

Zaaknummer:

**KOOPOVEREENKOMST LOCATIE KAVEL @ 4^e/5^e FASE PELGRIMSCHE HOEVE TE NULAND
Modelversie d.d. 10 februari 2024**

Versiedatum XXX

Zaaknummer:

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

concept koopovereenkomst

- De definitieve koopovereenkomst dient u binnen twee weken na toezending terug te sturen aan de gemeente.
- Ter oriëntatie is een conceptovereenkomst opgesteld. Ten tijde van de verkoop zal deze op maat worden gesneden. De eindversie kan derhalve afwijken van het concept.
- Voor de duidelijkheid is in de tekst van de overeenkomst een aantal malen een toelichting opgenomen.

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente 's-Hertogenbosch**, kantoorhoudende Wolvenhoek 1, 5211 HH 's-Hertogenbosch (Postbus 12345, 5200 GZ 's-Hertogenbosch), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17278704, te dezen vertegenwoordigd door de heer S. Meijs, daartoe bevoegd krachtens het "Mandaatbesluit 2021", vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch op 15 december 2020, hierna te noemen: "de Gemeente",

en

2. de vereniging/stichting met volledige rechtsbevoegdheid XXX, statutair gevestigd te XXX, kantoorhoudende aan XXX, XXX te XXX, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer XXX, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders, XXX, XXX en XXX;
hierna te noemen: "de Koper",

de Gemeente en de Koper, hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

NEMEN IN OVERWEGING, DAT:

- A. de Gemeente eigenaar is van het perceel, plaatselijk bekend XXX te XXX, kadastraal bekend gemeente XXX, sectie XXX nummer XXX (groot circa XXX m²);
- B. de Gemeente voornoemd perceel wenst uit te geven ten behoeve van woningbouw op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap (Alleen voor kavel 2: voor en door een groep starters);
- C. de Gemeente ten behoeve van de uitgifte als bedoeld onder B een openbare selectieprocedure heeft doorlopen en de Koper op basis van die procedure is geselecteerd ;
- D. ten behoeve van de openbare selectieprocedure digitale verkoopinformatie (hierna: "Digitale Verkoopinformatie") door de Gemeente ter beschikking is gesteld, welke Digitale Verkoopinformatie bekend is bij de Koper;
- E. de Gemeente en de Koper naar aanleiding van het resultaat van de doorlopen selectieprocedure op XXX een reserveringsovereenkomst hebben gesloten;
- F. de Koper en de Gemeente overeenstemming hebben bereikt over de nadere invulling van het uit te geven perceel;

- G. de Koper op basis van de door de Gemeente gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden een aanvraag voor een omgevingsvergunning in voorbereiding heeft;
- H. Partijen in deze Koopovereenkomst de voorwaarden en bedingen ten aanzien van de koop en ontwikkeling van voornoemde locatie wensen vast te leggen.

EN KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

De Gemeente verkoopt aan de Koper, die van de Gemeente koopt:

het perceel gelegen aan **XXX te XXX**, kadastraal bekend gemeente **XXX**, sectie **XXX** nummer **XXX** ter grootte van circa **XXX** m², zoals weergegeven op de aan deze Koopovereenkomst als bijlage 1 toegevoegde transactietekening d.d. **XXX** met nummer **XXX**, hierna te noemen "het Verkochte";

een en ander tegen een koopsom zoals hierna vermeld en voorts onder de hierna volgende voorwaarden en bedingen.

Artikel 1 Koopsom en kosten

1. De koopsom voor het Verkochte bedraagt € **XXX**,00 k.k. (prijspeil 1 januari 2024), exclusief de ter zake verschuldigde omzetbelasting.
2. Verschil tussen de in de aanhef en op **bijlage 1** vermelde oppervlakte van de percelen en de bij uitmeting gebleken werkelijke grootte geeft geen aanleiding tot enige verrekening tussen Partijen.
3. De binnenplanse verkaveling en de binnenplanse toedeling van de koopsom is een verantwoordelijkheid van de Koper. Desgevraagd is de Gemeente bereid om voorafgaand aan de levering, voor rekening en risico van de Koper, de binnenplanse kavels te vormen, eveneens met voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte. In een voorkomend geval maken Partijen in aanvulling op de onderhavige Koopovereenkomst hierover nadere afspraken. De Gemeente draagt geen verantwoordelijkheid voor de binnenplanse verkaveling.
4. De koopsom en de daarover verschuldigde omzetbelasting moeten worden voldaan uiterlijk bij het passeren van de akte van overdracht als bedoeld artikel 2, lid 1 van deze Koopovereenkomst.
5. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid stemt de Gemeente hierbij in dat deze leveringen en de daarmee samenhangende betalingen niet op één moment maar verspreid over maximaal één werkweek mogen plaatsvinden.
Indien de koopsom en de daarover verschuldigde omzetbelasting niet uiterlijk op het in de voorgaande zin genoemde moment zijn voldaan, is de Koper over de periode vanaf het verloop van de termijn van betaling tot aan de datum van betaling over de koopsom een boete verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente als bedoeld in de artikelen 119 en 120 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
6. De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de juridische levering van het Verkochte, inclusief de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Koper.
7. Alle zakelijke lasten en belastingen welke van het Verkochte worden geheven komen vanaf het verlijden van de akte van overdracht voor rekening van de Koper. Voor zover de aanslagen aan de Gemeente worden opgelegd worden deze doorbelast aan de Koper.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en risico-overgang

1. De levering van het Verkochte en de aanvaarding in eigen gebruik en genot daarvan door de Koper vindt plaats bij het verlijden van de akte van overdracht.

