

## KOOPOVEREENKOMST

*Vrije kavel nr. XX, plangebied Nautenaseweg 2, Nijkerk*

### **PARTIJEN**

#### De ondergetekenden:

De heer .....geboren op ..... te ..... en mevrouw .....geboren op ..... te ....., beiden wonende aan ..... te (.....) .....; hierna te noemen: '**Koper**';

### **EN**

Gemeente Nijkerk, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende te Nijkerk op het adres Kolkstraat 27 (postbus 1000, 3860 BA Nijkerk), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32165156, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet door de burgemeester de heer mr. drs. G.D. Renkema, namens de burgemeester de gemeentesecretaris ....., die middels het "Algemeen bevoegdhedenbesluit 2018" voor het sluiten van overeenkomsten is gemachtigd bij besluit van college van burgemeester en wethouders van Nijkerk d.d. 28 november 2017, hierna te noemen: '**Gemeente**' of '**Verkoper**';

de Koper en de Gemeente hierna tezamen te noemen: '**partijen**';

### **CONSIDERANS**

#### Overwegende:

1. dat de Gemeente eigenaar is van het plangebied "Nautenaseweg 2, Nijkerk", waarin het in artikel 3 omschreven verkochte is gelegen;
2. dat de Gemeente voornemens is in voormeld plangebied 8 vrije sector kavels uit te geven;
3. dat de Gemeente hiervoor een "Beeldkwaliteitsplan scoutingterrein | Nautenaseweg Nijkerk" heeft opgesteld, waarin de spelregels staan opgenomen over het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen (bijlage 1);
4. dat de Koper de vrije kavel met nummer X gelegen plangebied "Nautenaseweg 2, Nijkerk" wenst te kopen;
5. dat deze vrije kavel door de Koper voor eigen rekening en risico ontwikkeld en bebouwd wordt;
6. dat de Koper akkoord is met de regels zoals nader omschreven in het "bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk", welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk op 15 oktober 2020 en welke een onherroepelijk status heeft verkregen, "bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2022, veegplan" welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk op XX november 2022 en vervolgens een onherroepelijk status heeft verkregen en het hier bijbehorende "Beeldkwaliteitsplan scoutingterrein Nautenaseweg Nijkerk";
7. dat partijen in deze overeenkomst de afspraken omtrent de verkoop en levering van de vrije kavel nader wensen vast te leggen.

## **VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

### **Artikel 1. Considerans.**

De considerans maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

### **Artikel 2. Koop.**

1. De Gemeente verkoopt het hierna gemelde verkochte aan de Koper, die het verkochte van de Gemeente koopt.
2. [De Koper bestaat uit twee personen, die voor de onderlinge verhouding hebben vastgesteld dat zij ieder voor de onverdeelde helft hebben gekocht.]

### **Artikel 3. Het verkochte.**

1. De omschrijving van het verkochte luidt:  
een perceel grond gelegen binnen het plangebied "Nautenaseweg 2, Nijkerk" bestemd voor de bouw van een woning, kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk, sectie X, nummer X, waaraan door het kadaster een voorlopige grens en oppervlak is toegekend van circa XX m<sup>2</sup> of zo groot als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken na aanwijzing van de voorlopige kadastrale grens, een en ander zoals nader is aangegeven op de als bijlage 1 bijgevoegde tekening met kenmerk: XXXXX.
2. Ten tijde van de feitelijke ingebruikneming van het verkochte zullen de grenzen door de Gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en zo mogelijk aan de Koper worden aangewezen. De Koper is verantwoordelijk voor de instandhouding van de door de Gemeente aangewezen grenzen.
3. De definitieve inmeting van het verkochte zal door het Kadaster in bijzijn van de Gemeente en de Koper geschieden.
4. Verschil tussen de hiervoor vermelde oppervlakte van het verkochte en de werkelijke oppervlakte daarvan geven geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

### **Artikel 4. Koopsom.**

1. De koopsom van het verkochte bedraagt € XXXXX exclusief BTW. Over de koopsom is 21% omzetbelasting verschuldigd conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. De koopsom van het verkochte bedraagt € XXXXX inclusief BTW.
2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, is het nieuw geldende percentage van toepassing.

