

## KOOPOVEREENKOMST (kavelnummer ..)

### De ondergetekenden

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Beesel**, zetelende te (5953 AL) Reuver aan het Raadhuisplein 1, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B.C.M. Vostermans, in zijn hoedanigheid van burgemeester, handelend ter uitvoering van een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel van 2 juni 2020 partij sub 1. hierna te noemen: "**de Gemeente**"

en

2. De heer ....., wonende te ..... aan de .....,

3. Mevrouw ....., wonende te ..... aan de .....,

Ongehuwd/samenwonend met/gehuwd met/voornemens te huwen met/geregistreerd als partner met/alleenstaand.

partij sub 2. en partij sub 3. hierna gezamenlijk te noemen: "**Verkrijger**"

### Nemen het volgende in aanmerking

1. Aan Verkrijger is op .... door de Gemeente een bouwkaavel toegewezen bestemd voor de realisatie van een Eengezinswoning van het project "Oppe Brik" (Reuver);
2. Verkrijger wenst de vorenbedoelde bouwkaavel in eigendom te verwerven van de Gemeente om op deze kavel een \*\*\*vrijstaande woning \*\*\*levensloopbestendige twee-onder-een kapwoning \*\*\*twee-onder-een-kapwoning, hierna genoemd: de "**Woning**", te realiseren

3. Partijen wensen met inachtneming van het vorenstaande thans het volgende schriftelijk vast te leggen.

### **Verklaren te zijn overeengekomen als volgt**

#### **Artikel 1 - Definities**

- 1.1 In de Koopovereenkomst en de bijlagen gelden de volgende definities:

- Belangstellende: een natuurlijk persoon respectievelijk een huishouden actief op de woningmarkt en geïnteresseerd in de verkrijging van (één van de) Onroerende Zaak welke in het kader van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd;
- Koopovereenkomst: de onderhavige overeenkomst;
- Koopsom: de koopsom als bedoeld in artikel 2.2 van de Koopovereenkomst;
- Levering: de eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak;
- Notaris: de notaris verbonden aan Van Hecke Houben Notarissen, mr. M.H.C. Rijk, Steegstraat 1, 6041 EA Roermond;
- Onroerende Zaak: de bouwkaavel als bedoeld in artikel 2 van de Koopovereenkomst, bestemd voor de realisatie van een Woning;
- Project: het project "Oppe Brik" te Reuver (gemeente Beesel), waar de Onroerende Zaak deel van uitmaakt;
- Verkrijger: iedere door de Gemeente geselecteerde Belangstellende die een Koopovereenkomst sluit met de Gemeente;

## Artikel 2 - Verkoop en koop

- 2.1 De Gemeente verkoopt aan Verkrijger, die koopt van de Gemeente een bouwkaavel, ter grootte van circa ... m2 en welke op de bij de Notaris gedeponeerde situatietekening van 28 september 2020 is aangeduid als kavel ..., zijnde een gedeelte van het nog te herverkavelen perceel, thans kadastraal bekend als: gemeente Beesel sectie K nummer 3006 (hierna: "**de Onroerende Zaak**"). Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in deze Koopovereenkomst.
- 2.2 De Koopsom inclusief 21% omzetbelasting (conform het bepaalde in de Wet op de omzetbelasting 1968) bedraagt € ....., - en is als volgt samengesteld:
- |                        |            |
|------------------------|------------|
| • grondprijs           | € ....., - |
| • bijkomende kosten    | € ....., - |
| -----                  |            |
| • totaal exclusief BTW | € ....., - |
| • BTW (21%)            | € ....., - |
| -----                  |            |
| • totaal inclusief BTW | € ....., - |
- 2.3 De betaling van de Koopsom door Verkrijger vindt plaats via de Notaris bij het passeren van de akte van levering. Verkrijger is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op één van de kwaliteitsrekening(en) van de Notaris en wel zodanig dat het verschuldigde op de dag van levering op die kwaliteitsrekening is bijgeschreven. Uitbetaling aan de Gemeente zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De Gemeente is er mee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen ten minste één werkdag kan verstrijken.
- 2.4 De Gemeente draagt er zorg voor dat de Koopovereenkomst onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van de Koopovereenkomst, tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte, bijlagen aan Verkrijger ter hand wordt gesteld.

