven respectievelijk eventuele strijdigheden in het burennrecht te legaliseren, speciaal wat betreft het dulden van de aanwezigheid van ondergrondse- en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen over verbouwen worden verstaan.

Artikel 2.22 Bodemkwaliteit

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak is bodemonderzoek verricht en daar waar noodzakelijk een bodemsanering uitgevoerd. De resultaten van deze werkzaamheden zijn/worden vastgelegd in een rapportage die bij de Gemeente kan worden ingezien. In deze rapportage is de milieukundige toestand van de bodem van de onroerende zaak omschreven en hieruit blijkt dat de bodem van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit houdt in dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven dermate schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn, op grond waarvan de bodem ongeschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.
2. Indien voor de datum van het verlijden van de Notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de Ingebruikneming van de onroerende zaak zou blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft Koper het recht eenzijdig de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de Koopovereenkomst. De door Koper reeds verrichte betalingen zullen volledig aan hem worden gerestitueerd.
3. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit bodemonderzoek doch na Eigendomsoverdracht of Ingebruikneming bij afgraving wel aanwezig blijkt te zijn, is voor rekening van de Koper waarvoor de Koper de Gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.
4. Indien de Koper aanvullend bodemonderzoek wenst te plegen in de onroerende zaak, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de Koper.
5. De Koper dient voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek te laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem op het verkochte.
6. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare stoffen bevinden zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 2.23 Ontgraving, afvoer zand en grond

1. De Gemeente kan, in daarvoor in aanmerking komende gevallen, eisen dat, alvorens door Koper met het doen van ontgravingen in de onroerende zaak wordt begonnen, door en voor rekening van Koper voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van verzakkingen van of in de aangrenzende gebouwen, terreinen, wegen, vaarwegen of oevers.
2. Koper is verplicht een eventueel overschot aan zand ter beschikking te stellen aan de Gemeente door deze af te voeren naar een door de Gemeente aan te wijzen locatie. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van Koper. De Gemeente zal hiervoor geen vergoeding verstrekken.

3. Bij overtreding van het bepaalde in lid 2 van dit artikel verbeurt de Koper nadat de overtreding is geconstateerd ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,--) onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om de ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel te vorderen.
4. Artikel 2.16 van de AV 2021 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Hoofdstuk 3: Bepalingen die (aanvullend) altijd van toepassing zijn in geval van verkoop van Onroerende zaken ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap

Artikel 3.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende de verkoop van Onroerende zaken tussen de Gemeente en haar Koper(s) in geval van particulier opdrachtgeverschap.

Artikel 3.2 Kosten juridische levering

De Gemeente levert de onroerende zaak vrij op naam. Dit houdt in dat alle kosten met betrekking tot de verkoop, de juridische levering en de Ingebruikneming, waaronder begrepen de kosten van het kadastrale recht (van tenaamstelling en uitmeting), de notaris en de belastingen voor rekening zijn van de Gemeente.

Artikel 3.3 Bouwrijpe staat

De onroerende zaak wordt overgedragen in Bouwrijpe staat. Bij vervroegde Ingebruikneming wordt de onroerende zaak echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.

Artikel 3.4 Bouwplan

1. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig het door Koper voorgelegde en door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan.
2. Koper verbindt zich geen aanvraag Omgevingsvergunning te doen voordat de Gemeente het Bouwplan heeft goedgekeurd.
3. Koper dient voor of uiterlijk op de in de Koopovereenkomst aangegeven datum een onherroepelijke Omgevingsvergunning in bezit te hebben, overeenkomstig het alsdan goedgekeurde Bouwplan.
4. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan.