### **Artikel 5. Aanbetaling koopsom.**

1. De Koper zal een gedeelte ter grootte van 10% van de koopsom storten op de kwaliteitsrekening van de notaris binnen vier maanden na de datum van de wederzijds getekende koopovereenkomst door creditering van de derdenrekening van de notaris onder vermelding van "aanbetaling bouwkaavelnummer X, Nautenaseweg 2, Nijkerk".
2. In plaats van deze aanbetaling te storten kan de Koper binnen vier maanden na de datum van de wederzijds getekende koopovereenkomst een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste zes maanden na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling en gedeponereerd bij notaris Kantoor Notariaat van der Weij, gevestigd aan Van 't Hoffstraat 32 te (3863 AX) Nijkerk.

### **Artikel 6. Betaling, kosten en belastingen.**

1. Partijen zijn overeengekomen dat alle kosten, waaronder begrepen de notariskosten en kadastrale rechten verband houdende met de koop en levering van het verkochte, voor rekening van de Koper zijn.
2. De betaling van de koopsom en van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
3. De Koper is verplicht de verschuldigde koopsom, verminderd met de in artikel 5 lid 2 door Koper gedane aanbetaling op de koopsom, te voldoen vóór het verlijden van de akte van levering, zodanig dat de daartoe bestemde derdenrekening bij de notaris op of voor de overdrachtsdatum is gecrediteerd met als valutadatum uiterlijk de overdrachtsdatum.

4. Uitbetaling aan de Gemeente zal eerst plaatsvinden, zodra aan de notaris uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
5. De Gemeente is ermee bekend dat, in verband met voormeld onderzoek, tussen de dag van verlijden van de leveringsakte en het uitbetalen een of meer werkdagen kunnen verstrijken.
6. Het Verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Derhalve is ter zake de levering van het verkochte omzetbelasting verschuldigd.
7. Ter zake de levering van het verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### **Artikel 7. Juridische levering.**

1. De overdracht van het verkochte komt tot stand door middel van een notariële akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen of waarnemers verbonden aan het notariskantoor Notariaat van der Weij, gevestigd aan Van 't Hoffstraat 32 te (3863 AX) Nijkerk; hierna te noemen "notaris".
2. De akte van levering met betrekking tot het verkochte moet worden verleden uiterlijk één maand na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning van de Omgevingsdienst de Vallei.
3. Indien later dan één maand na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning juridisch wordt geleverd, is de Koper aan de Gemeente verschuldigd drie procent (3%) rente over de koopsom exclusief BTW, op jaarbasis gerekend over de periode vanaf één maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning tot aan het moment van daadwerkelijke betaling.
4. In de akte van levering dient te worden verklaard dat eventuele opschortende voorwaarden in de overeenkomst in vervulling zijn gegaan en eventueel ontbindende voorwaarden niet in vervulling zijn gegaan en ook niet meer in vervulling kunnen gaan.
5. Partijen zullen in de akte van levering afstand doen van het recht de overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden. Dit laat onverlet het recht op gedeeltelijke ontbinding in de vorm van vermindering van de koopprijs en het recht op schadevergoeding.

#### **Artikel 8. Feitelijke levering.**

1. Het verkochte wordt als bouwrijpe kavel aan de Koper geleverd op circa 30cm beneden vloerpeil (het vloerpeil is de hoogte van de toekomstige bovenkant vloer van de begane grond).
2. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van juridische levering van het verkochte.
3. De Koper heeft het recht het verkochte kort voor de juridische levering te (doen) inspecteren.
4. De wijze waarop en de mate waarin in verband met de toestand van het verkochte funderingswerkzaamheden noodzakelijk (blijken) te zijn, zijn geheel voor rekening en risico van de Koper.
5. Omtrent de aanwezigheid voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte is onderzoek verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de bijlage van het "Bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk", waarin de milieu hygiënische toestand van het plangebied "Nautenaseweg 2, Nijkerk" wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het verkochte stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de nieuwe bestemming. Mocht ondanks het verrichte bodemonderzoek toch nog blijken dat er bodemverontreinigingen aanwezig zijn, die een belemmering zijn voor het realiseren van de woning met toebehoren, dan zullen die, na beoordeling door de Gemeente, door en voor rekening van de Gemeente worden verwijderd en afgevoerd.
6. Onder voor het milieu of de volksgezondheidsgevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
7. Alle kosten, inclusief de eventueel benodigde onderzoekskosten, welke zijn verbonden aan het eventueel aan- en/of afvoeren van grond zijn voor rekening van de Koper.
8. Het verkochte wordt van gemeentewege aangesloten op de openbare weg.