### **Artikel 3 - Bedenktijd**

- 3.1 Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van de Koopovereenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende Koopovereenkomst aan Verkrijger, heeft Verkrijger het recht de Koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

### **Artikel 4 - Levering**

- 4.1 Wanneer vaststaat dat (i) de Koopovereenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in de artikelen 10 en 11 van de Koopovereenkomst kan worden ontbonden, zal de Levering van de Onroerende Zaak zo spoedig mogelijk plaatsvinden, bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hiervoor onder (i) en (ii) van dit artikel bedoelde tijdstippen.

### **Artikel 5 - Kosten**

- 5.1 Alle kosten, belastingen en rechten die aan de in artikel 2 van de Koopovereenkomst bedoelde verkoop en de in artikel 4 bedoelde Levering verbonden zijn, zijn begrepen in de Koopsom.

### **Artikel 6 - Verplichtingen van de Gemeente**

- 6.1 De Gemeente is verplicht de Onroerende Zaak over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke Verkrijger – bijvoorbeeld blijkt het bepaalde in de artikelen 14 tot en met 18 van de Koopovereenkomst – uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op de Gemeente rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 BW en 7:20 BW. De Gemeente informeert Verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW.
- 6.2 Indien de (tot de) Onroerende Zaak (behorende grond) verontreinigingen mocht blijken te bevatten die de gezondheid van mens, dier en/of planten kunnen schaden, heeft Verkrijger het recht de ontbinding

van de Koopovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en/of de Gemeente zich verplicht op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van Verkrijger tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.

6.3 In de akte van levering zullen – voor zover daaromtrent in de Koopovereenkomst niet anders is bepaald – worden opgenomen:

- de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- alle eventuele mandeligheden, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de Onroerende Zaak;
- alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele Project waarvan de Onroerende Zaak deel uitmaakt te legaliseren;
- alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van de Onroerende Zaak op de Gemeente rusten voor zover de Gemeente verplicht is deze aan Verkrijger op te leggen.

6.4 Indien Verkrijger niet bij het aangaan van de Koopovereenkomst door de Gemeente van de lasten en verplichting(en), bedoeld in het vorige lid van dit artikel op de hoogte is gesteld, en die lasten en verplichting(en) de waarde van de Onroerende Zaak verminderen, heeft Verkrijger recht op schadevergoeding. Verkrijger kan bovendien ontbinding van de Koopovereenkomst invoeren of vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van de Onroerende Zaak hierdoor aanmerkelijk lager is.

6.5 De Notaris draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 3 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan Verkrijger wordt ter hand gesteld.

## **Artikel 7 - Zakelijke lasten**

7.1 De op de Onroerende Zaak rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten ten laste casu quo komen ten gunste van Verkrijger vanaf de datum van de akte van levering.

## **Artikel 8 - Afwijkende grootte bouwkael**

- 8.1 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor in artikel 2 van de Koopovereenkomst opgegeven maat of grootte van de bouwkael geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van € 260,- inclusief BTW per vierkante meter, indien het verschil 5% meer of minder bedraagt van de in artikel 2 van de Koopovereenkomst opgegeven maat of grootte.

## **Artikel 9 - Waarborgsom**

- 9.1 Ter zake van de Koopovereenkomst is géén waarborgsom verschuldigd.

## **Artikel 10 - Ontbindende voorwaarden**

- 10.1 Koper, ondanks voldoende inspanningen daartoe zijnerzijds, van een erkende geldverstrekker instelling niet uiterlijk op \*\*\* een schriftelijke toezegging heeft verkregen voor één of meer geldleningen ter financiering van het Verkochte tot een hoofdsom van \*\*\*, onder de bij de grote geldverstrekker instellingen, in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, normaal geldende voorwaarden en bepalingen, mits Koper, uiterlijk op de derde werkdag na gemelde datum, ten minste twee schriftelijk afwijzingen aan de Notaris kan overleggen. Met de overlegging van uitsluitend één schriftelijk gemotiveerde afwijzing kan slechts worden volstaan als daaruit voldoende blijkt dat een reële, goed gedocumenteerde aanvraag is ingediend.
- 10.2 Ter zake van de bewoning van de op de Onroerende Zaak te realiseren Woning is geen huisvestingsvergunning benodigd.
- 10.3 Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna in de leden 4 en 5 van dit artikel gestelde, bij aangetekende brief, telefaxbericht met verzendbevestiging of e-mailbericht met ontvangstbevestiging (e-mailadres: [info@beesel.nl](mailto:info@beesel.nl)) te verzenden aan de Gemeente uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen,

waardoor de Koopovereenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.