2. De akte van overdracht wordt verleden binnen een maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De akte wordt verleden ten overstaan van de door de Koper aan te wijzen notaris. Het is de verantwoordelijkheid van Koper om op dat moment een akkoord op de melding in het kader van de Wet Kwaliteitsborging te hebben.
3. Vanaf de levering is het Verkochte voor risico van de Koper. Na het verlijden van de akte van overdracht kan de Koper voor eigen rekening en risico starten met de bouw. Met de bouwwerkzaamheden mag worden gestart eerst nadat de akte van overdracht is verleden.
4. De levering van het Verkochte geschiedt aan de Koper of (door middel van een zogenaamde AB-levering of ABC-levering – aan door de Koper aan te wijzen partijen, onder de voorwaarde dat de Koper aannemelijk maakt dat die partijen gericht zijn op de realisatie (voor eigen rekening en risico) van het door de Koper beoogde bouwplan en die partijen de op het Verkochte op te richten woningen voor eigen bewoning realiseren dan wel in hun hoedanigheid van achtervangpartij.
5. De bereidheid van de Gemeente om medewerking te verlenen aan ABC-leveringen laat onverlet dat het Verkochte in één keer en volledig door de Koper dan wel de in lid 4 bedoelde partijen moet worden afgenomen.
6. Koper erkent en aanvaardt dat de gemeente niet meewerkt aan AB-levering of ABC-levering van meer dan 2 kavels aan een achtervangpartij.
7. Bij gelijktijdige, gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte aan door de Koper aan de Gemeente kenbaar gemaakte lastgevers (ABC-leveringen), zal uitsluitend de Koper aansprakelijkheid dragen voor de kadastrale uitmeting en de tenaamstelling in de kadastrale leggers van het aan elk der lastgevers in eigendom over te dragen perceel. De Koper vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van lastgevers in dit verband.

Toelichting: Na het sluiten van de koopovereenkomst heeft koper op grond van artikel 7 drie maanden de tijd om een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen en na het verkrijgen van die onherroepelijke vergunning en een akkoord op de melding Wet kwaliteitsborging behoeft de koopsom van de grond pas te worden voldaan (bij aktepassering). De gemeente brengt dus geen rente in rekening. Wel vervalt de waarborgsom aan de gemeente indien de grond niet tijdig wordt afgenomen.

Artikel 3 Waarborgsom

1. Tot meerdere zekerheid ten aanzien van de nakoming van diens verplichtingen stort de Koper binnen twee maanden na totstandkoming van deze Koopovereenkomst een waarborgsom ten bedrage van € 10.000,00 op de bankrekening van de Gemeente bij de ABN Amro onder nummer IBAN NL71 ABNA 0885 4089 77 ten name van de gemeente 's-Hertogenbosch onder vermelding van 'waarborgsom CPO-locatie kavel 1 Hoekakker-Akkersdravik of kavel 2 Akkerdistel Deze waarborgsom dient ter verzekering van de nakoming van de verplichtingen gedurende de periode tot aan de levering van het Verkochte.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde waarborgsom vervalt aan de Gemeente indien de levering van het Verkochte door een handelen of nalaten van de Koper niet plaatsvindt of kan plaatsvinden.
3. De waarborgsom verrekend met de koopsom, bij betaling van de koopsom als bedoeld in artikel 1, lid 1 van deze Koopovereenkomst.

Toelichting: Tegelijk met de ondertekening van de koopovereenkomst, moet er een waarborgsom worden betaald. De waarborgsom vervalt aan de gemeente indien levering van de grond, door een handelen of nalaten van koper, niet binnen de gestelde termijnen plaatsvindt of kan plaatsvinden. Anders vindt verrekening plaats met de grondprijs.

Artikel 4 Juridische staat van het Verkochte

1. Het Verkochte wordt geleverd in de juridische staat waarin het zich bij de juridische overdracht bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De met de Digitale Verkoopinformatie beschikbaar gestelde informatie over erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen wordt geacht hier te zijn herhaald en ingelast.
2. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op het Verkochte rusten, een en ander voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op het Verkochte, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.
3. De Gemeente staat er voor in dat zij met betrekking tot het Verkochte geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, heeft gesloten, noch overeenkomsten heeft gesloten die tot het aangaan van zulke overeenkomsten kunnen leiden.
4. De Gemeente staat er voor in dat zij aan de Koper alle informatie met betrekking tot de juridische staat van het Verkochte heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de Koper behoort te worden gebracht.
5. Voor risico van de Koper komen de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de Koper behoren.
6. De Gemeente verleent overigens geen vrijwaring voor haar niet kenbare gebreken.