### **Artikel 9. Bijzondere lasten en beperkingen.**

1. De Gemeente zal het verkochte overdragen:
  - a. vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen en van inschrijvingen daarvan;
  - b. vrij van retentierechten, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten tenzij uit de aankomsttitel anders blijkt en met uitzondering van de Gemeente onbekende en niet door inschrijving in de openbare registers tot stand gekomen erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en kettingbedingen.
2. De Koper aanvaardt deze lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 Burgerlijk Wetboek, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen voor zover deze niet strijdig zijn met de redelijkheid en billijkheid.

### **Artikel 10. Garanties van de Verkoper.**

De Verkoper garandeert het navolgende:

- a. De Verkoper is bevoegd tot de verkoop en levering van het verkochte;
- b. Met betrekking tot het verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- c. Er bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte;
- d. Het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn, vrij van huur, pacht, lease, gebruik, huurkoop of anderszins en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn;
- e. Aan de verkoper is betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
  - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of Omgevingsplan;
  - als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
- f. Met betrekking tot het verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.

### **Artikel 11. Risico.**

Terstond na het verlijden van de akte van levering is het verkochte voor rekening en risico van de Koper.

### **Artikel 12. Informatieplicht Gemeente. Onderzoeksplicht Koper.**

De Gemeente staat er voor in aan de Koper met betrekking tot het verkochte de informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de Koper dient te worden gebracht. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren voor zijn risico komen.

### **Artikel 13. Bestemming, gebruik van het verkochte en bouwplicht**

1. De Koper is verplicht op het verkochte een woning te bouwen met bijgebouwen die ingevolge het "Bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk", "bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2022, veegplan" en Beeldkwaliteitsplan scoutingterrein | Nautenaseweg Nijkerk" toelaatbaar zijn.
2. De Koper is verplicht uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na datum wederzijdse ondertekening van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen ingediend te hebben bij de Omgevingsdienst de Vallei.
3. De Koper verplicht zich jegens de Gemeente al datgene te doen dat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na datum wederzijdse ondertekening van de koopovereenkomst te verkrijgen. Het college van burgemeester en wethouders kan de hiervoor bedoelde termijn verlengen, indien hiertoe naar het oordeel van de Gemeente gegronde redenen bestaan.
4. De bouw van een op het verkochte te realiseren woning dient uiterlijk twaalf (12) maanden na het moment van het onherroepelijk worden van de hiervoor in artikel 13 lid 2 bedoelde vergunning(en) te zijn aangevangen.

De bouw van een op het verkochte te realiseren woning dient te zijn voltooid binnen vierentwintig (24) maanden na het onherroepelijk worden van de hiervoor in artikel 13 lid 2 bedoelde vergunning(en). Het college van burgemeester en wethouders kan de hiervoor bedoelde termijnen verlengen, indien hiertoe naar het oordeel van de Gemeente gegronde redenen bestaan.

