

MODEL KOOPVEREENKOMST PROJECT VRIJ SPEL (zelfbouwers en duobouwers)

Versie september 2016

Dit model voor de koopovereenkomst is van toepassing nu het bestemmingsplan op 30 augustus 2016 onherroepelijk is geworden. Het geldt voor de zelfbouwers en duobouwers. Voor groepen zal een op maat gesneden overeenkomst worden gemaakt op basis van de afspraken uit de reserveringsovereenkomst en de toepasselijke onderdelen van het onderhavige model.

In artikel 4 van de reserveringsovereenkomst is onder meer opgenomen dat koper binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet beschikken over een onherroepelijke omgevingsvergunning en dat binnen die termijn ook de levering van de grond moet plaatsvinden. Rekening houdend met dit uitgangspunt heeft in deze modelovereenkomst een verdere uitwerking van de termijnen plaatsgevonden.

Ondergetekenden:

1. De gemeente 's-Hertogenbosch, hierbij vertegenwoordigd door de heer Th.F.J. Meijer, hoofd afdeling Wonen en Grondzaken van de sector Stadsontwikkeling van de gemeente, hierna te noemen "**de gemeente**"

en

2. naam, adres, geboortedatum, hierna te noemen: "**de koper**"

overwegingen

1. Partijen hebben een reserveringsovereenkomst gesloten met betrekking tot kavel @ in het project Vrij Spel.
2. In de reserveringsovereenkomst is vastgelegd, dat partijen uiterlijk binnen een termijn van 2 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een koopovereenkomst sluiten.
3. Partijen stellen vast, dat het bestemmingsplan op 30 augustus 2016 onherroepelijk is geworden.

Komen als volgt overeen:

de gemeente verkoopt aan koper en koper koopt van de gemeente:

het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie @ nummer @, zoals nader staat aangegeven op de tekening die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht (tekening met nummer @),

tegen een koopsom van € @ (zegge: @), kosten koper en exclusief de ter zake verschuldigde omzetbelasting.

Het betreft hier de verkoop van een nieuw gevormd perceel met voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte. Partijen gaan er bij het sluiten van de koopovereenkomst vanuit, dat het perceel een oppervlakte heeft van @ m2.

Onder de volgende voorwaarden:

1. Bestemming

Koper is voornemens op het verkochte een vrijstaande woning te realiseren.

OF

Koper is voornemens op het verkochte de helft van een twee-onder-één-dak woning te realiseren. In verband hiermee vindt verwijzing plaats naar het bepaalde in artikel 2.

Koper is ermee bekend, dat voor het realiseren van dit project een omgevingsvergunning vereist is. Afhankelijk van de ligging van de kavel is ook een ontheffing van de Keur nodig. De verschuldigde leges komen voor rekening van koper.

1. De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de overige toepasselijke wet- en regelgeving. De gemeente heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien de omgevingsvergunning wordt geweigerd omdat deze niet voldoet aan de toepasselijke vereisten en koper niet bereid is om tijdig een gewijzigde vergunning aan te vragen.
2. Bij de ontwikkeling van het bouwplan en de aanvraag omgevingsvergunning is koper gehouden aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in bijlage 2 bij deze overeenkomst. Afwijkingen van de uitgangspunten als vastgelegd in bijlage 2 behoeven de instemming van de gemeente. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over deze afwijkingen heeft de gemeente het recht de koopovereenkomst te ontbinden.
 - Bijlage 2 betreft de memo's 'Woonsferen' d.d. juni 2016, 'Parkeren' (d.d. juli 2015), 'Algemene regels en uitgangspunten' (d.d. juli 2015) en 'Waar wil jij wonen?' (d.d. aug 2015). Koper verklaart een exemplaar van deze memo's ontvangen te hebben.
3. Indien de koopovereenkomst wordt ontbonden omdat koper handelt in strijd met één van de voorwaarden als vastgelegd in het eerste of tweede lid van dit artikel dan heeft koper geen recht op terugbetaling van betaald inschrijfgeld of betaalde waarborgsommen.

Toelichting: Als u gaat bouwen heeft u te maken met regels die onder meer te maken hebben met veiligheid, gezondheid en de omgeving. Bijvoorbeeld met het bestemmingsplan, de bouwverordening en het bouwbesluit. De bebouwing dient aan de regels te voldoen, waaronder de Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht.

In het project vrij spel heeft u verder specifiek te maken met een viertal notities. Deze zijn het resultaat van de workshops die zijn gehouden in het kader van de planvorming en vormen een kader bij het ontwikkelen en realiseren van het plangebied.