- 10.4 Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van één, in Nederland te goeder trouw bekend staande bank, verzekeringsmaatschappij of andere hypotheeknemer.
- 10.5 Indien ter zake van de aankoop door Verkrijger van de Onroerende Zaak en/of de realisatie van de Woning op de Onroerende Zaak financiering is benodigd als bedoeld in lid 1 van dit artikel én de door Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is Verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Gemeente) is medegedeeld. De Gemeente draagt er zorg voor dat Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of e-mailbericht met ontvangstbevestiging (e-mailadres: [info@beesel.nl](mailto:info@beesel.nl)).
- 10.6 Verkrijger zal bij de aanvraag van een hypotheekofferte rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in de Koopovereenkomst opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van de hypotheekoffertes, welke aan Verkrijger zijn uitgebracht, een en ander laat het bepaalde in lid 5 van dit artikel onverlet.

## **Artikel 11 - Bouwstart**

- 11.1 Indien Verkrijger niet binnen vierentwintig (24) maanden na de datum van de ondertekening van de Koopovereenkomst door Verkrijger begonnen is met de bouw van de Woning op de Onroerende Zaak en ook niet binnen een (1) maand na schriftelijke ingebrekestelling door de Gemeente alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, heeft de Gemeente het recht de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen c.q. te vorderen op de wijze zoals in artikel 12 van de Koopovereenkomst is bepaald. De Gemeente moet alsdan aan Verkrijger binnen vier (4) weken, nadat de verklaring tot ontbinding te harer kennis is gebracht, terugbetalen alle aan haar ter zake van de Koopovereenkomst gedane betalingen, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de datum van

ontvangst van de betaling tot de datum van terugbetaling.

### **Artikel 12 - Ontbinding**

- 12.1 Indien Verkrijger ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de Gemeente aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan 10% van de Koopsom.
- 12.2 Indien Verkrijger in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de Levering waarschijnlijk wordt, dat Verkrijger niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de Koopovereenkomst ernstig tekort zal schieten, zal de Gemeente het recht hebben de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.
- 12.3 Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de Koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de Koopovereenkomst benoemde arbiters respectievelijk de civiele rechter de gevolgen daarvan. Arbiters respectievelijk de civiele rechter kunnen/kan de ontbinding doen afhangen van door hen/hem te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

### **Artikel 13 - Anti-speculatiebeding**

- 13.1 Verkrijger zal gedurende een periode van vijf (5) jaren vanaf de datum van de Levering het hiernavolgende anti-speculatiebeding dienen te respecteren.
- 13.2 Het is Verkrijger verboden de Onroerende Zaak en de daarop in aanbouw zijnde respectievelijk opgeleverde Woning geheel of gedeeltelijk te verhuren of onder welke andere titel dan ook in gebruik af te staan aan andere personen. De Woning dient gedurende de in het eerste lid genoemde termijn van vijf (5) jaren door Verkrijger te worden bewoond.



- 13.3 Bij vervreemding van de Onroerende Zaak en de daarop in aanbouw zijnde respectievelijk opgeleverde Woning door Verkrijger aan een derde zal verrekening van de meerwaarde plaatsvinden. Onder meerwaarde bij vervreemding wordt verstaan het verschil tussen:
- de bruto-vervreemdingsprijs bij voornoemde vervreemding, verminderd met de eventueel bij die gelegenheid ten laste van de desbetreffende vervreemder komende kosten zoals makelaarskosten en dergelijke;
  - de tussen de Gemeente en Verkrijger bedongen koopprijs, inclusief omzetbelasting, te vermeerderen met de door een makelaar getaxeerde waarde van de door Verkrijger op de Onroerende Zaak aangebrachte Woning en de eventueel door zijn rechtsopvolger aangebrachte wijzigingen.
- 13.4 De door Verkrijger of diens rechtsopvolger bij vervreemding af te dragen meerwaarde wordt per jaar verminderd conform onderstaande staffel.