5. Indien en voor zover tijdens de bouw van een woning enigerlei schade aan gemeente-eigendommen wordt toegebracht, waaronder worden begrepen:
  - beschadiging of ernstige vervuiling van de openbare weg;
  - oneigenlijk gebruik van rioleringen en/of rioolputten voor afvoer van overtollig water tijdens de bouw;
  - verwijdering van de gietijzeren of betonnen bovenstukken van putten van de riolering in de weg, grenzend aan en gelegen nabij het verkochte;
  - andere eventuele schades aan gemeente-eigendommen;stelt de Gemeente de werkelijke kosten van schoonmaak, herstel of vervanging op objectieve wijze bindend vast en brengt deze kosten aan de Koper in rekening. Koper verklaart door middel van ondertekening van deze koopovereenkomst dat hij deze kosten binnen de termijn van een maand na ontvangst van de nota aan de Gemeente zal voldoen.
6. De Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing naast de gebruikelijke wettelijke regelgeving eveneens zal worden getoetst aan de redelijke eisen van de Welstandscommissie, het "Bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk" en het bijbehorende "Beeldkwaliteitsplan scoutingterrein | Nautenaseweg Nijkerk".

#### **Artikel 14. Aansluiting op nutsvoorzieningen en gemeentelijke openbare riolering**

1. De Koper draagt voor zover nodig zelf zorg voor aansluiting van het verkochte op de (nuts)voorzieningen<sup>1</sup> voor water, elektriciteit, telecommunicatie etc.
2. De kosten van de aansluitingen, bedoeld in artikel 14 lid 1, komen voor rekening van de Koper.
3. Het verkochte wordt door de Koper aangesloten op de gemeentelijke riolering, dat is uitgevoerd als een gescheiden rioolstelsel; de Koper sluit deze aan op de aansluitpunten welke zijn gelegen nabij de erfgrans van het verkochte.

#### **Artikel 15. Bijzondere verplichtingen Koper.**

1. Zolang het verkochte niet is bebouwd, dient het onbebouwde terrein door de Koper in ordelijke staat onderhouden te worden.
2. In de akte van levering zullen de volgende bedingen ten behoeve van de Gemeente woordelijk worden opgenomen en door de Koper worden aanvaard:
  1. a. de Koper is verplicht het verkochte (huisperceel) behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden passend binnen het vigerende bestemmingsplan (binnen 12 maanden na ingebruikneming van de woning dienen de groene erfafscheidingen te zijn aangelegd en geldt een instandhoudingsverplichting voor erfafscheidingen/hagen die grenzen aan de openbare ruimte, overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan op bladzijde 15, onder Tuinen);
  - b. de koper moet het verkochte dat bestemd is als voortuin als siertuin aanleggen en onderhouden. De Koper is niet gerechtigd in de voortuin een auto, caravan of een ander voertuig of een vaartuig te plaatsen;
  - c. de tuin mag geen beplantingen bevatten die naar het oordeel van gemeentelijke toezichthouders hinderlijk zijn voor het verkeer of de omgeving.
  - d. Koper dient op eigen terrein twee parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden.
2. De Koper moet gedogen dat palen, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven het verkochte en de daarop opgerichte opstallen worden aangebracht, in stand worden gehouden, worden vernieuwd en worden onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze, waarop het college van burgemeester en wethouders dit nodig zal achten; omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren overlegd.

---

<sup>1</sup> Met ingang van 1 juli 2018 is het de netbeheerder de facto verboden om gasaansluitingen te realiseren voor nieuwbouwwoningen.

3. De (te bouwen) woning en eventueel garage mogen uitsluitend worden gebruikt voor bewoning respectievelijk het stallen van voertuigen en mogen zonder toestemming van het bevoegde gezag nimmer worden gebezigd voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf of het opslaan van materialen, hetzij geheel of gedeeltelijk; dit verbod is eveneens van toepassing op de bij de woning behorende grond.
4. De Koper is verplicht zorg te dragen voor een goedwerkende afvoer van regenwater van de bij de te bouwen woningen behorende voor-, zij- en/achterpaden naar de openbare riolering.
3. Koper verplicht zich om op het verkochte tenminste een energie neutrale woning te bouwen en waar mogelijk een hoger duurzaamheidsambitieniveau te realiseren (nul-op-de-meter of zelfs energieleverend), hetgeen moet worden aangetoond middels een berekening van een hiertoe gecertificeerd bedrijf.
4. Bij elke vervreemding in eigendom of vestiging van een zakelijk genotsrecht van of op de (te bouwen) woning, is de Koper verplicht de leden 2 en 3 van dit artikel, de onderhavige bepaling en het bepaalde in artikel 13 op te leggen, te bedingen of aan te nemen ten behoeve van de Gemeente Nijkerk in de akte van overdracht, op straffe van verbeurte van een dadelijk opeisbare boete van €75.000,- door de overdragende partij die dit verzuimt ten bate van de Gemeente Nijkerk op te leggen, te bedingen of aan te nemen. Voormeld bedrag dient te worden betaald binnen 14 dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente Nijkerk, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist; de aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste 30 dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming van even vermelde bepaling opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders van Nijkerk is voldaan aan de voorgeschreven bepaling.