De bereidheid van de gemeente om de grond aan u te verkopen vervalt als u zich niet houdt aan deze spelregels. Want ook al is het vrij spel, de regels die gemeente en toekomstige bewoners hebben geformuleerd dienen gerespecteerd te worden.

Voor de memo woonsferen geldt dat de geactualiseerde tekening is verwerkt in de in dit opzicht gewijzigde memo. Een en ander is in de Vrij Spel nieuwsbrief Bouwers van juli 2016 nader toegelicht.

Voor de kavels die grenzen aan de Aadijk geldt dat een ontheffing van de Keur nodig is van het Waterschap Aa en Maas. De aanvraag voor deze ontheffing gebeurt via het landelijke omgevingsloket: www.omgevingsloket.nl. Voor informatie over de ontheffing zie: www.aaenmaas.nl/producten/watervergunning-aanvragen-of-activiteit-melden.html. Voor nadere vragen over de Keur kan contact worden opgenomen met dhr. Daverveld (06-54.92.11.43, SDaverveld@aaenmaas.nl)

2. Clausule bij duobouwers

Koper verklaart samen met @ een twee-onder-een-dak-woning te willen bouwen. Onder een twee-onder-een-dak wordt mede verstaan: twee woningen die architectonisch en bouwkundig één geheel vormen. Met de medebouwer wordt door de gemeente een separate koopovereenkomst gesloten.

Indien en voor zover ten aanzien van één van de twee betrokken kavels de koopovereenkomst wordt ontbonden geldt het navolgende:

1. De koper van de deelkavel waarvan de koopovereenkomst wordt ontbonden heeft geen recht op terugbetaling van inschrijfgeld of waarborgsommen.
2. De vrijkomende deelkavel wordt door de gemeente, in overleg met de overblijvende koper, te koop aangeboden via de website van Vrij Spel. Uitgangspunt is dat er een koper moet worden gevonden die een bouwkundig en architectonisch geheel wil vormen met de bebouwing van de kavel van de overblijvende koper.
3. Koper is ermee bekend dat de gemeente een wachtlijst met belangstellenden voor een kavel in het project Vrij Spel heeft. Als koper zelf een potentiële medebouwer heeft gevonden kan deze zich aanmelden voor de wachtlijst.
Bij de aanbidding op de website vermeldt de gemeente de termijn waarbinnen belangstellenden voor de vrijkomende deelkavel zich dienen te melden.
Na sluiting van de aanmeldingstermijn worden de gegadigden die zich gemeld hebben voor de vrijkomende deelkavel benaderd op volgorde van de wachtlijst.
4. Indien er via de website van Vrij Spel en de gemeentelijke wachtlijst geen passende nieuwe medebouwer wordt gevonden kan koper verzoeken om een termijn van maximaal twee maanden om alsnog een geschikte medebouwer te vinden. Indien binnen die termijn geen nieuwe medebouwer wordt gevonden hebben zowel de gemeente als de overblijvende koper de mogelijkheid om de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat terugbetaling plaatsvindt van inschrijfgeld of waarborgsommen. Ontbinding vindt niet

eerder plaats dan nadat partijen met elkaar in overleg zijn getreden over de ontstane situatie.

Toelichting: Deze clausule geldt niet bij individuele zelfbouwers en ook niet voor bouwers die deel uitmaken van een BAT-groep. Wel zullen in de koopovereenkomsten met individuele leden van een BAT-groep (procesmatige) afspraken worden gemaakt voor het geval er een lid afhaakt (een en ander in lijn met het bepaalde in de reserveringsovereenkomst).

3. Betaling waarborgsommen en koopsom

1. Ingevolge het bepaalde in de reserveringsovereenkomst heeft koper de navolgende waarborgsommen voldaan:
 - i. Bij sluiten reserveringsovereenkomst: € 1.500,-
 - ii. Bij onherroepelijk worden bestemmingsplan: € 3.000,-

In de onderhavige overeenkomst wordt beschreven onder welke omstandigheden aanvullende waarborgsommen verschuldigd zijn.

2. De voor de kavel verschuldigde koopsom en de daarover verschuldigde omzetbelasting dienen te worden voldaan bij het passeren van de leveringsakte, onder verrekening van de betaalde waarborgsommen.