Verrekening van meerwaarde zal plaatsvinden volgens de navolgende staffel/verdeelsleutel:

	<b>Verkrijger</b> <b>(percentage van</b> <b>meerwaarde)</b>	<b>Gemeente</b> <b>(percentage van</b> <b>meerwaarde)</b>
<b>Jaar 1</b>	10%	90%
<b>Jaar 2</b>	20%	80%
<b>Jaar 3</b>	30%	70%
<b>Jaar 4</b>	40%	60%
<b>Jaar 5</b>	50%	50%
<b>Jaar 6 (e.v.)</b>	100%	0%

- 13.5 Indien de Gemeente en Verkrijger geen overeenstemming bereiken over de omvang van de meerwaarde als bedoeld in het derde lid en/of de omvang van de blijkens het bepaalde in het vierde lid door Verkrijger aan de Gemeente te betalen vergoeding, zal de Gemeente een onafhankelijke deskundige inschakelen. Deze onafhankelijke deskundige zal de omvang van de door Verkrijger aan de Gemeente te betalen vergoeding uit hoofde van dit artikel bindend vaststellen. De kosten van deze deskundige komen ten laste van Verkrijger.

13.6 Gedurende de in het eerste lid genoemde termijn van vijf (5) jaren is Verkrijger gehouden de Gemeente schriftelijk mededeling te doen van een gehele of gedeeltelijke vervreemding en aan de Gemeente alle relevante inlichtingen ter zake te verstrekken. De desbetreffende mededeling dient de Gemeente uiterlijk één (1) maand voorafgaand aan de juridische (door)levering per aangetekende brief te bereiken. De desbetreffende mededeling dient bovendien vergezeld te gaan van een gewaarmerkte kopie van de koopovereenkomst ten titel waarvan de vervreemding zal geschieden. Verrekening van de meerwaarde geschiedt voorafgaand aan of bij juridische (door)levering via een door Verkrijger aangewezen notaris.

13.7 Voor de toepassing van het bepaalde in dit artikel wordt niet als vervreemding aangemerkt:

- een verkrijging krachtens boedelmenging of erfrecht;
- verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap, partnergoederengemeenschap of nalatenschap, waarin degene op wie de eigendom overgaat als rechtverkrijgende onder algemene titel is gerechtigd;
- verkrijging op grond van een overeenkomst tot beëindiging van een samenleving tussen duurzaam samenwonende partners, waarbij de Onroerende Zaak en de daarop in aanbouw zijnde respectievelijk opgeleverde Eengezinswoning aan één van de partners wordt toebedeeld.

Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt Verkrijger hoofdelijk en zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling een direct opeisbare boete ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,-), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van de uit hoofde van dit artikel op Verkrijger rustende verplichtingen te verlangen.

Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van de Onroerende Zaak moet het in dit artikel 13.3 en 13.4 bepaalde, worden opgenomen in de akte van overdracht, zulks gedurende een termijn van vijf (5) volle jaren na heden, op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete van eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00) door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de Gemeente en te betalen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.

- 13.8 De Gemeente kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met de toepassing van dit artikel zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
- 13.9 Het in dit artikel bepaalde kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente gehouden is een vergoeding aan Verkrijger te betalen.

#### **Artikel 14 – Zelfbewoningsplicht**

- 14.1 Koper is verplicht om de op de Onroerende Zaak te stichten Woning uitsluitend te gebruiken voor zelfbewoning (met zijn/haar eventuele partner en gezinsleden). Het is niet toegestaan de Onroerende Zaak te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht en/of genotsrecht te vestigen of de Woning anderszins in gebruik te geven aan een derde gedurende een periode van vijf (5) jaar na de datum van oplevering van de Woning. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- 14.2 De Gemeente Beesel kan schriftelijk ontheffing verlening van het in het vorige lid bepaalde.
- 14.3 Bij niet nakoming van het hiervoor onder lid 1 en 2 bepaalde verbeurt de eigenaar van het (gedeelte van) de Onroerende Zaak voor elke dag gedurende welke niet voldaan is aan deze bepaling, telkens een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) ten bate van de Gemeente Beesel, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente Beesel, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van de Gemeente Beesel is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.
- 14.4 Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijnen moeten de vernoemde bepalingen worden opgenomen in de akte van overdracht op straffe van een boete van eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00) door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de Gemeente Beesel en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente Beesel, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de

overdragende partij ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van de Gemeente Beesel is opgeheven.

