

CONCEPT

Disclaimer

Dit model is uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden, en is verder bedoeld om een beeld te geven van de belangrijkste en meest algemene bepalingen waar aan voldaan moet worden in het geval u een particuliere kavel van de gemeente Lelystad koopt. Afhankelijk van uw specifieke situatie kunnen bepalingen wijzigen, toegevoegd en/of verwijderd worden (*zie cursief gedrukte tekst*). Aan dit model kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

CONCEPT KOOPOVEREENKOMST

Woningbouwkavel nummer XX aan de Buizerdlaan in de woonwijk Warande te Lelystad

De ondergetekenden:

De publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Lelystad, kantoor houdende aan het Stadhuisplein 2 te Lelystad (postadres: Postbus 91, 8200 AB Lelystad), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mr. S. Akhtar, geboren te Lelystad op 1 september 1994, te dezen handelende in haar hoedanigheid van jurist grondzaken van de gemeente Lelystad op grond van het mandaatregister 2023, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad op 6 december 2022 en het ondermandaatbesluit van 28 januari 2023, ondertekend door de heer M. Brouwer, plaatsvervangend teamleider grondzaken, te dezen deze gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigend,

hierna te noemen: "de Gemeente",

en

2. de heer XXX, geboren te XXX op XXX, houder van een Nederlands XXX met nummer XXX, wonende te XXX te XXX, XXX

en

mevrouw XXX, geboren te XXX op XXX, houdster van een Nederlands XXX met nummer XXX, wonende te XXX te XXX, XXX

hierna zowel gezamenlijk als afzonderlijk te noemen: "Koper";

de Gemeente en Koper hier gezamenlijk ook te noemen "partijen",

PARTIJEN KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

artikel 1 Toepasselijkheid Algemene verkoopvoorwaarden

- 1.1 Op deze koopovereenkomst zijn de Algemene Voorwaarden 2018 betreffende de koop en verkoop van onroerende zaken door gemeente Lelystad van toepassing (de AV 2018).
- 1.2 Indien één of meerdere artikelen uit deze overeenkomst strijdig zijn met de bepalingen uit de AV 2018, dan prevaleert de bepaling zoals in deze overeenkomst is opgenomen.
- 1.3 In afwijking van artikel 2.10 lid 3 van de AV 2018 geldt de volgende bepaling: Koper is verplicht voor eigen rekening en risico een eventueel overschot c.q. een eventueel tekort aan zand en/of grond af te voeren c.q. aan te voeren.

Concept koopovereenkomst d.d. **XX XX XX** verkoop particuliere kavel **XX** Warande te Lelystad

artikel 2 Verkoop en koopprijs

- 2.1 De Gemeente verkoopt aan koper, gelijk koper van de Gemeente koopt: een perceel bouwrijpe grond, te weten kavel **XXX**, gelegen aan de **XXX** in Warande te Lelystad, kadastraal bekend of bekend geweest Gemeente Lelystad, sectie **XXX**, nummer **XXX** (gedeeltelijk), ter grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, ongeveer groot **XXX** are en **XXX** centiare (**XXX** m²), in deze overeenkomst te noemen "de onroerende zaak", zoals is aangegeven op de grondverkooptekening de dato **XX XX XX** met nummer **XXX**, waarop door Koper de woning zal worden gerealiseerd.
- 2.2 De koopprijs voor de onroerende zaak bedraagt € **XXX,-** (prijsspeil 1 januari 202**X**) inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, hierna te noemen: "de koopprijs". De koopprijs wordt vanaf de prijspeildatum, zijnde 1 januari 2023 tot aan de datum van juridische levering van de onroerende zaak maandelijks geïndexeerd met 1,5 % op jaarbasis.
- 2.3 Alle kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben, waaronder notariskosten, kadasterkosten en onderzoekskosten, zijn voor rekening van de koper.

artikel 3 Juridische levering en betaling koopprijs

- 3.1 De eigendomsoverdracht van de onroerende zaak vindt uiterlijk plaats **acht (8) maanden** na ondertekening van de koopovereenkomst. De notariële akte van levering van het perceel zal worden verleden ten overstaan van een door koper aan te wijzen notaris.
- 3.2 De termijn als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 AV 2018 is **één (1) maand** na ondertekening van de koopovereenkomst.

artikel 4 Vervroegd ingebruikname van de onroerende zaak

- 4.1 Het is niet toegestaan om de onroerende zaak in gebruik te nemen door Koper of een derde vóór de juridische overdracht.
- 4.2 Indien Koper de onroerende zaak in gebruik neemt vóór de juridische overdracht dan verbeurt Koper een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.000,- (zegge: duizend euro) aan de Gemeente Lelystad. Met dien verstande dat de hiervoor genoemde boete verhoogd wordt met € 100,- (zegge: honderd euro) per kalenderdag tot aan de beëindiging van de ingebruikname.
- 4.3 Schade en fiscale gevolgen die bij ingebruikname als bedoeld in lid 2 van dit artikel aan de onroerende zaak ontstaan, zullen geheel voor rekening en risico komen van Koper.
- 4.4 Onder vervroegd ingebruikname wordt ook verstaan, het plaatsen van werken/materialen op de onroerende zaak door Koper of een derde.