Toelichting: De waarborgsommen vervallen aan de gemeente indien levering van de grond, door een handelen of nalaten van koper, niet binnen de gestelde termijnen plaatsvindt of kan plaatsvinden c.q. wanneer koper zich niet houdt aan de verplichtingen gedurende de reserveringstermijn. Zie hiervoor ook de afspraken in de reserveringsovereenkomst. De waarborgsommen worden verrekend met de koopsom voor de grond indien verkoop en levering aan de koper doorgang vinden.

4. Ontwikkeling bouwplan, indienen aanvraag omgevingsvergunning Overzicht verplichtingen binnen de reserveringsperiode

1. De koper dient uiterlijk binnen een termijn van 3 maanden na het sluiten van deze koopovereenkomst een ontvankelijke en complete aanvraag omgevingsvergunning met het definitief ontwerp in te dienen.

Nb De koopovereenkomst moet worden gesloten vóór 30 oktober 2016. Vervolgens moet er binnen een termijn van 3 maanden nadat de koopovereenkomst is gesloten, een ontvankelijke en complete aanvraag omgevingsvergunning met het definitief ontwerp worden ingediend bij het landelijke omgevingsloket,

2. Koper kan gemotiveerd verzoeken om verlenging van deze termijn met uiterlijk drie maanden. Aan verlenging verbindt de gemeente de voorwaarde, dat een aanvullende waarborgsom ter hoogte van € 1.500,- wordt betaald. Ook voor deze waarborgsom geldt dat deze wordt

verrekend met de koopsom voor de grond en definitief aan de gemeente vervalt indien er geen levering aan koper plaatsvindt.

De gemeente is niet gehouden om medewerking te verlenen aan een verdere verlenging van de termijn na afloop van de hiervoor beschreven verlenging met drie maanden. Wel kunnen partijen hierover in overleg treden, indien koper daarom verzoekt.

Indien de gemeente instemt met het verzoek dan kunnen door de gemeente aan de medewerking nadere (financiële) voorwaarden worden verbonden, zoals een indexering van de koopsom, een rentevergoeding, een aanvullende waarborgsom, een actualisering van de verkoopvoorwaarden en concrete afspraken over de verdere planning (zulks mede met het oog op de planning van het woonrijp maken en de belangen van andere bouwers in het plangebied).

Nadere toelichting. Op de Vrij Spel website en in de nieuwsbrief Bouwers van 9 september 2016 heeft u het bericht ontvangen dat het bestemmingsplan op 30 augustus 2016 onherroepelijk is geworden. Enkele weken daarna heeft u een factuur ontvangen voor de betaling van de tweede waarborgsom. Betaling van de waarborgsom voor de uiterste factuurdatum is een voorwaarde voor voortzetting van de reservering van de grond. Op dat moment, waarop de koopovereenkomst is gesloten, gaan termijnen lopen. Een belangrijke termijn is het moment waarop u een complete en geldige aanvraag omgevingsvergunning moet indienen. In de reserveringsovereenkomst gingen we uit van de voorwaarde dat uiterlijk 6 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de levering van de grond moet plaatsvinden. U moet dan ook een onherroepelijke omgevingsvergunning hebben. Nu is dit opgesplitst in een termijn waarbinnen de complete aanvraag omgevingsvergunning ingediend moet zijn en vervolgens een termijn waarbinnen de akte moet passeren nadat de vergunning onherroepelijk is geworden.

Belangrijk hierin is dat u uiterlijk binnen drie maanden na het sluiten van de koopovereenkomst een complete en geldige aanvraag omgevingsvergunning indient via het landelijke omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) . Deze termijn kan worden verlengd met drie maanden (mits een aanvullende waarborgsom wordt voldaan). Wilt u de termijn nog meer verlengen dan volgt nader overleg. De gemeente is niet gehouden om medewerking te verlenen. Doet de gemeente dat wel dan kunnen daar nadere voorwaarden aan worden verbonden.

Voor duobouwers geldt dat er één gezamenlijk aanvraag omgevingsvergunning moet worden ingediend.

Er zijn verschillende redenen waarom de gemeente redelijk strenge termijnen en voorwaarden hanteert. Veel van die redenen hebben te maken met de wens om voortgang te stimuleren om zoveel mogelijk in een gelijk oplopende bouwstroom tot realisering te komen. Dit is van belang om overlast voor de omgeving te voorkomen en om te stimuleren dat toekomstige bewoners niet te lang in een bouwput wonen. Dit heeft alles te maken met het feit dat de gemeente pas kan woonrijp maken op het moment dat het bouwverkeer uit het gebied is verdwenen. Bijkomend voordeel van gelijk oplopende bouwstromen is dat er wellicht ook voor de kopers van bouwgrond voordelen zijn te behalen, bijvoorbeeld in de sfeer van samen inkopen.