**Artikel 15A. Kwalitatieve verplichting inzake “Waardevolle boom” (enkel van toepassing voor de bouwkvavels met nummers: 4, 5 en 7)**

1. Partijen komen hierbij overeen dat in de notariële akte van levering de volgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd:
  - a. De Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht de aanwezige boom of bomen, welke in het “Bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk” de functie aanduiding “Waardevolle boom” heeft verkregen, op het verkochte te dulden.
  - b. Het is aan de Koper en zijn rechtsopvolger(s) niet toegestaan (bouw)werkzaamheden uit te voeren binnen de kwetsbare omgeving van de boom of binnen de kwetsbare omgeving van de boom gelegen nabij het verkochte.
  - c. De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichting zal overgaan op al degenen die het verkochte geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. De verplichtingen zullen eveneens gelden voor degenen die recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
  - d. Voor zover noodzakelijk zullen de kwalitatieve verplichtingen door de Koper aan zijn rechtsopvolger(s) worden opgelegd en deze door de rechtsopvolger(s) worden aanvaard.
  - e. Bij niet inachtneming van het in dit artikel bepaalde, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een, door het enkele feit van niet nakoming of overtreding, een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interesten.

**Artikel 15A. Kwalitatieve verplichting inzake “hedraschermen” (enkel van toepassing voor de bouwkvavels met nummers: 5, 6 en 7)**

1. Partijen komen hierbij overeen dat in de notariële akte van levering de volgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd:
  - a. De Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht het aanwezige hedrascherm, geplaatst op het verkochte nabij de erfgrans en aan de zijde van de watergang te dulden.
  - b. De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichting zal overgaan op al degenen die het verkochte geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. De verplichtingen zullen eveneens gelden voor degenen die recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
  - c. Voor zover noodzakelijk zullen de kwalitatieve verplichtingen door de Koper aan zijn rechtsopvolger(s) worden opgelegd en deze door de rechtsopvolger(s) worden aanvaard.

- d. Bij niet inachtneming van het in dit artikel bepaalde, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een, door het enkele feit van niet nakoming of overtreding, een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interesten.

#### **Artikel 15A. Kwalitatieve verplichting inzake “beukenhaag” (geldt voor alle bouwkevels)**

1. Partijen komen hierbij overeen dat in de notariële akte van levering de volgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd:
  - e. De Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht een bladhoudende rode of groene beukenhaag te plaatsen op het verkochte op de grens met het openbare gebied, welke haag tot maximaal 1 meter hoog mag uitgroeien en deze haag instand te houden.
  - f. De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichting zal overgaan op al degenen die het verkochte geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. De verplichtingen zullen eveneens gelden voor degenen die recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
  - g. Voor zover noodzakelijk zullen de kwalitatieve verplichtingen door de Koper aan zijn rechtsopvolger(s) worden opgelegd en deze door de rechtsopvolger(s) worden aanvaard.
  - h. Bij niet inachtneming van het in dit artikel bepaalde, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een, door het enkele feit van niet nakoming of overtreding, een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interesten.

#### **Artikel 15A. Extra isolerende maatregelen bouwplan (enkel van toepassing voor de bouwkevels met nummers: 1 en 2.)**

1. De Koper verklaart ermee bekend te zijn dat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat het binnenklimaat op voorhand niet gegarandeerd kan worden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient men aan te tonen dat voldaan kan worden aan een goed binnenklimaat, waardoor mogelijk extra (isolerende) maatregelen nodig zijn (zie bijgevoegd akoestisch rapport).

