

KOOPOVEREENKOMST GROND HET OPBROEK

Ondergetekenden:

Gemeente Rijssen-Holten

Schild 1

7461 DD Rijssen

in deze vertegenwoordigd door de heer A.C. Hofland, burgemeester,
hierna te noemen: de verkoper

en

Roelofs & Haase Projectontwikkeling B.V.

Nijverdalseweg 149

7461 AG Rijssen

in deze vertegenwoordigd door [redacted] directeur,
hierna te noemen: de koper,

De verkoper en de koper hierna gezamenlijk aangeduid als: "**partijen**"

komen het volgende overeen:

De verkoper verkoopt aan de koper die verklaart te kopen van de verkoper bouwrijpe grond, groot ongeveer 3.246 vierkante meter, met de kavelnummers 1, 43 t/m 48, 65, 71 en 72, gelegen in bestemmingsplan Het Opbroek, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte en door koper en verkoper gewaarmerkte situatietekening,

hierna te noemen: het verkochte.

Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt € [redacted] (zegge: [redacted]), exclusief de verschuldigde omzetbelasting.

Gemeente Rijssen-Holten, koopovereenkomst Het Opbroek met Roelofs & Haase
Projectontwikkeling B.V.

paraaf verkoper: [redacted]

paraaf koper: [redacted]

De volgende bepalingen en bedingen gelden:

Artikel 1, Kosten bouw- en woonrijp maken

Er is een vaste prijs afgesproken en dus vindt er geen verrekening plaats.

Artikel 2, Notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris van notariskantoor Hölscher in Rijssen. De akte zal passeren voor 1 september 2022 of zoveel eerder als de koper en de verkoper met elkaar afspreken. De percelen zijn rentedragend vanaf [REDACTED] tegen een rentepercentage van 4%, na 1 januari 2023 bedraagt het rentepercentage 5%. De uiterlijke afnamedatum is 1 maart 2023.

Artikel 3, Kosten en belastingen

De kosten van overdracht, waaronder te verstaan de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kosten van notarieel transport en het kadastraal tarief (inclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting), komen voor rekening van de koper.

Artikel 4, Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag en met opdracht aan de bankinstelling de creditering voor het ondertekenen van de akte aan de notaris te bevestigen.

Artikel 5, Levering

1. De feitelijke levering zal geschieden bij de notariële akte van levering. Per datum van aktepassering draagt koper zorg voor eventuele verzekering van het verkochte en is het eigenarengedeelte voor rekening van koper
2. De verkoper garandeert dat bij feitelijke levering de grond geschikt is voor de te realiseren woningbouw. Aan de koper kenbare gebreken, die daaraan in de weg zouden staan, komen voor diens risico.
3. Eventuele kosten die ontstaan door het verbeteren en afvoeren van grond op het verkochte zijn te allen tijde voor rekening van de koper, welke de opdracht hiertoe zelf verstrekt.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten van derden.
5. De koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 6, Bouwprogramma

Het bouwprogramma omvat de realisatie van de volgende woningen c.q. kavels:

<u>kavel</u>	<u>categorie en type woning</u>	<u>maximale verkoopprijs/huurprijs kavel met woning vrij op naam (conform "Verordening doelgroepen gemeente Rijssen-Holten 2021")</u>
--------------	---------------------------------	---

01	vrije sector vrijstaand	
43	vrije sector hoekwoning	
44	sociale koop laag tussenwoning	€ 230.000,-
45	sociale koop laag tussenwoning	€ 230.000,-
46	vrije sector hoekwoning	
47	vrije sector 2 [^] 1 kap	
48	vrije sector 2 [^] 1 kap	
65	vrije sector vrijstaand	
71	vrije sector 2 [^] 1 kap	
72	vrije sector 2 [^] 1 kap	

Artikel 7, Doelgroep sociale koopwoningen

Een woning in de categorie sociale koopwoning dient te worden verkocht aan een woningzoekende die past binnen een doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke "Verordening doelgroepen woningbouw Rijssen-Holten 2021".

De verkoper controleert de toepassing van de verordening.

Artikel 8, Inkomenstoets sociale koopwoningen

De verkoper voert voor de verkoop van de sociale koopwoningen een financiële toets uit om te controleren of deze woningen worden verkocht aan woningzoekenden die passen binnen de doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke "Verordening doelgroepen woningbouw Rijssen-Holten 2021".