3. De koper is gehouden mee te werken aan een zo voorspoedig 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 artikel 1 en bovendien ten spoedigste reageert op verzoeken om aanvulling of aanpassing van ingediende stukken.
4. De gemeente behoudt zich het recht voor de overeenkomst te ontbinden onder de navolgende omstandigheden:
 - a. Indien koper niet voldoet aan de verplichting om binnen de gestelde termijnen een ontvankelijke en complete (formele) aanvraag omgevingsvergunning in te dienen op de wettelijk voorschreven wijze.
 - b. (indien van toepassing): indien koper bij verlenging van de termijn de aanvullende waarborgsom(men) niet voldoet.
 - c. (indien van toepassing): indien koper na het verstrijken van de verlengde termijn geen ontvankelijke en complete (formele) aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend op de wettelijk voorgeschreven wijze.
 - d. Indien koper handelt in strijd met de verplichting om mee te werken aan een zo voorspoedig mogelijk verloop van de vergunningsprocedure.
 - e. Indien koper in strijd handelt met de uitgangspunten als vastgelegd in artikel 1 van de onderhavige overeenkomst.
5. Ingeval van ontbinding als bedoeld in lid 4 van dit artikel vervallen de betaalde waarborgsommen aan de gemeente en heeft koper geen recht op schadevergoeding hoe ook genaamd.

Indien koper niet voldoet aan de voorwaarden heeft de gemeente het recht om de koopovereenkomst te ontbinden. In geval van ontbinding is de gemeente geen kosten of schadevergoeding verschuldigd. De betaalde waarborgsommen vervallen in dat geval aan de gemeente. Hetzelfde is het geval indien de koper niet voortvarend meewerkt aan de procedure.

Deze clausules zijn ervoor bedoeld om de reservering van de grond niet te vrijblijvend te laten zijn en om de voortgang in de realisering van het project te borgen. Als de verkoop doorgaat worden de waarborgsommen met de koopsom verrekend.

5. Eigendomsoverdracht

1. De notariële akte van levering dient uiterlijk binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te zijn verleden bij een door de koper aan te wijzen notaris, tenzij de grond op dat moment nog niet bouwrijp is. In dat geval wordt de levering uitgesteld tot het moment waarop de grond wel bouwrijp is. Indien deze situatie zich voordoet zal de gemeente alsdan een actuele planning afgeven van het bouwrijp maken.
2. Ingeval van duobouw dienen de aktes van beide partijen gelijktijdig te worden getransporteerd.

NB dit is een uitwerking van de reserveringsovereenkomst. Daarin stond, dat levering van de grond moet plaatsvinden: "uiterlijk 6 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan". Nu is dit opgesplitst in een termijn waarbinnen de complete aanvraag

omgevingsvergunning ingediend moet zijn en vervolgens een termijn waarbinnen de akte moet passeren nadat de vergunning onherroepelijk is geworden.
Als de koper bijvoorbeeld de financiering niet rond krijgt, of om andere redenen wil afzien van koop van de grond, en om die reden niet meewerkt aan aktepassering, dan wordt de overeenkomst ontbonden. In dat geval worden de betaalde waarborgsommen evenals de inschrijfkosten niet terugbetaald.

3. Op verzoek van koper kunnen de gemeente en koper, in overleg treden over een levering van de grond (voor rekening en risico van koper) voordat de vergunning onherroepelijk is. De gemeente is niet gehouden om medewerking te verlenen aan een dergelijke levering en kan aan het verlenen van medewerking nadere voorwaarden verbinden. Minimale vereisten voor een dergelijk verzoek zijn: een onherroepelijk bestemmingsplan, een ingediende aanvraag omgevingsvergunning en een plan dat voldoet aan de randvoorwaarden.
4. In de situatie als bedoeld onder 3. kan zich eveneens de situatie voordoen dat de grond op het moment van levering niet volledig bouwrijp is. Koper onderkent dat in dat geval geen aanvang met de bouw kan worden gemaakt tot het moment waarop de grond wel bouwrijp is. Indien deze situatie zich voordoet zal de gemeente alsdan een actuele planning afgeven van het bouwrijp maken.
5. De gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht. Het verkochte zal worden geleverd vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van erfdienstbaarheden, lasten, beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen, behoudens hetgeen in de overeenkomst en in deze voorwaarden wordt vermeld. Het verkochte zal worden geleverd vrij van huur, pacht of gebruik door derden.
6. Alle kosten en belastingen van levering zijn voor rekening van de koper.
7. Alle zakelijke lasten en belastingen welke van het verkochte worden geheven zijn vanaf de dag van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.
8. De omschrijving van het verkochte gaat uit van een definitief kadastraal nummer met voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte.