Artikel 5 Feitelijke staat van het Verkochte

1. Het Verkochte wordt geleverd in de feitelijke staat waarin het zich bevindt ten tijde van het verlijden van de akte van overdracht, als bedoeld in artikel 2, lid 1 van deze Koopovereenkomst.
2. In het gebied waarin het verkochte is gelegen zijn de navolgende bodemonderzoeken verricht conform de Nederlandse Voornorm (NVN 5740) en de Nederlandse Normen NEN 5725 en NEN 5740: Het betreft hier het navolgende bodemonderzoek.
 - Verkennend bodemonderzoek Nuland Oost, fase 3, Sweco Nederland B.V., d.d. 12 mei 2016 rapportnummer SWNL-0184220, revisie DO;
 - Verkennend bodemonderzoek Pelgrimsche Hoeve (fase 5) te Nuland, Verhoeven Milieutechniek d.d. 19 november 2020 projectnummer B19.75730 versie: 01.Partijen gaan ervan uit dat het verkochte geschikt is voor de beoogde bebouwing. Voor niet uit de rapporten blijkende verontreiniging verleent de gemeente geen vrijwaring
3. De draagkracht van het Verkochte en het onderzoek daarnaar zijn voor rekening en risico van de Koper. De Koper dient bij de realisatie van het bouwplan rekening te houden met de draagkracht van de grond. De bouw- en funderingsconstructies dienen daarop – voor eigen rekening en risico – door de Koper aangepast te worden. Gezien de ligging van het Verkochte dient – ter voorkoming van schade aan omliggende panden – een trillingvrije methode van funderen te worden gehanteerd. De Gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ter zake, hoe ook genaamd.
4. De Gemeente staat er voor in dat zij aan de Koper alle informatie met betrekking tot de feitelijke staat van het Verkochte heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de Koper behoort te worden gebracht.
5. Voor risico van de Koper komen de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de Koper behoren.
6. De Gemeente verleent overigens geen vrijwaring voor haar niet kenbare gebreken.

Toelichting: De gemeente levert grond die geschikt is voor de beoogde bestemming. De draagkracht van de bodem valt echter binnen de risicosfeer van koper. Ook is koper verantwoordelijk voor afvoer van grond. Ook is het de verantwoordelijkheid van koper om zelf de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering te regelen. De in dat verband verschuldigde kosten komen eveneens voor rekening van koper.

Artikel 6 Bestemming en gebruik

1. De Koper is voornemens het Verkochte aan te wenden overeenkomstig de eindproducten die zijn aangeleverd in het kader van artikel 4, lid 1 van de reserveringsovereenkomst, welke als bijlage 4 aan deze overeenkomst zijn gehecht. Het door de Koper te realiseren bouwplan omvat **XXX**.
2. Van het gebruik als beschreven in lid 1 van dit artikel kan uitsluitend met instemming van de Gemeente worden afgeweken, aan welke toestemming door de Gemeente (financiële) voorwaarden kunnen worden verbonden.
3. De Koper dient bij het ontwerp en de realisatie van het bouwplan rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van eigenaren/gebruikers van belendende percelen.
4. **Alleen van toepassing bij starterswoningen:** Het verkochte is bestemd voor de realisering van 2 rijen van 5 starterswoningen. Dit impliceert dat de kopers van de woningen starter dienen te zijn. Een starter is nieuw op de woningmarkt en heeft een belastbaar huishoudinkomen van maximaal 2 x modaal (op de peildatum 1 januari 2024 bedraagt het modaal inkomen € 42.236,-). Koper is verantwoordelijk dat ook bij veranderingen in de groep aan deze voorwaarden wordt voldaan. Peildatum van toetsing is moment waarop van de leden of nieuwe leden de inkomensgegevens zijn of worden ontvangen.

Artikel 7 Planologische en vergunningsprocedures, publiekrechtelijk voorbehoud

1. De Koper dient een voor vergunning vatbare aanvraag voor een omgevingsvergunning in binnen drie maanden na totstandkoming van deze Koopovereenkomst. De ter zake verschuldigde leges komen voor rekening van de Koper.
2. De Koper is gehouden mee te werken aan een zo gestaag mogelijk verloop van de vergunningsprocedure. Dit houdt onder meer in dat de Koper zich bij het aanvragen van de vergunning houdt aan het wettelijk kader en het gestelde in de Digitale Verkoopbrochure en ten spoedigste reageert op verzoeken om aanvulling en/of aanpassing van ingediende stukken. De Koper erkent dat toetsing vooraf geen recht geeft op een omgevingsvergunning, aangezien ook aan de overige vereisten dient te worden voldaan om voor vergunning in aanmerking te komen.
3. Bij dreigende overschrijding van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn kan de Koper gemotiveerd verzoeken om verlenging van deze termijn. De Gemeente heeft het recht het verzoek van de hand te wijzen of om nadere voorwaarden te verbinden aan verlenging van de termijn.
4. In het gebied is de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant (PMV) van toepassing. Voor de bouwactiviteiten dient door koper een melding ingediend te worden bij het bevoegde gezag (de Provincie Noord-Brabant). In het kader van de PMV is het verboden om uitloogbare (bouw)materialen toe te passen en activiteiten uit te voeren in de bodem dieper dan 3 m onder maaiveld (kelder, heipalen, putten etc.). Verder zijn bodemenergiesystemen in een dergelijk gebied niet toegestaan. Het is voorts verboden opritten aan te sluiten op de particuliere regenwatervoorziening en opritten dienen onder een afschot van 2% af te wateren op het openbaar gebied." De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen kan niet eerder verleend worden dan nadat de Provincie toestemming heeft verleend voor de bouwactiviteiten in het kader van de PMV.
5. Voor zover de Gemeente de in dit artikel bedoelde besluiten zelf dient te nemen, dan zal zij dat voortvarend doen met inachtneming van de wettelijke voorschriften en formaliteiten.

- Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.
6. Alle te volgen procedures moet de Gemeente in volle vrijheid en onder gestanddoening van haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden kunnen doorlopen. De Gemeente kan dan ook geenszins garanderen dat de door de Koper beoogde bebouwing daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. De hieruit voortvloeiende risico's kunnen niet op de Gemeente worden afgewenteld.
De Gemeente is dan ook nimmer aansprakelijk indien zienswijzen, inspraakreacties, bedenkingen dan wel bezwaar- en/of (hoger) beroepschriften, verzoeken om een voorlopige voorziening, andere maatregelen van derden, het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties en/of uitspraken van de bevoegde rechterlijke instantie(s) mochten leiden tot vertragingen in het nemen van de benodigde besluiten, vertragingen in de verlening van vergunningen, dan wel weigering, schorsing of vernietiging van voornoemde besluiten (indien de vergunningen niet worden verleend of niet onherroepelijk worden, dan wel wanneer daarvan tijdelijk of definitief geen gebruik kan worden gemaakt). De Gemeente is ook nimmer aansprakelijk indien zij uit hoofde van haar publiekrechtelijke taakuitoefening in redelijkheid tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden.
 7. Het bepaalde in deze Koopovereenkomst laat voorts onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen dan wel de uitoefening van aan de Gemeente krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen toekomende bevoegdheden. Het gemeentebestuur blijft onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, zodat zij, met inachtneming van alle betrokken belangen en na afweging daarvan, onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen.
 8. De Koper erkent hierbij dat het besluit tot het aangaan van deze Koopovereenkomst wordt genomen door het college van burgemeester en wethouders en erkent dat het college van burgemeester en wethouders geen uitspraken kan doen over zaken die de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeenteraad en hogere overheden betreffen.
Het is dus de gemeenteraad die in het kader van de uitvoering van deze Koopovereenkomst vanuit zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen het territorium van de Gemeente de uiteindelijke beslissing heeft en houdt omtrent de aanvaardbaarheid van de door of vanwege de Koper vervaardigde plannen.
 9. De verplichtingen van de Gemeente ingevolge de voorgaande leden hebben het karakter van inspanningsverbintenissen, waaronder ten deze wordt verstaan verbintenissen die niet verder strekken dan tot de verplichting om naar vermogen een maximale inspanning te plegen tot de onherroepelijke verlening van de voor realisatie van het door de Koper beoogde bouwplan benodigde vergunningen, toestemmingen, goedkeuringen en ontheffingen van overheidswege. De inspanningsverplichtingen in voornoemde zin brengen met zich mee dat de Gemeente gehouden is om op een zorgvuldige en voortvarende wijze daaraan uitvoering te geven.
 10. Indien door rechtsmaatregelen van derden dan wel besluiten van de Gemeente of hogere overheden de Koper niet in staat is de voor de realisatie van diens bouwplan benodigde (onherroepelijke) vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen en ontheffingen van overheidswege te verkrijgen, treden Partijen in overleg om te bezien of het bouwplan zodanig kan worden aangepast dat de benodigde (onherroepelijke) vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen en ontheffingen van overheidswege wel kunnen worden verkregen.
 11. Door het aangaan van deze Koopovereenkomst zijn zowel het kostenverhaal als het vastleggen van locatie-eisen verzekerd respectievelijk niet noodzakelijk, hetgeen tot gevolg heeft dat de Gemeente geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Artikel 8 Realisatie bouwplan

1. Uiterlijk 24 maanden na de datum van het verlijden van de akte van overdracht, als bedoeld in artikel 2, lid 2 van deze Koopovereenkomst, dient de door de Koper beoogde bebouwing gerealiseerd te zijn en te worden opgeleverd.
2. De Koper is gehouden om bij dreigende overschrijding van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn de Gemeente terstond te informeren en met de Gemeente in overleg te treden over (eventuele) verlenging van de bouwtermijn. De Gemeente kan aan een (eventuele) verlenging van de bouwtermijn nadere voorwaarden stellen.
3. Het eventueel uitgraven en afvoeren van grond of zand uit het Verkochte en het aanvullen van het Verkochte met grond of zand komt voor rekening en risico van de Koper. De Koper houdt zich daarbij aan alle wet- en regelgeving, met name milieuhygiënische, ter zake.
4. De Koper is verantwoordelijk voor de tijdige aanvraag van nutsvoorzieningen. De kosten voor de aanleg van en aansluiting op nutsvoorzieningen en riolering komen voor rekening van de Koper.
5. Omtrent de wijze van aanlevering van vuil- en hemelwater en de situering van riolering en nutsvoorzieningen volgt de Koper de aanwijzingen van de Gemeente op.
6. De Koper maakt afspraken met de gemeentelijke afvalstoffendienst omtrent de afvalinzameling. De Koper is voorts verantwoordelijk voor afstemming met de brandweer ten aanzien van blusvoorzieningen en bereikbaarheid door hulpdiensten.
7. De Gemeente zorgt voor de aanhechting van het Verkochte op het openbare gebied, waaronder te verstaan de aanleg/aanpassing van de inrit naar de op het Verkochte te realiseren parkeervoorzieningen (Alleen voor kavel 1) en de ontsluiting van de op het Verkochte te realiseren woningen op het aangrenzende openbare gebied.
8. Koper ontvangt een vergoeding van maximaal €200,- als in de nieuw te bouwen woning één of meerdere nestvoorzieningen voor huismussen, zwaluwen of vleermuizen worden gerealiseerd. Na oplevering van de woning dient koper hiertoe bewijsstukken te overleggen aan de Gemeente (aankoopbewijs en foto's).