### **Artikel 15 - Kabels en leidingen**

- 15.1 De Gemeente heeft het recht, in overleg met de Notaris, bij de akte van levering, erfdienstbaarheden, zowel ten nutte, als ten laste van de grond te vestigen, voor zover dit wenselijk is of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van de grond ten opzichte van de naburige erven, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, radio- en tv-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater, onder andere maar niet daartoe beperkt, op grond van verzoeken van bevoegde overheden ter zake.

### **Artikel 16 - Voorzieningen voor openbare doeleinden**

- 16.1 Verkrijger verbindt zich jegens de Gemeente tot het gedogen, als kwalitatieve verplichting, dat op, in, aan, boven of onder de bij de Koopovereenkomst verkochte Onroerende Zaak, palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen en voor zover niet anders mogelijk CAI, trafo- en elektrakasten en andere infrastructurele voorzieningen voor openbare doeleinden, worden aangelegd, onderhouden, vernieuwd en verwijderd, op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beesel en/of nutsbedrijven dit zullen nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met Verkrijger overlegd. Deze verplichtingen zullen krachtens het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die de Onroerende Zaak zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder gedeeltelijke titel. Degenen die van de rechthebbende het recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zullen krijgen zijn eveneens aan deze verplichtingen gehouden. Bij niet-nakoming van deze verplichtingen of één dezer verplichtingen verbeurt Verkrijger, na ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500,- per week dat het verzuim voortduurt.

## Artikel 17 – Beeldkwaliteitsplan

- 17.1 Ten aanzien van de Onroerende Zaak geldt het beeldkwaliteitsplan "Oppe Brik" (630.130.00) – beeldkwaliteit vrije kavels, gedateerd 23 september 2020, waarvan een kopie aan deze overeenkomst is gehecht (**bijlage 2**).

Koper dient zich te conformeren aan de voorwaarden, bepalingen en regels met betrekking tot de realisatie van de Woning en de overige inrichting van de Onroerende Zaak zoals die zijn gesteld in het beeldkwaliteitsplan, hetgeen als kwalitatieve verplichting ten behoeve van de gemeente Barneveld worden opgenomen in de akte van levering.

Met betrekking tot de Onroerende Zaak is een kavelpaspoort gemaakt, waarin regels zijn opgenomen die ten aanzien van de op de Onroerende Zaak te realiseren Woning in acht dienen te worden genomen. Het kavelpaspoort is aan deze overeenkomst gehecht (**bijlage 3**).

## Artikel 18 - Gasloos

- 18.1 Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat de op de Onroerende Zaak te realiseren woning niet zal (kunnen) worden aangesloten op het gasnet.
- 18.2 Bij akte van levering zal een kwalitatief beding gevestigd worden, inhoudende dat Verkrijger dient te dulden dat de Woning niet zal zijn aangesloten op het gasnet. Verwezen wordt naar het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel van 20 juli 2015. Derhalve mag Verkrijger de nutsbedrijven niet verzoeken om de woning aan te sluiten op het gasnet, ongeacht het antwoord op de vraag of zich in de directe nabijheid van de Onroerende Zaak/woning een (hoofd)gasleiding bevindt respectievelijk de nutsbedrijven een dergelijk verzoek kunnen of moeten honoreren. Deze verplichtingen zullen krachtens het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die de Onroerende Zaak zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende het recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zullen krijgen zijn eveneens aan deze verplichtingen gehouden.

## **Artikel 19 - NulopdeMeter**

- 19.1 De koper verplicht zich naar de gemeente Beesel om een NulopdeMeter-woning te realiseren.
- 19.2 Een NulopdeMeter-woning is een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en welke over een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie beschikken van ten minste (i) 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft. Verwezen wordt naar artikel 1 sub c van de op 1 januari 2013 in werking getreden Tijdelijke regeling hypothecair krediet van 12 december 2012.
- 19.3 Koper verbindt zich jegens de Gemeente om te garanderen dat ten gevolge van de additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruiksgebonden energie als bedoeld in het eerste lid gedurende een periode van ten minste tien (10) jaren op jaarbasis ten minste kunnen beschikken over (i) 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft.
- 19.4 Koper zal bij de aanvraag omgevingsvergunning uit een berekening aantonen dat de woning (theoretisch) voldoet aan Nul-op-de-Meter. De gemeente laat de berekening door een externe adviseur toetsten. Koude- warmteopslag is niet toegestaan