Verschil tussen de in de koopovereenkomst vermelde grootte en de na uitmeting door het kadaster blijvende werkelijke grootte geeft aanleiding tot verrekening op basis van de tussen partijen overeengekomen prijs per vierkante meter.

9. De gemeente behoudt zich het recht voor de overeenkomst te ontbinden indien koper geen medewerking verleent aan het notarieel transport als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
10. Ingeval van ontbinding als bedoeld in lid 9 van dit artikel vervallen de betaalde waarborgsommen aan de gemeente en heeft koper geen recht op schadevergoeding hoe ook genaamd.

Toelichting: De koopsom wordt voldaan bij aktepassering. De gemeente brengt dus geen rente in rekening. Wel vervallen de betaalde waarborgsommen aan de gemeente indien de grond niet wordt afgenomen door de koper.

6. Aflevering van het verkochte

1. De definitieve peilmaten worden afgegeven bij de omgevingsvergunning.
2. Aflevering van het verkochte geschiedt bij het passeren van de notariële akte van levering.

3. 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 de navolgende bodemonderzoeken.

- Oriënterend funderingsadvies nieuwbouw woningen aan de Jan Sluytersstraat 's-Hertogenbosch, Lankelma Geotechniek Zuid BV (24 november 2015)
- Verkennend bodemonderzoek Jan Sluytersstraat 50 's-Hertogenbosch, Lankelma Geotechniek Zuid BV (12 december 2013)

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.

4. De aanwezigheid van eventuele restanten van beplantingen e.d. wordt niet als bodemverontreiniging beschouwd.
5. Het eventueel uitgraven en afvoeren van grond of zand uit het verkochte en aanvullen van het verkochte komt voor rekening van de koper waarbij de milieuhygiënische regelgeving moet worden nageleefd.
6. De draagkracht van de bodem en het onderzoek daarnaar komen voor rekening en risico van de koper.
7. De kosten van aansluiting op de riolering en op andere nutsvoorzieningen zijn voor rekening van de koper. Koper dient deze aanvragen voor nutsvoorzieningen zelf tijdig aan te vragen.

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 de eventuele afvoer of aanvoer van grond tot het vereiste peil. Hou daarbij rekening met het juiste drempelpeil van de woning. 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. Neem tijdig contact op met de nutsbedrijven om tot goede planningsafspraken te komen.

Het in opdracht van de gemeente uitgevoerde oriënterend funderingsonderzoek geeft een globale indruk van de draagkracht. Om de juiste fundering te kunnen bepalen voor uw woning, is een sonderingsonderzoek op maat nodig, ter plekke van uw kavel en rekening houdend met uw woningontwerp. Na overleg mag u het sonderingsonderzoek uitvoeren voordat de grond aan u is overgedragen

8. Voor zover het verkochte tijdens de bouw wordt verdicht als gevolg van de bouwwerkzaamheden is de koper gehouden om de tuinen om te spitten, zulks ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater. Koper onderkent, dat de vrijkomende grond uit de ondergrond niet te gebruiken is als teelaarde. De gemeente adviseert koper de bovenlaag te voorzien van teelaarde danwel zand.
9. In het kader van de omgevingsvergunning wordt de verplichte "route bouwverkeer" vastgelegd. De koper legt deze verplichting op aan door de namens hem ingeschakelde derden.
10. Het is de koper verboden om schade of onderbrekingen aan te brengen aan waterlopen, wegen en andere gemeentelijke eigendommen. Eventuele schade veroorzaakt door de koper aan en/of vervuiling van gemeente-eigendom moet binnen een door de gemeente te bepalen termijn door de koper worden hersteld respectievelijk worden schoongemaakt. Indien koper deze verplichting niet, niet volledig of niet tijdig nakomt - of in geval van calamiteit/spoedeisendheid - voert de gemeente de werkzaamheden uit. Koper vergoedt de

hiermee samenhangende kosten onmiddellijk na ontvangst van een daartoe strekkende factuur.