#### **Artikel 16. Erfdienstbaarheden over en weer.**

1. Ten behoeve en ten laste van het in deze overeenkomst vermelde onroerende zaak en ten laste en ten behoeve van de daaraan naastgelegen onroerende zaken, zullen worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen na voltooiing van de opstellen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijven.
2. Onder andere kan dit gelden voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen, overbouwingen en het toepassen en instandhouden van kleuren. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

#### **Artikel 17. Verrekening zakelijke lasten.**

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte, zijnde de onroerende zaak belasting en waterschapsbelasting, worden niet verrekend. Bedoelde zakelijke lasten over het jaar waarin de levering plaatsvindt zijn of zullen door de Gemeente worden voldaan. Vanaf één januari van het jaar na het jaar waarin de levering heeft plaatsgevonden, zijn bedoelde zakelijke lasten voor rekening van de Koper.

#### **Artikel 18. Hoofdelijkheid**

Indien in deze overeenkomst meer dan één natuurlijk persoon of rechtspersoon als Koper van de Gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien, welke verplichtingen ten opzichte van de Gemeente steeds ondeelbaar zijn.

#### **Artikel 19. Aansprakelijkheid.**

1. De Koper is aansprakelijk voor alle schade, waaronder begrepen beschadigingen aan groenvoorzieningen en wegen, die aan of door de geleverde prestaties ontstaat ten gevolge van de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de bouw van de woning op het verkochte, zulks volgens de regels van het Nederlands burgerlijk recht.
2. De Koper vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden ten gevolge van de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de bouw van de woning op het verkochte. Voor de toepassing van deze bepaling worden personeelsleden en medewerkers van de Gemeente als derden beschouwd.

#### **Artikel 20. Verzuim en boetebepalingen.**

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht werkdagen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden. De wederpartij heeft de keuze tussen vordering tot onverkorte nakoming en –indien proportioneel- het invoeren van de ontbinding van deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op medewerking aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op voldoening van de koopprijs en het verder verschuldigde, dan zal de nalatige partij voorts ten behoeve van de wederpartij en zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, boven de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
4. Het in dit artikel bepaalde laat alle rechten van de niet-nalatige partij jegens de tekortschietende partij uit hoofde van de koopovereenkomst overigens onverlet, met dien verstande dat, indien de akte van levering is verleden, de niet-nalatige partij niet bevoegd is de koopovereenkomst te (doen) ontbinden.

#### **Artikel 21. Ontbindende voorwaarde.**

Deze overeenkomst is ten aanzien van de Koper ontbonden indien aan de Koper niet uiterlijk *\*\*[datum drie maanden na ondertekening van deze overeenkomst]* onder de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen bij het verstrekken van geldleningen onder eerste hypothecaire verband, een geldlening is verstrekt of een schriftelijke toezegging daartoe is gedaan door een bank of verzekeraar ter hoogte van een bedrag benodigd voor de aankoop van het verkochte en de realisatie van de op het verkochte te realiseren woning. De Koper dient ten minste één tijdig en volledig ingediend verzoek tot het verstrekken van een hypothecaire geldlening te hebben gedaan. Op deze ontbindende voorwaarde kan door de Koper slechts schriftelijk een beroep worden gedaan tot uiterlijk *\*\* [zelfde datum als hiervoor]* gericht aan de Gemeente en aan de notaris, onder overlegging van de bescheiden waaruit van de vervulling van deze ontbindende voorwaarde blijkt.

#### **Artikel 22. Geschillen.**

Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de overeenkomst worden beslecht door de Rechtbank Gelderland.

#### **Artikel 23. Diversen.**

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Partijen kiezen ter zake de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar een gewaarmerkt exemplaar van deze overeenkomst zal berusten.
4. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.



**ONDERTEKENING**

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend,

Plaats: .....

Plaats: .....

Datum: .....

Datum: .....

Namens Koper

Namens Koper

Plaats: .....

Datum: .....

Namens Gemeente

**BIJLAGEN**

Bijlage 1:       Tekening met kenmerk: XXXXX

CONCEPT