## **Artikel 20 - Groenvoorziening**

- 20.1 Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat door of namens de Gemeente op de Onroerende Zaak groenvoorzieningen worden/zijn aangebracht. Aan de voorzijde van de woning tegen het trottoir is de verplichting om één hooguit twee penanten in de bouw mee te nemen met de kleur gevelsteen van de nieuwbouwwoning. De maat van de penant moet voldoen aan de maten 30 x 30 cm en 60 cm hoog. De locatie van de penanten voorleggen aan de gemeente.
- 20.2 Bij akte van levering zal ten behoeve van de overige Verkrijgers een kwalitatief beding gevestigd worden inhoudende dat Verkrijger de op de Onroerende Zaak door of namens de Gemeente aan te brengen respectievelijk aangebrachte groenvoorzieningen dient te dulden. Verkrijger mag deze groenvoorziening niet verwijderen. Deze verplichting zal krachtens het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die de Onroerende Zaak zullen verkrijgen, hetzij

onder algemene, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende het recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zullen krijgen zijn eveneens aan deze verplichting gehouden.

- 20.3 Verkrijger is gehouden de in de leden 1 en 2 van dit artikel bedoelde groenvoorzieningen in stand te houden, te onderhouden (zo nodig door nieuwe aanplant) en te snoeien op de in de akte van levering te beschrijven wijze.
- 20.4 Verkrijger is gehouden de verplichtingen die voortvloeien uit het derde lid op te leggen aan iedere opvolgende eigenaar van de Onroerende Zaak of tot de Onroerende Zaak zakelijk of niet-zakelijk gebruiksgerechtigde en ervoor zorg te dragen, dat deze tijdens zijn eigendomsperiode worden nageleefd, ook door personen die alleen gebruiksgerechtigd zijn. Deze bepaling geldt als kettingbeding met oplegverplichting, zowel ten aanzien van alle zakelijk en niet-zakelijk gebruiksgerechtigden.
- 20.5 Bij niet-nakoming van het hiervoor bepaalde verbeurt Verkrijger voor iedere maand, gedurende welke niet is voldaan aan deze bepalingen, telkens een boete van € 1.000,-, te betalen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist; de aanmaning wordt niet verzonden dan nadat Verkrijger ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel op de niet-nakoming opmerzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel alsnog is voldaan aan de voorgeschreven desbetreffende bepaling.
- 20.6 De op Verkrijger rustende verplichtingen uit hoofde van dit artikel zullen worden gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat bedoelde verplichtingen komen te vervallen indien niet voor 31 december 2022 feitelijk uitvoering is gegeven aan het aanbrengen van groenvoorzieningen op de Onroerende Zaak zoals bedoeld in het eerste lid.

### **Artikel 21 - Afvoer hemelwater (facultatief namelijk ook met hemelwaterinfiltratie)**

- 21.1 Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn en zal blijkens een bij akte van levering te vestigen kwalitatief beding moeten dulden dat (i) hemelwater en vuilwater dienen te worden afgevoerd en (ii) het verboden is al die handelingen en werkzaamheden te verrichten die kunnen leiden tot hoogwater-, kwelwater- en afwateringsproblemen. Deze verplichting zal krachtens het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die de Onroerende Zaak zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende het recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zullen krijgen zijn eveneens aan deze verplichting gehouden.

### **Artikel 22 - Opschortende voorwaarden**

- 22.1 De Koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 24 maanden na ondertekening door Verkrijger van deze overeenkomst:
1. Voor de Woning, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, deze vergunning formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden.
  2. de Onroerende Zaak in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking aan Verkrijger is gesteld.

### **Artikel 23 - Hoofdelijkheid**

- 23.1 Ingeval twee of meer personen Verkrijger zijn, geldt het volgende: partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

### **Artikel 24 - Geschillenbeslechting**

- 24.1 Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de Koopovereenkomst tussen de Verkrijger en de Gemeente mochten ontstaan, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage



voor de Bouw, zulks met inachtneming van het navolgende.

- 24.2 Verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.
- 24.3 Indien de Gemeente een procedure aanhangig wil maken, moet zij eerst Verkrijger bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.
- 24.4 De Gemeente is gebonden aan de door Verkrijger gemaakte keuze. Maakt Verkrijger binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Gemeente de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.
- 24.5 Verkrijger en de Gemeente hebben beiden het recht, ondanks de arbitrale overeenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

Ondertekening.

Aldus getekend en in .....voud opgemaakt te.....