7. Plicht tot bouw en voltooiing

1. Uiterlijk vierentwintig maanden na datum van de eigendomsoverdracht dient de op het verkochte te realiseren bebouwing te worden opgeleverd.
2. Bij niet-nakoming of niet-tijdige nakoming van het bepaalde in lid 1 is de koper, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, als onmiddellijk opeisbare boete een som van € 50,00 per dag aan de gemeente verschuldigd voor elke dag dat het te realiseren bouwplan later is voltooid of de woning later voor bewoning gereed is dan de overeengekomen termijn. De boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na de daartoe strekkende mededeling door de gemeente.
3. Van de gehele of gedeeltelijke inning van de boete als omschreven in lid 2 van dit artikel kan door de gemeente worden afgezien, indien zich bijzondere omstandigheden voordoen, een en ander ter beoordeling van de gemeente.
4. In verband met het bepaalde in dit artikel is koper gehouden om bij dreigende overschrijding van de bouwtermijn in overleg te treden met de gemeente over verlenging van de bouwtermijn.

Toelichting: aangezien de gemeente de grond 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.

8. Voorwaarden voor inrichting verkochte

1. Parkeren Op het verkochte moeten 2 parkeerplaatsen voor een personenauto worden aangelegd en als zodanig in stand worden gehouden. De parkeerplaatsen dienen gelijktijdig met de voltooiing van de woning gereed te zijn. De in artikel 7.2 bedoelde boete is van toepassing indien de parkeerplaatsen niet tijdig gereed zijn.

In het project Vrij Spel is het gemeentelijk parkeerbeleid van toepassing. Op dit moment is dat het door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen 2003. De nota heeft een praktische vertaling gekregen in de Vrij Spel memo Parkeren, die inzicht geeft hoe de minimaal vereiste parkeernorm per kavel kan worden gerealiseerd. In de praktijk leidt dit tot het uitgangspunt dat er per kavel twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Voor de goede orde wordt het volgende opgemerkt. De gemeente heeft een herziening van de algemeen in 's-Hertogenbosch geldende Nota Parkeren in voorbereiding. Deze voorziet in een

overgangstermijn van 1 jaar na vaststelling (planning najaar 2016). Mocht het bouwplan van koper worden ingediend na het verstrijken van de overgangstermijn dan gelden de alsdan toepasselijke normen, met een minimum van 2 parkeerplaatsen per woning.

2. Ter voorkoming van rooibouw en illegale kap wordt uitsluitend duurzaam (zacht- en hard) hout toegepast. Van het bepaalde in dit lid kan met instemming van de gemeente worden afgeweken.

9. Bijzondere bepalingen

In dit artikel worden regelingen opgenomen die een zodanige juridische vorm hebben dat ook toekomstige eigenaren hieraan gehouden zijn.

Een voorbeeld daarvan is de erfdienstbaarheid die betrekking heeft op de instandhouding van de parkeerplaatsen (zie het eerste lid). De gemeente kiest de vorm van de erfdienstbaarheid omdat er bij een erfdienstbaarheid sprake is van een heersend erf en een lijdend erf. Het lijdende erf (in dit geval het perceel van de koper) wordt belast met een regeling ten behoeve van het heersende erf (in dit geval de aangrenzende openbare ruimte). De achtergrond hiervan is dat het openbaar gebied beschermd moet worden tegen parkeeroverlast die ontstaat als iemand het parkeren niet op eigen terrein oplost en in stand houdt.

Een ander voorbeeld is vastgelegd in het tweede lid van dit artikel. Het plangebied is omzoomd met een in stand te houden groene rand en er worden nieuwe bomen geplaatst. Deze kunnen soms op minder dan twee meter staan van de grens van een particuliere kavel. Dit is in strijd met het burencrecht, tenzij er een regeling wordt getroffen die die strijdigheid oplost.

Omdat de groene aankleding van het plangebied een wezenlijk onderdeel vormt van de opzet van de woonwijk wordt deze regeling getroffen. Ook dit gebeurt in de juridische vorm van een erfdienstbaarheid. In dit geval ook aangevuld met een kettingbeding.

Dit kettingbeding is ervoor bedoeld om de eigenaar van een aangrenzend perceel medeverantwoordelijkheid te laten dragen voor het onderhoud van de bomen.

Het derde lid van dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat er bouwmaterialen worden gebruikt die –via het regenwater – zorgen voor vervuiling van de bodem.

Het vierde lid geldt gedurende een beperkte termijn van drie jaar. Dit betreft een antispeculatiebeding. Dit heeft alles te maken met het feit, dat mensen die een kavel kopen dit voor eigen gebruik en bewoning moeten doen. De formulering is gelijk aan de tekst die al was opgenomen in de reserveringsovereenkomst.