artikel 5 Omschrijving verplichtingen van koper

5.1 Bestemming

De onroerende zaak mag uitsluitend worden aangewend voor het realiseren en in stand houden van een vrijstaande woning, bestemd voor bewoning door de koper. De Koper heeft voor eigen rekening en risico een bouwplan voor de woning ontwikkeld, welke voldoet aan de daaraan in het bestemmingsplan "Warande – De Olmen Buizerdweg" en het Beeldregieplan gestelde eisen.

5.2 Parkeerplaatsen

Koper is verplicht om voor eigen rekening en risico, gelijktijdig met het gereedkomen van de onroerende zaak zorg te dragen voor het aanleggen van twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals blijkt uit de bijgevoegde grondverkooptekening. De koper is verplicht om deze parkeerplaats(en) in stand te houden. Artikel 2.13 AV 2018 is van overeenkomstige toepassing.

Concept koopovereenkomst d.d. **XX XX XX** verkoop particuliere kavel **XX** Warande te Lelystad

5.3 Schouw voor start bouw, gesloten grondbalans en schadevergoeding

- a. Koper of de door koper ingeschakelde derde(n) is verplicht uiterlijk vier (4) weken voor de eigendomsoverdracht, alsmede na voltooiing casu quo oplevering van de bebouwing, contact op te nemen met de Gemeente, betreffende de verplichte schouwing van de onroerende zaak. In het schouwgesprek kunnen door de Gemeente nadere voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de wijze van handelen op de onroerende zaak casu quo het opleveren van de onroerende zaak.
- b. Koper is aansprakelijk voor alle schade welke aan, in en/of op de aan het verkochte perceel grenzende terreinen en/of straten aanwezige kabels en/of leidingen, opstallen, werken en/of openbaar groen wordt toegebracht door handelingen van koper dan wel door Koper ingeschakelde derde(n), welke met het bebouwen van de onroerende zaak verband houden.

5.4 Erfafscheiding

*Koper is verplicht de onroerende zaak aan de openbare weg georiënteerde zijde van de kavel (gelegen aan de **XXX**) behoorlijk af te scheiden met een haag met hoogte van 60 cm en aangeplant in een dubbele rij in driehoeksverband. Voorgaande verplichting is tevens weergegeven met de groene belijning op de bijgevoegde grondverkooptekening en vastgelegd in het beeldregieplan.*

*Koper is verplicht de onroerende zaak aan de openbare weg georiënteerde zijde van de kavel (zijde **XXX**) behoorlijk af te scheiden met een gemetselde tuinmuur met een hoogte van 60 cm, "steens breed" 210 mm en afgestemd op de kleur van de woning. Voorgaande verplichting is tevens weergegeven met de rode belijning op bijgevoegde grondverkooptekening.*

*Koper is verplicht de onroerende zaak aan de **linker/rechter** zijde van de kavel (gelegen aan de **XXX**) (**deels**) behoorlijk af te scheiden met een dubbelstaafmathekwerk met een hoogte van 180 cm in de kleur RAL 7021, begroeid met klimop. Voorgaande verplichting is tevens weergegeven met de blauwe belijning op de bijgevoegde grondverkooptekening en vastgelegd in het beeldregieplan.*

De kosten van de aanleg, het onderhouden, herstellen en vervangen van erfafscheidingen komen voor rekening en risico van koper. Het bepaalde in artikel 2.14 AV 2018 is van overeenkomstige toepassing.

5.5 Inrit(ten)

Om van het openbaar gebied op de parkeerplaats(en) van het eigen erf van de te realiseren woning te komen zullen er inrit(ten) aangelegd dienen te worden. In onderling overleg zullen de Gemeente en de koper dit nader uitwerken, waarbij als uitgangspunt geldt een bruikbare en kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte.

De Gemeente behoudt zich het recht voor inrit(ten) te wijzigen ten behoeve van een betere inpassing op basis van de overwegingen op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). De definitieve inrit(ten) worden vastgelegd aan de hand van de aanvullende grondverkooptekening.