De Gemeente:

Verkrijger:

-----

-----

B.C.M. Vostermans

-----

## Overzicht bijlagen

1. Voor de Koopovereenkomst relevante bepalingen Burgerlijk Wetboek.
2. Beelkwaliteitsplan inclusief situatietekening en kavelpaspoorten

## Bijlage 1

### Voor de Koopovereenkomst relevante bepalingen Burgerlijk Wetboek

#### Artikel 6:119 BW

1. De schadevergoeding, verschuldigd wegens vertraging in de voldoening van een geldsom, bestaat in de wettelijke rente van die som over de tijd dat de schuldenaar met de voldoening daarvan in verzuim is geweest.
2. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
3. Een bedongen rente die hoger is dan die welke krachtens de vorige leden verschuldigd zou zijn, loopt in plaats daarvan door nadat de schuldenaar in verzuim is gekomen.

#### Artikel 6:159 BW

1. Een partij bij een overeenkomst kan haar rechtsverhouding tot de wederpartij met medewerking van deze laatste overdragen aan een derde bij een tussen haar en de derde opgemaakte akte.
2. Hierdoor gaan alle rechten en verplichtingen over op de derde, voor zover niet ten aanzien van bijkomstige of reeds opeisbaar geworden rechten of verplichtingen anders is bepaald.
3. Artikel 156 en de leden 1-3 van artikel 157 zijn van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 6:251 BW

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.

2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de verkrijger jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de verkrijger van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.

#### **Artikel 6:252 BW**

1. Bij een overeenkomst kan worden bedongen dat de verplichting van een der partijen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een haar toebehorend registergoed, zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
2. Voor de werking van het in lid 1 bedoelde beding is vereist dat van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers. Degene jegens wie de verplichting bestaat, waarop het beding betrekking heeft, moet in de akte ter zake van de inschrijving woonplaats kiezen in Nederland.
3. Ook na inschrijving heeft het beding geen werking:
  - a. jegens hen die voor de inschrijving onder bijzondere titel een recht op het goed of tot gebruik van het goed hebben verkregen;
  - b. jegens een beslaglegger op het goed of een recht daarop, indien de inschrijving op het tijdstip van de inschrijving van het proces-verbaal van inbeslagneming nog niet had plaats gevonden;
  - c. jegens hen die hun recht hebben verkregen van iemand die ingevolge het onder a of b bepaalde niet aan de bedongen verplichting gebonden was.

4. Is voor de verplichting een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat bij de overgang van de verplichting het recht op de tegenprestatie mee over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang en ook het beding omtrent deze tegenprestatie in de registers ingeschreven is.
5. Dit artikel is niet van toepassing op verplichtingen die een rechthebbende beperken in zijn bevoegdheid het goed te vervreemden of te bezwaren.

#### **Artikel 6:262 BW**

1. Komt een der partijen haar verbintenis niet na, dan is de wederpartij bevoegd de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten.
2. In geval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegelaten, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

#### **Artikel 7:15 BW**

1. De verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Ongeacht enig andersluidend beding staat de verkoper in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

#### **Artikel 7:20 BW**

Is de zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de verkoper hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

#### **Artikel 7:763 BW**

Indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst overlijdt of duurzaam arbeidsongeschikt wordt, kan ieder der partijen de overeenkomst beëindigen, voor zover zij, gezien de aard van de overeenkomst, aan het overlijden of de duurzame arbeidsongeschiktheid een redelijk belang bij beëindiging kan ontlenen. Voor de reeds verrichte arbeid en gemaakte kosten is de opdrachtgever een naar redelijkheid en met inachtneming van alle omstandigheden te bepalen vergoeding verschuldigd.

#### **Artikel 7:764 BW**

1. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.
2. In geval van zulke opzegging zal hij de voor het gehele werk geldende prijs moeten betalen, verminderd met de besparingen die voor de aannemer uit de opzegging voortvloeien, tegen aflevering door de aannemer van het reeds voltooide werk. Indien de prijs afhankelijk was gesteld van de werkelijk door de aannemer te maken kosten, wordt de door de opdrachtgever verschuldigde prijs berekend op grondslag van de gemaakte kosten, de verrichte arbeid en de winst die de aannemer over het gehele werk zou hebben gemaakt.

#### **Artikel 7:768 BW**

1. De opdrachtgever kan, zonder beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
3. De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.

4. Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 2, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.