1. Ten laste van het verkochte als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke eigendommen als heersend erf dient in de notariële akte van levering de erfdienstbaarheid te worden gevestigd inhoudende dat;
 - a. de eigenaar en gebruiker van het dienende erf moeten dulden dat de parkeerplaatsen, welke op het dienende erf ingevolge artikel 8 moeten worden aangelegd nimmer mogen worden verwijderd, noch aan zijn bestemming als

particuliere parkeerplaatsen voor een personenauto mogen worden onttrokken alsmede inhoudende dat;

- b. de eigenaar of gebruiker van het dienende erf zich moeten onthouden van al hetgeen het gebruik van de parkeerplaatsen kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van de parkeerplaats, komende de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het dienend erf;
2. Ten laste van het bij deze verkochte en ten bate van de aangrenzende gemeentelijke eigendommen wordt gevestigd de erfdienstbaarheid:
- a. dat de eigenaar van het lijdend erf moet dulden, dat op de gemeentelijke eigendommen bomen worden 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.

De hiervoor bedoelde erfdienstbaarheid heeft betrekking op de nu reeds bestaande bomen (aan de randen van het plangebied) en op de bomen die worden gerealiseerd in het kader van het woonrijp maken.

Voormelde erfdienstbaarheid brengt met zich mee dat koper geen handelingen mag verrichten die schade toebrengen aan de hiervoor bedoelde bomen.

In geval van (dreigende) schade of in geval van overlast treedt de eigenaar van het dienend erf (vanuit een zorgplicht voor zowel de bomen als de omgeving) in overleg met de gemeente over de uitvoering van snoei- of andere noodzakelijke werkzaamheden op een door de gemeente goed te keuren wijze. Indien de gemeente om haar moverende redenen besluit de werkzaamheden zelf uit te voeren is de eigenaar van het dienend erf gehouden de gemeente toegang te verschaffen voor de uitvoering van de werkzaamheden. De hiervoor bedoelde zorgplicht en de plicht om desgevraagd toegang te verschaffen dienen opgelegd te worden aan opvolgende verkrijgers (mede in de vorm van een kettingbeding).

3. In verband met de duurzame bescherming van de waterkwaliteit geldt het navolgende.
1. Het is koper verboden producten te gebruiken die een schadelijke emissie naar regenwater veroorzaken (het betreft hier de lijst die als bijlage aan de reserveringsovereenkomst is gehecht).
 2. Partijen komen bij deze akte overeen dat de hiervoor onder 3.1. vermelde verplichting van de koper voor zover mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting daarom zal overgaan op degenen die het verkochte 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.
 3. Voor zover nodig verplicht koper zich bovendien krachtens verbintenis ten opzichte van de gerechtigden tot het opleggen van het onder 3.1. en 3.2. gestelde en van deze onder 3.3. gestelde verplichting aan rechtsopvolgers in de

eigendom of aan degenen die het verkochte huren of anderszins in gebruik hebben.

4. De koper verplicht zich het bepaalde in dit artikel als kettingbeding op te leggen aan elke opvolgende eigenaar, zulks op straffe van verbeurte van een terstond door de gemeente opeisbare boete (zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist) van dertigduizend euro € 30.000,00 per overtreding.

4. Vervreemdingsverbod (anti-speculatiebeding)

A. Anti-speculatiebeding

- Bij verkoop voorafgaand aan of tijdens de bouw, of gedurende de eerste drie jaar na gereedkoming van de woning is koper een bedrag ter hoogte van 10 % van de grondprijs aan de gemeente verschuldigd. Dit bedrag is niet verschuldigd indien er naar het oordeel van de gemeente sprake is van bijzondere omstandigheden (te denken valt aan overlijden, scheiding, verlies baan, faillissement, verandering werkring op meer dan 50 kilometer afstand of verkoop van de woning met aantoonbaar verlies). In voorkomende gevallen dient koper dit aan te tonen.