5.6 Hoofdriool

De Gemeente zal op haar kosten in het openbaar gebied een hoofdriool aanleggen tot in de nabijheid van de perceelgrens. De woningen dienen hier op te worden aangesloten. In het gebied waarin de onroerende zaak is gelegen, wordt een gescheiden hoofdriool aangelegd. Dat wil zeggen dat er in principe een 2-pijpssysteem wordt aangelegd: een vuilwaterleiding (DWA) en een schoon(hemel)waterleiding (HWA) in combinatie met een drainageleiding. Koper moet er rekening mee houden dat niet overal een vuilwaterafvoer is aangelegd. Bij het ontwerpen van de huisinstallaties zal hier rekening mee worden gehouden.

Concept koopovereenkomst d.d. XX XX XX verkoop particuliere kavel XX Warande te Lelystad

5.7 Huisaansluiting(en) op het hoofdriool

Koper draagt voor zijn eigen rekening en risico zorg voor huisaansluiting(en) op het hoofdriool door middel van uitleggers vanaf het hoofdrioolstelsel tot de ingang van de woning. In de huisaansluiting(en) dienen binnen 50 cm van de erfrens onstoppingsstukken te worden aangebracht. De huisaansluiting(en) dienen te voldoen aan de van toepassing zijnde gemeentelijke verordening en de overige van toepassing zijnde regelgeving. Koper dient contact op te nemen met de Gemeente Lelystad om de huisaansluiting(en) af te stemmen. Meer informatie over de (technische) vereisten van de huisrioolaansluiting(en) zijn te verkrijgen via de website (www.lelystad.nl/riolering) van de Gemeente.

5.8 Drainage

Ter voorkoming van grondwateroverlast is koper verplicht, als gevolg van de bodemgesteldheid van het uit te geven perceel, op zijn kosten drainage aan te leggen en deze aan te sluiten op de schoon(hemel)waterleiding (HWA) van de te realiseren bebouwing. Koper wordt nadrukkelijk geadviseerd de drainage door te trekken tot achter in de tuinen ter voorkoming van wateroverlast. Het is koper niet toegestaan om de drainage aan te sluiten op het vuilwater riool.

De Gemeente kan door koper of diens rechtsopvolger(s) dan wel derden niet aansprakelijk worden gesteld indien de woningdrainage niet of onvoldoende blijkt te functioneren. Evenmin kan de Gemeente koper of diens rechtsopvolger(s) vrijwaren voor schadeclaims die uit deze omstandigheid mogelijkerwijs voortvloeien. Ter zake zal een bepaling in de notariële akte worden opgenomen. Het bepaalde in artikel 2.19 AV 2018 is van overeenkomstige toepassing.

5.9 Hemelwaterafvoer

Het is Koper niet toegestaan om een hemelwaterafvoer aan te sluiten op het vuilwater riool. Hemelwater kan door koper worden afgevoerd middels de uitlegger naar het hemelwater hoofdriool.

5.10 Aansluitplicht stadsverwarming

- a. Koper of diens rechtsopvolger(s) is verplicht om de woning aan te sluiten en te doen houden op het distributienet van Ennatuurlijk dan wel haar rechtsopvolger(s), de aanwezigheid te dulden van de aansluiting en het distributienet voor zover deze zich bevinden in en/of onder de woning en/of het perceel waarop de woning staat of het complex waarin de woning zich bevindt en in dat kader te allen tijde vastrecht te betalen.
- b. Koper of diens rechtsopvolger(s) zal Ennatuurlijk dan wel haar rechtsopvolger(s) toegang verlenen tot de Aansluiting om inspectie, onderhoud, dan wel vervangingswerkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren.
- c. Ten behoeve van Ennatuurlijk zal bij de juridische levering van de onroerende zaak aan koper of diens rechtsopvolger(s) zakelijke rechten dienen te worden gevestigd.

5.11 Talud, oeverafwerking, beschoeiing en steigers

Tot de verkochte onroerende zaak, te weten kavel XXX in Warande, behoort een talud met oeverbeschoeiing. Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) zijn verplicht deze oeverbeschoeiing voor eigen rekening en risico in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen conform het op de grondverkoopstekening vermeldde oeverprofiel. Conform het hiervoor genoemde oeverprofiel heeft Koper de ruimte het talud plaatselijk aan te passen, ten behoeve van een lager gelegen terras, waarbij de volgende vereisten in acht genomen dienen te worden:

- De breedte van het verlaagd terras is maximaal 50% van de totale kavelbreedte;
- de diepte van het verlaagd terras is minimaal 2 meter, gemeten vanuit de oeverbeschoeiing;
- de hoogte van het verlaagd terras bevindt zich tussen de hoogte van de achtertuin (4,90-NAP) en de bovenkant van de oeverbeschoeiing. Het terras mag niet lager liggen dan de oeverbeschoeiing;
- de verlaging van het terras kan worden uitgevoerd met grond of met een beschoeiing in een nader te bepalen materiaal met een tuinkarakter;

Concept koopovereenkomst d.d. **XX XX XX** verkoop particuliere kavel **XX** Warande te Lelystad

- het grondlichaam ten behoeve van het verlaagd terras dient minimaal 0,5 meter van de erfgrens te beginnen. In geval van een beschoeiing dient de beschoeiing op minimaal 1 meter van de erfgrens te liggen, dit geldt niet als twee aan elkaar grenzende percelen gezamenlijk één verlaagd terras realiseren;
- de grondlichamen haaks op de oeverbeschoeiing (profiel B) hebben een maximale breedte van 1,50 meter.
- de overige afmetingen zijn aangegeven in bijgevoegde bijlage c, Oeverprofiel De Olmen d.d. 13-11-2020 met nummer 34-5.1.1-2-8679.