Artikel 9, Kernenbeleid

Alle kavels en woningen worden verkocht aan sociaal/economisch gebonden aan de kern waar gebouwd zal worden.

Artikel 10, Toewijzing sociale koopwoningen

De verkoper wijst de sociale koopwoningen toe. Dit betekent dat de verkoper een loting organiseert en opties op de sociale koopwoningen verleent.

Artikel 11, Zelfbewoningsplicht

Kopers van kavels en alle categorieën koopwoningen zijn verplicht de woningen en de op de kavels te realiseren woningen zelf te gaan bewonen.

Artikel 12, Instandhouding sociale koopwoningen

Het is verplicht om in de koopovereenkomst en de akte van levering van de aangewezen sociale koopwoningen op te nemen dat de "Verordening doelgroepen woningbouw Rijssen Holten 2021" van toepassing is en deze verplichting gedurende de instandhoudingstermijn, genoemd in voornoemde verordening, ook door te leggen naar opvolgende kopers.

Artikel 13, Maximale verkoopprijs sociale koopwoning

Gedurende tien (10) jaar na de datum van eerste bewoning, dient de maximale vrij op naam prijs van een sociale koopwoning, genoemd in de "Verordening doelgroepen woningbouw Rijssen-Holten 2021", gehandhaafd te blijven.

Artikel 14, Aanleg achterpaden

Achterpaden achter rijenwoningen dienen door de koper te worden aangelegd op (eigen) terrein van de eindgebruikers.

Artikel 15, Verlichting

De bergingen grenzend aan de achterpaden achter rijenwoningen worden door de koper voorzien van een schemerlicht aan de zijde van het achterpad. Deze dient ten alle tijde in stand en onderhoud te worden door de eindgebruiker. Deze verplichting moet als kettingbeding in de akte worden opgenomen.

Artikel 16, Overmaat en/of ondermaat

De inmeting door het Kadaster vindt plaats voor het passeren van de transportakte. Het verschil tussen de werkelijke en de hiervoor aangegeven grootte zal bij het passeren van de transportakte verrekenend worden tegen een bedrag van € [redacted] per vierkante meter, excl. BTW.

Artikel 17, Verrekening zakelijke lasten en belastingen

De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de koper vanaf de dag van juridische levering, zij zullen bij het ondertekenen van de akte van levering worden verrekenend.

Artikel 18, Garanties van de verkoper

De verkoper garandeert het volgende:

- a. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. ten aanzien van het verkochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;

- c. met betrekking tot het verkochte zijn geen overeenkomsten gesloten aangaande een beperking of verplichten omtrent het op of in het verkochte te voeren beheer;
- d. voorzover aan de verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die nadelig zijn voor het hiervoor omschreven voorgenomen gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte.

Indien ingevolge de conclusies uit het rapport de grond niet voor het beoogde doel geschikt is, heeft de verkoper, na overleg met de koper, de keuze tussen:

- het alsnog en voor haar rekening uitvoeren van sanering zodanig dat de grond binnen redelijke termijn wel voor het beoogde doel geschikt wordt, in welk geval de koopovereenkomst in stand blijft, óf
- het ontbinden en ongedaan maken van de koopovereenkomst onder de verplichting de schade van de koper aan haar te vergoeden en danwel het verkochte volgens overeenkomst aan koper terug te leveren voor dezelfde koopprijs, echter wel inclusief een vergoeding van rente op basis van handelstransacties aan de verkoper, danwel de koper neemt de sanering voor haar rekening.

Artikel 19, Informatieplicht van de verkoper, onderzoeksplicht van de koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvatting door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvatting tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan de verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 20, Bouwbepalingen

De koper dient de grond te bebouwen in overeenstemming met het bestemmingsplan Het Opbroek, het stedenbouwkundig plan, het woningbouwprogramma van Het Opbroek, de overige publiekrechtelijke voorschriften (zoals onder andere beeldkwaliteitsplan) en rekening houdend met de geldende parkeernorm (op de kavels van de hoekwoningen met nummer 43 en 46 dient minimaal 1 opstelplaats voor een auto te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden).