Toelichting: aangezien de gemeente de locatie verkoopt ten behoeve van het doel om daar het project te realiseren wordt dit ook in de overeenkomst als verplichting opgenomen. Uitgangspunt is een bouwtijd van maximaal 24 maanden. Natuurlijk kunnen wij ons voorstellen dat er omstandigheden zijn waaronder de bouw vertraagt. Als een dergelijke omstandigheid zich voordoet is het raadzaam om met de gemeente daarover in overleg te treden. Over een verlenging van de termijn kan altijd worden gesproken. Het laten verstrijken van een termijn zonder enig contact met de gemeente achten wij echter niet wenselijk. Om die reden is de boete opgenomen.

Artikel 9 Erfdienstbaarheden

1. In verband met de duurzame instandhouding van het hemelwaterafvoersysteem als bedoeld in artikel 8, lid 3 van deze Koopovereenkomst wordt bij aktepassering ten laste van het Verkochte als dienend erf en ten behoeve van het aangrenzend openbaar gebied als heersend erf gevestigd de erfdienstbaarheid volgens welke:
 - a. de eigenaar(s) van het dienend erf het systeem van afvoer van hemelwater voor eigen rekening en risico moeten oprichten en gedogen en in behoorlijke staat moeten onderhouden en zich voorts moeten onthouden van al hetgeen het genot van deze erfdienstbaarheid kan schaden;
 - b. de kosten van aanleg, onderhoud, vervanging en vernieuwing van het systeem van hemelwaterafvoer geheel voor rekening en risico komen van de eigenaar(s) van het dienend erf.

Indien en voor zover de Gemeente in concrete gevallen heeft ingestemd met andere vormen van hemelwaterafvoer dient bij aktepassering een aangepaste erfdienstbaarheid gevestigd te worden, die gericht is op het oprichten, gedogen, in stand houden en in behoorlijke staat onderhouden

- van de alternatieve voorziening voor hemelwaterafvoer. In voorkomende gevallen dient de Koper dit tijdig (voor notarieel transport) aan te geven. Ook voor dergelijke voorzieningen geldt, dat de kosten van aanleg, onderhoud, vervanging en vernieuwing van het systeem geheel voor rekening en risico komen van de eigenaars van de dienende erven.
2. Partijen komen overeen dat bij de eigendomsoverdracht ten laste van het Verkochte als dienend erf en ten behoeve van het aangrenzend openbaar gebied als heersend erf wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het gedogen van bomen, luidende:
 - a. dat de eigenaar van het lijdend erf moet dulden dat op de gemeentelijke eigendommen bomen worden gehandhaafd, geplant en in stand gehouden op een afstand van minder dan twee meter uit de erfgrans tussen het Verkochte en de gemeentelijke eigendommen;
 - b. dat de eigenaar van het lijdend erf moet dulden dat de takken van de bomen uitsteken boven het lijdend erf en de wortels van de bomen doorgroeien in het lijdend erf.
 3. **Alleen voor kavel 1:** In verband met de instandhouding van alle binnen de grenzen van het Verkochte aan te leggen parkeervoorzieningen komen Partijen overeen dat bij de eigendomsoverdracht ten laste van het Verkochte als dienend erf en ten behoeve van het aangrenzend openbaar gebied wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van parkeerplaats, luidende:
 - a. dat de eigenaar en gebruiker van het lijdend erf moeten gedogen dat de parkeerplaats, welke op het lijdend erf moet worden aangelegd nimmer mag worden verwijderd, noch aan zijn bestemming als particuliere parkeerplaats voor een personenauto mag worden onttrokken;
 - b. dat de eigenaar en gebruiker van het lijdend erf zich moeten onthouden van al hetgeen het gebruik van dit recht kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van de betreffende parkeerplaats, komende de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het lijdend erf.
 4. Voormelde (en alle overige in deze Koopovereenkomst benoemde) erfdienstbaarheden worden voor onbepaalde tijd gevestigd, zonder dat de eigenaar van het heersend erf enige vergoeding verschuldigd is aan de eigenaar en gebruikers/huurders van het dienend erf.
 5. Uit de erfdienstbaarheden voortvloeiende verplichtingen dienen aan huurders / gebruikers van het Verkochte te worden opgelegd als zelfstandige verbintenis ten opzichte van de Gemeente.
 6. **(Alleen bij startersgroep)** Partijen komen overeen, dat bij eigendomsoverdracht de erfdienstbaarheid van brandgang zal worden gevestigd, De situering van de brandgang staat aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening (met nummer @@@@). De op de aan deze overeenkomst gehechte tekening als brandgang aangegeven strook grond van het verkochte wordt bestemd als onderdeel van een brandgang in verband waarmee ten laste en ten behoeve van het verkochte, ten laste en ten behoeve van de overige percelen, behorende tot het bouwblok, waarvan het overgedragen perceel deel uitmaakt en ten behoeve van de meest dichtbijgelegen gemeentelijke weg, alles over en weer, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid:
 - a. dat de stroken grond deel uitmakende van de aan die brandgang gelegen percelen moeten worden bestemd als brandgang, tevens dienende als in- en uitgang van de aan die strook grond gelegen percelen;
 - b. dat die stroken grond niet mogen worden bebouwd;
 - c. dat die stroken grond behoorlijk dienen te worden verhard en dienen te worden onderhouden door de betreffende eigenaren;
 - d. dat op gemelde stroken grond niet zodanig mag worden gebouwd, of dat die stroken grond niet zodanig mogen worden gebruikt, dat de bestemming tot brandgang en/of in- en uitgang onmogelijk wordt gemaakt."