Koper en diens rechtsopvolger(s) dienen aan elke opvolgende rechtsopvolger dezelfde verplichting(en) op te leggen. Het is Koper niet toegestaan om steigers, vlonders of andere bouwwerken (al dan niet vergunning plichtig) op te richten die de aan de waterkant gelegen erfgrens zullen overschrijden

Artikel 6 Mogelijkheden tot ontbinding en Wet Bibob

- 6.1 Deze overeenkomst kan door koper buitengerechtelijk worden ontbonden, indien koper binnen zes (6) maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst geen hypothecaire geldlening heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aankoop van de onroerende zaak en de daarop te stichten opstallen, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities en onder de bij de (handels)banken gebruikelijke voorwaarden.
- 6.2 Indien koper van deze ontbindende voorwaarde gebruik wenst te maken, dient koper uiterlijk voor de in artikel 5.1 genoemde datum, de buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst schriftelijk en bij aangetekende post in te roepen en aan de Gemeente bekend te maken, zulks onder overlegging aan de Gemeente van minimaal één (1) schriftelijke afwijzing door de betreffende (handels)banken.
- 6.3 Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden als koper niet binnen zes (6) maanden na het ondertekenen van de overeenkomst in het bezit is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de te bouwen woning.
- 6.4 De Gemeente kan desgewenst met betrekking tot deze overeenkomst een eigen integriteitsonderzoek verrichten en/of het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak, zoals bedoeld in de Wet Bibob, om advies vragen, indien:
- door het Bureau een negatief advies (inhoudende ernstig gevaar of mindere mate van gevaar) wordt uitgebracht, en /of
 - koper weigert vragen van de Gemeente of het Landelijk Bureau Bibob dienaangaande te beantwoorden, dan wel niet naar waarheid beantwoordt, en/of
 - de Gemeente op basis van een eigen onderzoek concludeert dat er sprake is van een integriteitsrisico,

kan de gemeente deze overeenkomst buitengerechtelijk ontbinden, zonder dat aan koper enige vorm van (schade)vergoeding verschuldigd zal zijn. Onder een integriteitsrisico kan worden verstaan dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten, er antecedenten (strafrechtelijke meldingen met of zonder veroordeling) zijn, en/of er een gevaar bestaat voor aantasting van de reputatie van de gemeente door het aangaan van een vastgoedtransactie. Dit zal per geval zorgvuldig door de Gemeente worden afgewogen.

Concept koopovereenkomst d.d. **XX XX XX** verkoop particuliere kavel **XX** Warande te Lelystad

artikel 7 Overige bepalingen

7.1 Geschillen

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van deze overeenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn, tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de ter zake bevoegde rechter.

7.2 Rechtskeuze

Op deze overeenkomst is het Nederlands Recht van toepassing.

7.3 Domicilie

Met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen domicilie ten kantore van de gemeente aan het Stadhuisplein 2 te Lelystad.

Artikel 8 Bijlage(n) en rangregeling

8.1 Aan deze overeenkomst zijn de navolgende bijlage gehecht en maakt daar een integraal onderdeel van uit:

- a. Algemene Verkoopvoorwaarden 2018 betreffende de koop en verkoop van onroerende zaken door gemeente Lelystad;
- b. Grondverkooptekening d.d. **XX XX XX** met nummer **XXX**;
- c. Oeverprofiel De Olmen d.d. 13 november 2020 met nummer 34-5.1.1-2-8679;
- d. Tariefbladen Ennatuurlijk 2024.

8.2 Koper verklaart middels het ondertekenen van deze overeenkomst, de bijlagen als genoemd in artikel 7.1 onder a t/m d te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen.

8.3 Voor zover er tegenstrijdigheid aanwezig is casu quo bestaat tussen het gestelde in deze overeenkomst en de bijlagen prevaleert het gestelde in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

te Lelystad

te

op _____

op _____

Gemeente Lelystad

Koper

mw. S. Akhtar

dhr./mw. **XXX**

Concept koopovereenkomst d.d. XX XX XX verkoop particuliere kavel XX Warande
te Lelystad

dhr./mw. XXX

CONCEPT