Artikel 3.5 Terugleveringsverplichting

1. Indien niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na de datum van de Eigendomsoverdracht de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, zal Koper binnen vier weken na eerste verzoek van de Gemeente het juridisch eigendom van de onroerende zaak terug leveren aan de Gemeente, tegen restitutie door de Gemeente aan koper van negentig procent (90%) van de actuele door de Gemeente (residueel) vastgestelde grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door Koper voor de desbetreffende onroerende zaak betaalde Koopprijs, tenzij in de Koopovereenkomst een ander percentage is bepaald.
2. De onroerende zaak zal bij teruglevering als bedoeld in lid 1 van dit artikel worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt en Koper zal daarbij aan de gemeente de eventuele schade vergoeden die zij lijdt door de veranderde toestand van de onroerende zaak ten opzichte van de staat daarin de onroerende zaak zich bevond op de datum van levering zoals bedoeld in artikel 2.3 van de AV 2021. De hiervoor bedoelde schade kan onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door Koper gerealiseerde bebouwing of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden.
3. Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van een teruglevering als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zijn voor rekening en risico van Koper.
4. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, mag Koper de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders vervreemden. Op basis van een door Koper

schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door Burgemeester en wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

5. Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. overlijden van Koper of één van zijn gezinsleden (eerstegraads bloed- of aanverwanten);
 - b. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
6. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid 4 van dit artikel is Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van honderdduizend euro (€ 100.000,-).

Artikel 3.6 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

De Gemeente kan aan Koper opleggen een verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop. Dit wordt in de Koopovereenkomst verder uitgewerkt.

Artikel 3.7 Herbouwverplichting

1. Indien de gerealiseerde opstal(len) door welke reden ook (gedeeltelijk) teniet is/zijn gegaan, is Koper casu quo zijn rechtsopvolger(s) verplicht over te gaan tot gehele of gedeeltelijk herbouw van de opstal(en) overeenkomstig het goedgekeurde Bouwplan als bedoeld in artikel 3.4 van de AV 2021.
2. De Gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van Koper casu quo zijn rechtsopvolger(s) vrijstelling verlenen van de in lid 1 vermelde verplichting. De Gemeente kan, indien zij vrijstelling verleent, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden.
3. Artikel 2.16 van de AV 2021 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Hoofdstuk 4: Bepalingen die (aanvullend) altijd van toepassing zijn in geval van verkoop van onroerende zaken ten behoeve van overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Titel A: Algemeen

Artikel 4.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de Gemeente en haar Koper(s) in geval van overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed.

Artikel 4.2 Kosten juridische levering

Alle kosten met betrekking tot de verkoop, de juridische levering en de ingebruikneming, waaronder begrepen de kosten van het kadastrale recht (van tenaamstelling en uitmeting), de notaris en de belastingen zijn voor rekening van de Koper. Voor zover deze kosten door de Gemeente zijn voorgesloten, moeten deze bij het verlijden van de Notariële akte aan haar worden terugbetaald.

Artikel 4.3 Bouwplan

1. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig het door Koper voorgelegde en door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan.
2. Koper verbindt zich geen aanvraag Omgevingsvergunning te doen voordat de Gemeente het Bouwplan heeft goedgekeurd.
3. Koper dient voor of uiterlijk op de in de Koopovereenkomst aangegeven datum een Omgevingsvergunning in bezit te hebben, overeenkomstig het alsdan goedgekeurde Bouwplan.
4. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan.
5. Koper is verplicht het onbebouwde gedeelte van de onroerende zaak - overeenkomstig de in de akte van levering aangegeven bestemming - in te richten en ingericht te houden.

Artikel 4.4 Terugleveringsverplichting

1. Indien niet uiterlijk binnen de termijn als genoemd in de door Koper en de gemeente ondertekende Koopovereenkomst de bebouwing niet overeenkomstig de afgegeven Omgevingsvergunning voltooid en gebruiksklaar is, zal Koper binnen vier weken na eerste verzoek van de Gemeente het juridisch eigendom van de onroerende zaak terug leveren aan de Gemeente, tegen restitutie door de Gemeente aan Koper van negentig procent (90%) van de actuele door de Gemeente (residueel) vastgestelde grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door Koper voor de desbetreffende onroerende zaak betaalde Koopprijs, tenzij in de Koopovereenkomst een ander percentage is bepaald.
2. De onroerende zaak zal bij teruglevering als bedoeld in lid 1 van dit artikel worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt en Koper zal daarbij aan de Gemeente de eventuele schade vergoeden die zij lijdt door de veranderde toestand van de onroerende zaak ten opzichte van de staat waarin de onroerende zaak zich bevond op de datum van levering zoals bedoeld in artikel 2.3 van de AV 2021. De hiervoor bedoelde schade kan ondermeer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door Koper gerealiseerde bebouwing of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden.
3. Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van een teruglevering als bedoeld in lid 1 van dit artikel zijn voor rekening en risico van Koper.

4. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, mag Koper de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders vervreemden. Op basis van een door Koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door Burgemeester en wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
5. Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
6. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid 4 van dit artikel is Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van honderdduizend euro (€ 100.000,-).

Titel B: Overige woningbouw

Artikel 4.5 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

De Gemeente kan aan Koper opleggen een verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop. Dit wordt in de Koopovereenkomst verder uitgewerkt.

Artikel 4.6 Functiebescherming Sociale huurwoningen (in geval van sociale huur)

1. Koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te stichten woning(en) uitsluitend te zullen gebruiken als Sociale huurwoning(en). Het is Koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders niet toegestaan om de te stichten woning(en) anders te gebruiken dan als Sociale huurwoning(en).
2. Aan de toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel kunnen Burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de Gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak door deze omzetting. De meerwaarde, en daarmee het te betalen bedrag, zal worden vastgesteld door het verschil te nemen tussen de destijds in de Koopovereenkomst vermelde koopprijs- welk bedrag zal worden geïndexeerd over de periode van de leveringsdatum van de onroerende zaak tot de datum van de toestemming met het consumentenprijs indexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek - en de op het moment van toestemming door de Gemeente (residueel) vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek de bekendmaking van het hiervoor genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van berekening daarvan wijzigt, zal een zo veel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
3. Deze bepaling geldt na datum van eerste notarieel transport voor een periode als bepaald in de ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst door de gemeente met toegelaten instellingen volkshuisvesting vastgestelde "samenwerkingsafspraken". Partijen kunnen onder nader te bepalen (financiële) voorwaarden overeenkomen dat een kortere instandhoudingstermijn wordt gehanteerd. Dit dient expliciet te zijn opgenomen in de Koopovereenkomst.
4. Artikel 2.16 van de AV 2021 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.7 Omzetting huur naar koop (in geval van huur)

1. Indien Koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) zich overeenkomstig de Koopovereenkomst verbindt huurwoningen te bouwen, is Koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) verplicht om bij omzetting van deze huurwoningen in koopwoningen voorafgaand hieraan schriftelijk en gemotiveerd toestemming te vragen aan Burgemeester en wethouders.

2. Aan de toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel kunnen Burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de Gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak door deze omzetting. De meerwaarde, en daarmee het te betalen bedrag, zal worden vastgesteld door het verschil te nemen tussen de destijds in de Koopovereenkomst vermelde koopprijs- welk bedrag zal worden geïndexeerd over de periode van de leveringsdatum van de onroerende zaak tot de datum van de toestemming met het consumentenprijs indexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek - en de op het moment van toestemming door de Gemeente (residueel) vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek de bekendmaking van het hiervoor genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van berekening daarvan wijzigt, zal een zo veel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
3. Deze bepaling geldt na datum van de eerste Notariële akte voor een periode als bepaald in de ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst door de Gemeente met toegelaten instellingen volkshuisvesting vastgestelde "samenwerkingsafspraken". Partijen kunnen onder nader te bepalen (financiële) voorwaarden overeenkomen dat een kortere instandhoudingstermijn wordt gehanteerd. Dit dient expliciet te zijn opgenomen in de Koopovereenkomst.
4. Artikel 2.16 van de AV 2021 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.8 Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst

Het is Koper toegestaan de onroerende zaak te vervreemden, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze Vervreemding geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de Koopovereenkomst genoemde Koper en (een) derde(n) gesloten koop- /aannemingsovereenkomst ten behoeve van de bouw van woningen en/of appartementen op de verkochte grond, onder de voorwaarden dat:

1. In de tussen Koper en zijn koper(s) te sluiten overeenkomst(en) wordt opgenomen de verplichting ten opzichte van de Gemeente dat die kopers de door hen gekochte grond door of namens Koper zullen doen bebouwen overeenkomstig een door de Gemeente goedgekeurd Bouwplan. De Koper zal daarbij deze verplichting namens de Gemeente aanvaarden.
2. Koper zich tegenover de Gemeente garant stelt voor de bouw en de gestelde termijnen, waartoe hij zich tegenover de Gemeente en de hiervoor in lid 1 bedoelde kopers heeft verplicht.
3. De uiteindelijk Koper zich verplicht het perceel grond en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van levering van de oorspronkelijke Koper aangegeven bestemming in gebruik te nemen.

Titel C: (Maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Artikel 4.9 Wijzigen bestemming en gebruik

1. Het is Koper, nu en in de toekomst, niet toegestaan om het gebruik c.q. de bestemming van de onroerende zaak, zoals omschreven in de Koopovereenkomst, behoudens schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders te wijzigen. Aan de toestemming kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
2. Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel zal Koper, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete verbeuren van tienduizend euro (€ 10.000,-) per dag dat de overtreding voortduurt.
3. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van tien (10) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de eerste Notariële akte.
4. Artikel 2.16 van de AV 2021 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.10 Vervreemdingsverbod bedrijfswoning

1. Het is Koper verboden de door of namens hem te bouwen dan wel reeds gebouwde bedrijfswoning met het daarbij behorende perceelsgedeelte afzonderlijk van de rest van de onroerende zaak te vervreemden.
2. Bij overtreding van het in lid 1 van dit artikel genoemde vervreemdingsverbod verbeurt Koper ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk na constatering van het feit van de zonder toestemming gerealiseerde verkoop, opeisbare boete ter hoogte van 35% van de waarde van de woning in het economisch verkeer, dit met een minimum van honderdduizend euro (€ 100.000,-).
3. Artikel 2.16 van de AV 2021 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.11 Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst

Het is Koper toegestaan de onroerende zaak te vervreemden, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze Vervreemding geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de Koopovereenkomst genoemde Koper en (een) derde(n) gesloten koop- /aannemingsovereenkomst ten behoeve van de bebouwing van kavels op de verkochte grond, onder de voorwaarden dat:

1. In de tussen Koper en zijn koper(s) te sluiten overeenkomst(en) wordt opgenomen de verplichting ten opzichte van de Gemeente dat die kopers de door hen gekochte grond door of namens Koper zullen doen bebouwen overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd Bouwplan. De uiteindelijke Koper zal daarbij deze verplichting namens de Gemeente aanvaarden,
2. Koper zich tegenover de Gemeente garant stelt voor de bouw en de gestelde termijnen, waartoe hij zich tegenover de Gemeente en de hiervoor in lid 1 bedoelde kopers heeft verplicht en
3. De uiteindelijk Koper zich verplicht het perceel grond en de eventuele opstellen overeenkomstig de in de Notariële akte van levering van de oorspronkelijke Koper aangegeven bestemming in gebruik te nemen.

Artikel 4.12 Betaling bij uitbreiding BVO

1. Indien Koper c.q. zijn rechtsopvolger(s) nadat de overdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden, het aantal vierkante meters BVO wenst uit te breiden, is Koper c.q. zijn rechtsopvolger(s) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de Gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters BVO dan de in de eerste Notariële akte aangegeven bebouwing, tegen de alsdan door de Gemeente (residueel) vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.
2. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan binnen dertig dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende Omgevingsvergunning of aanvang van de bouwactiviteiten.
3. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van tien (10) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de eerste Notariële akte.
4. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van honderdduizend euro (€ 100.000,-).
5. Artikel 2.16 van de AV 2021 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.