7. (Alleen bij startersgroep) In verband met de duurzame instandhouding van de door koper aan te brengen hagen die als zodanig met groene lijnen staan aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht (met nummer XXX) wordt ten laste van het verkochte en ten behoeve van de aangrenzende openbare weg een erfdienstbaarheid gevestigd, volgens welke:
- De eigenaars van de dienende erven de aanwezige hagen voor eigen rekening en risico moeten oprichten en gedogen en in behoorlijke staat moeten onderhouden en zich voorts moeten onthouden van al hetgeen het genot van deze erfdienstbaarheid kan schaden;
 - De kosten van aanleg, vervanging en vernieuwing van de hagen geheel voor rekening en risico komen van de eigenaars van de dienende erven.
 - De kosten voor het onderhoud van de hagen zoals met groene lijnen aangegeven op de tekening komen voor rekening van geheel voor rekening van de eigenaars van de dienende erven.

Artikel 10 Kwalitatieve verplichtingen

- Uitgangspunt is dat de Koper bij het ontwikkelen en realiseren van het bouwplan voldoet aan de eisen zoals die voortvloeien uit het Bouwbesluit. Voorts gelden de volgende bijzondere bepalingen ten aanzien van duurzaamheid:
 - In verband met de duurzame bescherming van de waterkwaliteit in het gebied waarin het Verkochte is gelegen is het de Koper verboden producten te gebruiken die een schadelijke emissie naar regenwater veroorzaken.
 - Ter voorkoming van roofbouw en illegale kap en om duurzaam bosbeheer te waarborgen wordt bij de realisatie van het bouwplan, alsmede bij herstel en/of vervanging uitsluitend hout uit duurzaam beheerde bossen toegepast. Dit wordt voor minimaal 50% van de te realiseren woningen gewaarborgd met het FSC-certificaat en voor de overige te realiseren woningen met het Keurhout-duurzaam-keurmerk.
- Het is de Koper verboden om ten behoeve van de oprichting, fundering en instandhouding van een bouwwerk gebruik te maken van (de draagkracht van) de aangrenzende openbare ruimte, behoudens in gevallen waarin de Gemeente hiermee vooraf uitdrukkelijk (schriftelijk) heeft ingestemd.
- De Koper verbindt zich de op het Verkochte op te richten woningen uitsluitend te doen bewonen door de tot de Koper behorende leden (met eventuele gezinsleden) en die woningen met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen verkopen, verhuren, vervreemden of in gebruik geven. Het bepaalde in de voorgaande zin is niet van toepassing ingeval van:
 - verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - executoriale verkoop;
 - schriftelijke ontheffing door de Gemeente ingeval de Gemeente oordeelt dat sprake is van een bijzonder geval waarin deze bepaling niet of niet in redelijkheid voorziet, en die naar het oordeel van de Gemeente tot een bijzondere hardheid leidt.

Het bepaalde in de eerste zin van dit lid is niet langer op de Koper van toepassing, nadat een tot de Koper behorende lid de desbetreffende woning gedurende drie (kavel 1) of vijf (kavel 2) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke het tot de Koper behorende lid als bewoner op het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen is ingeschreven. De tot de Koper behorende leden zijn verplicht zich uiterlijk binnen twee jaar na het verlijden van de notariële akte, als bedoeld in artikel 2, lid 2 van deze Koopovereenkomst, op het desbetreffende adres in te schrijven in de Basisregistratie Personen.

De Koper is – vóór het sluiten van een daartoe strekkende overeenkomst – verplicht een voorgenomen verkoop, verhuur, vervreemding of ingebruikgeving van een tot het Verkochte behorende woning bij de Gemeente te melden, indien de hiervoor bedoelde termijn van **drie (kavel 1) of vijf (kavel 2)** achtereenvolgende jaren nog niet is verstreken.