B. Verkoopprocedure bij vervreemding (boetebeding)

In aanvulling op het bepaalde onder A geldt het navolgende:

- Bij verkoop voorafgaand aan of tijdens de bouw, of gedurende het eerste jaar na gereedkoming van de woning, dient toestemming aan de gemeente gevraagd te worden om tot verkoop over te gaan.
- De toestemming wordt aangevraagd voordat koper de verkoopprocedure start. De reden daarvoor is de navolgende. De gemeente heeft een wachtlijst met gegadigden voor het project Vrij Spel. Indien een kavel, of een geheel dan wel gedeeltelijk bebouwde kavel, in de verkoop komt gedurende de termijn als hiervoor bedoeld wil de gemeente dat koper, in overleg met de gemeente en op een alsdan te bepalen wijze, eerst een gegadigde zoekt onder de geregistreerden op de gemeentelijke wachtlijst.
- Koper is een boete aan de gemeente verschuldigd ter hoogte van 15 % van de koopsom van de grond in de navolgende gevallen:
 - indien de gemeentelijke toestemming niet is aangevraagd voorafgaand aan de start van de verkoopprocedure en/of
 - wanneer koper geen medewerking verleent aan het primair benaderen van gegadigden op de wachtlijst
- De gemeente kan zich niet op het bepaalde in dit artikellid beroepen indien door de gemeente formeel tot opheffing van de wachtlijst is besloten en dit kenbaar is gemaakt via een gemeentelijke nieuwsbrief.

Slotbepalingen.

10. Ontbinding

Indien de koper in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, dan wel indien executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente gerechtigd deze overeenkomst 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.

11. Niet-nakoming overeenkomst

Onder de omstandigheden als beschreven in deze overeenkomst is de gemeente gerechtigd de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding zal geschieden door schriftelijke aangetekende mededeling aan de koper, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is, doch niet dan nadat de gemeente de koper in de gelegenheid heeft gesteld te verklaren waarom hij niet of niet-tijdig voldaan heeft aan het bepaalde in dit artikel.

Hierbij zal de gemeente, voor zover zulks naar het oordeel van de gemeente terecht en zinvol is, de koper gedurende een termijn voldoende voor de vereiste nakoming doch nooit langer dan een maand, in de gelegenheid stellen alsnog aan bedoelde verplichtingen te voldoen. Hieraan kan de gemeente in redelijkheid nadere voorwaarden verbinden.

12. Afstand mogelijkheid ontbinding

In de notariële akte van eigendomsoverdracht doen partijen afstand van elk recht de koopovereenkomst te ontbinden.

13. Invordering boeten

Voor de invordering van de boeten zal aan het gewaarmerkte afschrift van de notariële leveringsakte dezelfde kracht worden toegekend als bedoeld in artikel 430 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

14. Totstandkoming overeenkomst

Deze overeenkomst komt tot stand na ondertekening door alle partijen. De gemeente ondertekent de overeenkomst uitsluitend indien ondertekening en retournering door koper binnen de bij aanbidding gestelde termijn heeft plaatsgevonden.

15. Wijziging en opzegging overeenkomst

Indien er sprake is van omstandigheden die naar het oordeel van een der partijen zouden moeten leiden tot herziening, ontbinding of opzegging van deze overeenkomst, dan wordt hierover overleg gevoerd tussen de partijen. Wijzigingen en aanvullingen hierop zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk tussen de partijen zijn overeengekomen en ondertekend.

Partijen brengen elkaar schriftelijk op de hoogte indien er zich een situatie voordoet die aanleiding geeft tot ontbinding of opzegging van deze overeenkomst.

16. Overdracht rechten en plichten

De koper is niet bevoegd rechten en verplichtingen uit onderhavige overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derde(n) of een derde in haar plaats te stellen.

17. Gebruik kavel tijdens de bouw

Indien koper gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om op de kavel te wonen tijdens de bouw dan worden hierover in aanvulling op de onderhavige koopovereenkomst nadere afspraken gemaakt. Uitgangspunt hierbij blijft een bouwtermijn van maximaal 24 maanden. Koper is zelf verantwoordelijk voor het regelen van (tijdelijke) aansluitingen op nutsvoorzieningen e.d.

Bijlagen

1. Verkooptekening
2. Vrij Spel memo's: "Algemene regels en uitgangspunten" d.d. juli 2015, "Parkeren" d.d. juli 2015, 'Waar wil jij wonen?' d.d. augustus 2015 en "Woonsferen" d.d. juni 2016

Ondertekening en datering

Namens de gemeente:

Koper:

Koop je de grond samen met je levenspartner? Dan moeten jullie de overeenkomst allebei tekenen. Ben je duobouwer? Je medebouwer krijgt een eigen overeenkomst. De koopovereenkomsten van duobouwers worden door ons pas in behandeling genomen, als we de ondertekende koopovereenkomsten van beide deelvelden hebben ontvangen.