Artikel 21, Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 22, Domiciliekeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar de partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 23, Bijzondere bepalingen

1. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om de op het verkochte aan te leggen leidingen voor de afvoer van fecaliën en huishoudelijk afvalwater van het verkochte onder de gebruikelijke voorwaarden voor zijn rekening op de aansluit(controle)-put op de erfgrans aan te sluiten;

2. De koper verbindt zich als volgt tegenover de gemeente:
- het regenwater dat afkomstig is van zowel dak- als ander verhard oppervlak dient op de erfgrans bovengronds te worden aangeboden. De gemeente zorgt vanaf de erfgrans voor bovengrondse afvoer naar de infiltratie- en/of retentievoorziening. Indien het water niet op de erfgrans bovengronds wordt aangeboden moet de koper een infiltratievoorziening op eigen terrein aanleggen. In dit geval is de eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de voorziening tot de erfgrans.
- Het verdient aanbeveling vooraf d.m.v. een bodemonderzoek de doorlatendheid te onderzoeken, waaruit blijkt dat de infiltratie capaciteit van de bodem voldoende is.
- verharding van bijvoorbeeld tuinterras en daken van tuinhuisjes dient zodanig te worden aangelegd dat afstromend hemelwater in de tuin middels een infiltratievoorziening naar de bodem infiltreert;
 - tot het opstellen van een afwateringsplan voor de in sub a en b genoemde voorzieningen en dit plan ter goedkeuring 3 weken voor aanleg van de voorzieningen aan de consulent van het team RSC te overleggen;
 - het goedgekeurde afwateringsplan te realiseren en in stand te houden;
 - zich te onthouden van het afvoeren van het hiervoor in sub a genoemde bedoelde hemelwater via de (vuil)waterriolering;
 - zich te onthouden van het afvoeren van huishoudelijk afvalwater van welke aard dan ook of in het algemeen verontreinigd water te lozen op de in sub a genoemde wijze;
- Deze verplichtingen moeten als kettingbeding in de notariële leveringsakte worden opgenomen;
3. In verband met duurzame en milieuvriendelijke wijze van omgaan met hemelwater in het plan Het Opbroek dient het navolgende in acht te worden genomen:
- de bouwpeilen zullen door de gemeente worden aangegeven volgens de bij het bestemmingsplan bijgevoegde opgestelde waterhuishoudkundige uitwerking;
 - in de woonrijp situatie is het wenselijk de tuinen goed door te spitten, om de infiltratiecapaciteit van de grond te verbeteren, waarbij het aanbeveling verdient de oude deklaag zoveel mogelijk te mengen met de onderliggende zandlaag.
4. De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in, aan, of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit zullen nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en de wijze waarop wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan. Deze verplichting moet als kettingbeding in de notariële leveringsakte worden opgenomen.
5. De koper is verplicht de erfafscheiding grenzend aan openbaar terrein, direct mee te ontwerpen met de bebouwing, te realiseren of te laten realiseren, in stand te houden en te onderhouden. Verder is koper verplicht de eventuele aanwijzingen van de gemeente daaromtrent op te volgen. De kosten van instandhouding en onderhoud van de erfafscheiding zijn voor rekening van koper. Wordt er een erfafscheiding op openbaar terrein geplaatst, dan moet koper dulden dat op zijn/haar eigendom onderhoud wordt gepleegd aan de op openbaar terrein geplaatste erfafscheiding. Deze verplichtingen moeten als kettingbeding in de akte worden opgenomen.

Artikel 24, Niet nakoming verplichtingen koopovereenkomst door koper

Indien de koper zijn verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst niet nakomt, anders dan wegens een oorzaak welke hem niet kan worden toegerekend en, na in gebreke te zijn gesteld, niet alsnog binnen vijf (5) werkdagen aan zijn verplichtingen voldoet, is hij in verzuim en zal de verkoper nakoming van de overeenkomst verlangen, in welk geval de koper na afloop van voormelde termijn van vijf dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming ten behoeve van de verkoper een direct opeisbare boete verbeurt van [redacted] (%) van de koopprijs per dag, met een minimum van € [redacted] per dag.

Aldus overeengekomen en getekend in Rijssen op... 3-5-2022

De verkoper:
Geme [redacted] Holten,

De koper: [redacted]

A.C. H [redacted]

bijlagen: - situatietekening
- Verordening doelgroepen gemeente