4. Van het bepaalde in lid 3 van dit artikel kan uitsluitend met instemming van de Gemeente worden afgeweken, aan welke toestemming door de Gemeente (financiële) voorwaarden kunnen worden verbonden.
5. Partijen komen overeen dat de in de lid 3 van dit artikel vermelde verplichtingen van de Koper voor zover mogelijk kwalitatieve verbintenissen zijn als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichtingen derhalve overgaan op degenen die het Verkochte of delen ervan onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het Verkochte een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.
6. Voor zover nodig verplicht de Koper zich bovendien krachtens verbintenis ten opzichte van de gerechtigden tot het opleggen van de in lid 3 van dit artikel en van de in dit lid gestelde verplichtingen aan rechtsopvolgers in de eigendom of aan degenen die het Verkochte huren of anderszins in gebruik hebben.
7. De Koper verplicht zich het bepaalde in lid 3 en lid 6 van dit artikel als kettingbeding op te leggen aan elke opvolgende eigenaar.
8. Bij wijze van zogenoemd kettingbeding annex boetebeding wordt door de Gemeente van de Koper (en diens rechtsopvolgers) het volgende bedongen:
 - a. Het is de Koper, behoudens na toestemming van de Gemeente, niet toegestaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte over te gaan alvorens de op het Verkochte te stichten opstallen zijn voltooid.
Onder vervreemding wordt tevens begrepen de vestiging van beperkte rechten – met uitzondering van het recht van hypotheek – of van persoonlijke rechten. Bij het aangaan van deze Koopovereenkomst geeft de Gemeente reeds op voorhand toestemming voor vervreemding aan de (toekomstige) eerste bewoners-eigenaren.
 - b. Bij vervreemding als hiervoor bedoeld zal de Koper aan zijn rechtsopvolgers alle verplichtingen dienen op te leggen voortvloeiende uit deze Koopovereenkomst voor zover deze ten tijde van de vervreemding nog niet zijn uitgewerkt, daaronder met name begrepen de verplichting als onder a van lid 8 van dit artikel bedoeld.

Artikel 11 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien twee of meer (rechts)personen de Koper zijn, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de uit de koop voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 12 Overdracht rechten en plichten

1. De Koper is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen uit deze Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk in welke vorm dan ook – daaronder begrepen de situatie dat een substantieel deel van de zeggenschap over / aandelen in de Koper wordt overgedragen – over te dragen aan derden of derden in de plaats te stellen. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden, daaronder (doch niet beperkt daartoe) voorwaarden ter zekerheid van de nakoming van deze Koopovereenkomst.
3. Bij vervreemding van een tot het Verkochte behorende woning, ongeacht of het bepaalde in lid 4 van artikel 10 van deze Koopovereenkomst van toepassing is, zal de Koper aan diens rechtsopvolgers alle uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen dienen op te leggen en deze ten behoeve van de Gemeente doen aannemen.

Artikel 13 Niet-nakoming en ontbinding

1. Indien een der Partijen tekortschiet in de nakoming van een of meer van diens verplichtingen uit hoofde van deze Koopovereenkomst dan zal de andere partij de tekortschietende partij hiervan door middel van een schriftelijke ingebrekestelling in kennis stellen.
2. Indien zich een situatie als hiervoor in lid 1 bedoeld heeft voorgedaan, dan zullen Partijen onverwijld in overleg treden om samen vast te stellen op welke wijze de tekortschietende partij verbetermaatregelen zal treffen om de geconstateerde tekortkoming ongedaan te maken en/of te herstellen. Partijen zullen daarbij samen een redelijke termijn vaststellen waarbinnen de tekortschietende partij alsnog aan diens verplichtingen zal voldoen.
3. Indien de tekortschietende partij na een ingebrekestelling als bedoeld in lid 1 van dit artikel en na ommekomst van de in lid 2 van dit artikel bedoelde termijn nalatig blijft in de nakoming van de betreffende verplicht(en), dan wordt geacht sprake te zijn van verzuim en is de andere partij gerechtigd deze Koopovereenkomst te ontbinden dan wel gerechtelijk nakoming te vorderen.
4. Uit een objectieve noodzaak kan blijken dat ongewijzigde uitvoering van de in deze Koopovereenkomst vastgelegde afspraken en/of uitgangspunten redelijkerwijze niet van Partijen of van een van hen kan worden verlangd. In dat geval treden Partijen in overleg om tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te geraken. Daarbij kunnen ook ruimtelijke en programmatische kaders, als aangegeven in deze Koopovereenkomst, in overleg tussen de Gemeente en de Koper worden aangepast en/of herzien in overeenstemming met de aard en ernst van de gebleken objectieve noodzaak. Als dit overleg niet binnen een termijn van zes maanden tot de hiervoor bedoelde aanvaardbare oplossing leidt, zal ieder van Partijen bevoegd zijn deze Koopovereenkomst (geheel of gedeeltelijk) te ontbinden.
5. Indien de Koper in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, dan wel indien executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de Gemeente gerechtigd deze Koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende om deze ontbinding in te roepen.
6. Op deze Koopovereenkomst is de "Beleidsregel voor de toepassing van de Wet Bibob 's-Hertogenbosch 2019" van toepassing. Door ondertekening verklaart de Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel. Op grond van deze beleidsregel geldt het volgende:
 - a. De Gemeente kan de Koper op ieder gewenst moment vragen om gegevens en bescheiden te verstrekken zoals bedoeld in artikel 30 van de Wet Bibob. De Gemeente kan voorts het Landelijk Bureau Bibob, met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid van de Wet Bibob, op ieder gewenst moment om advies vragen.
 - b. De Gemeente kan deze Koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en/of kosten – in welke vorm dan ook – zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - I. er sprake is van een ernstige of tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - II. er sprake is van een ernstige of tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - III. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - IV. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;

- V. de Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente 'zijn gesteld op grond van artikel 30 van de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden en/of de Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid van de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- c. De hiervoor in dit artikel gebruikte begrippen "ernstig gevaar", "mindere mate van gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot" en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden", hebben in deze Koopovereenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
7. De Gemeente is gerechtigd deze Koopovereenkomst te ontbinden indien de Koper:
 - a. niet voldoet aan diens verplichtingen als bedoeld in de leden 1 en 2 van artikel 7 van deze Koopovereenkomst;
 - b. niet (tijdig) meewerkt aan het notarieel transport als bedoeld in artikel 2, lid 2 van deze Koopovereenkomst;
8. Ingeval van ontbinding van deze Koopovereenkomst door de Gemeente op grond van de leden 6, 7 en 8 van dit artikel is de Gemeente geen schadevergoeding, hoe ook genaamd, aan de Koper verschuldigd.

Artikel 14 Boetes

1. De Koper is, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, als onmiddellijke opeisbare boete een som van € 100,00 per dag aan de Gemeente verschuldigd voor elke dag dat het te realiseren bouwplan later is gerealiseerd dan de in artikel 8, lid 1 van deze Koopovereenkomst genoemde termijn. De boete dient te worden voldaan binnen veertien dagen na de daartoe strekkende mededeling door de Gemeente.
2. Bij niet nakoming van de in artikel 10, lid 7 omschreven verplichting verbeurt de Koper een onmiddellijk opeisbare boete, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, van € 15.000,00 per overtreding.
3. Bij niet nakoming van de in artikel 10, lid 8 onder a en b omschreven verplichtingen verbeurt de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, ten bedrage van € 85.000,00.
4. Bij niet-nakoming van de in artikel 10, lid 3 van deze Koopovereenkomst bedoelde verplichtingen, is de Koper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd:
 - a. van € 15.000,00 per te late inschrijving in de Basisregistratie Personen;
 - b. van € 85.000,00 per ongeoorloofde verkoop, verhuur, vervreemding of ingebruikgeving van een tot het Verkochte behorende woning;
 - c. van € 15.000,00 per niet tijdige melding van een voorgenomen verkoop, verhuur, vervreemding of ingebruikgeving van een tot het Verkochte behorende woning.
5. Van de gehele of gedeeltelijke inning van de verbeurde boetes als omschreven in dit artikel kan door de Gemeente worden afgezien indien zich bijzondere omstandigheden voordoen, een en ander ter beoordeling van de Gemeente.

Artikel 15 Relatie Koopovereenkomst, reserveringsovereenkomst

Met de totstandkoming van deze Koopovereenkomst komt de tussen Partijen d.d. XXX gesloten reserveringsovereenkomst te vervallen. Partijen zijn jegens elkaar zodoende op basis van de reserveringsovereenkomst niets meer verschuldigd en kunnen elkaar niet langer op basis van deze reserveringsovereenkomst aanspreken op nakoming van de daarin vastgelegde verplichtingen.

Artikel 16 Totstandkoming Koopovereenkomst

1. Deze Koopovereenkomst komt tot stand eerst nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente besluit tot het aangaan van deze Koopovereenkomst en deze Koopovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van de Gemeente is ondertekend. Het voorstel tot het aangaan van deze Koopovereenkomst wordt aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente voorgelegd na ondertekening door de Koper. De ondertekening door de Koper draagt het karakter van een onherroepelijk aanbod tot acceptatie van de in deze Koopovereenkomst neergelegde uitgangspunten.
2. Deze Koopovereenkomst treedt in werking op de dag waarop het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente besluit tot het aangaan hiervan en eindigt op de dag dat alle verplichtingen uit deze Koopovereenkomst zijn uitgewerkt, dan wel de datum van ontbinding/opzegging (op grond van het bepaalde in deze Koopovereenkomst).

Artikel 17 Slotbepalingen

1. Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op in deze Koopovereenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Onverminderd het overigens in deze Koopovereenkomst bepaalde kunnen Partijen bij niet of niet-volledige nakoming van een of meer der uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen alle rechtsmiddelen aanwenden welke Partijen ter beschikking staan.
4. Geschillen met betrekking tot deze Koopovereenkomst worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter van de rechtbank Oost-Brabant.
5. De Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor de invordering van de in deze Koopovereenkomst bedoelde boetes aan de grosse van de van deze transactie op te maken notariële akte de kracht wordt toegekend als bedoeld in artikel 430 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Artikel 18 Bijlagen

De navolgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Koopovereenkomst:

1. Transactietekening d.d. XXX met nummer XXX
2. Kavelpaspoort
3. Informatieblad Hemelwater en riolering
4. Documenten Haalbaarheidsonderzoek als bedoeld in artikel 4 van de Reserveringsovereenkomst

Zaaknummer:

Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend,

de Gemeente

de Koper

's-Hertogenbosch,

.....,

..... XXX

..... XXX

.....

.....

de heer S. Meijs

XXX

.....

XXX

.....

XXX

CONCEPT