

Koopovereenkomst Waterwijk Fijnaart

(vastgesteld door B&W 10 september 2019)

De ondergetekenden:

1. De gemeente Moerdijk, ter uitvoering van artikel 160 lid e Gemeentewet en het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 11 december 2018, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de projectleider van de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling, de heer drs. A. Incze, hierna te noemen “**de verkoper**”,

en

2. De heer [Naam], geboren te [Plaats], op [Datum] en mevrouw [Naam], geboren te [Plaats], op [Datum], beiden wonende [Adres], hierna te noemen “**de koper**”

Hierna gezamenlijk te noemen “**partijen**”

zijn het navolgende overeengekomen:

1. Algemene verkoopvoorwaarden

Deze overeenkomst geschiedt onder de voorwaarden zoals opgenomen in de “Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken gemeente Moerdijk 2014”, welke onlosmakelijk deel uitmaken van deze overeenkomst.

2. Omschrijving van het gekochte

1. De verkoper verkoopt en zal in eigendom overdragen aan koper, die verklaart te kopen en in eigendom te aanvaarden, een perceel bouwgrond, gelegen in Fijnaart aan de [Straat] ter grootte van circa [Oppervlakte] m², kadastraal bekend gemeente Fijnaart, sectie [Sectie] nr. [Nummer] ged., of ter zodanige juiste grootte als na kadastrale opmeting zal blijken, zoals gearceerd aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nr. [Nummer], hierna te noemen het perceel.
2. Per aangekocht perceel is slechts de bouw van één woning toegestaan. Indien er na aankoop van het perceel een verzoek wordt ingediend tot splitsing van het perceel, is koper per nieuw ontstaan perceel een boete verschuldigd ter hoogte van 50% van de koopsom, waarbij rekening moet worden gehouden dat de koopsom jaarlijks zal worden verhoogd met het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens, waarbij het jaar 2019 wordt gesteld op 100.

3. Koopprijs

De koopsom bedraagt € [Bedrag], inclusief de verschuldigde omzetbelasting en exclusief overige kosten.

4. Milieukundig onderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond is door Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is d.d. 26 september 2016 opgesteld en bekend onder nummer 195.61.161.r1. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in bovengenoemd rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu of de volksgezondheid of anderszins onaanvaardbaar zijn. In verband met recente landelijke ontwikkelingen op het gebied van bodemgesteldheid (PFAS) is er d.d. 11 december 2019 is door Moerdijk Bodemsanering B.V. een nader rapport opgesteld wat bekend is onder nummer 195.61.193.r1. De resultaten van dit aanvullend onderzoek zijn vastgelegd in bovengenoemd rapport, waarin de toestand

van de grond wordt omschreven. Daaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu of de volksgezondheid of anderszins onaanvaardbaar zijn. De verkoper verklaart derhalve dat er op grond van bovenstaande onderzoeken en het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan hem bekend is geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

De verkoper aanvaardt na ondertekening van de akte van levering geen enkele aansprakelijkheid voor de bodemgesteldheid.

2. Onder voor het milieu gevaarlijke stoffen of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en struiken, noch op aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken hebben de bepalingen derhalve geen betrekking.

5. Ontbinding in geval van verontreiniging

1. Indien per datum van ondertekening van de notariële akte van levering of, indien eerder voor de datum van ingebruikneming, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de overdracht aanvaardt, heeft koper het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden door middel van een aangetekend schrijven aan de verkoper en de grond ter vrije beschikking aan de verkoper te stellen;
2. Van ontbinding is geen sprake als:
 - a. koper bereid is het gekochte met de geconstateerde verontreiniging te aanvaarden;
 - b. koper en verkoper een andere regeling treffen; dan wel
 - c. de verkoper, koper aanbiedt, de verontreiniging voor zijn rekening voldoende te verwijderen binnen een termijn van ten hoogste drie maanden gerekend vanaf de datum van het ondertekenen van de overeenkomst. De datum van levering, aflevering en betaling van de koopprijs wordt dan opgeschort met drie maanden. Wordt deze termijn overschreden of is de verontreiniging niet naar genoegen van koper verwijderd dan is verkoper in verzuim. Of de verontreiniging afdoende is verwijderd wordt door een onderzoeksbureau beoordeeld. Dit onderzoeksbureau is door beide partijen vóór de sanering aangewezen als het onderzoeksbureau dat bepaalt of de verontreiniging voldoende verwijderd is. Bij verzuim kan koper alsnog ontbinding van de koopovereenkomst verlangen.
3. Het recht ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen vervalt in elk geval door het tekenen van de akte van levering.

6. Levering

Tenzij anders overeengekomen wordt de grond bouwrijp opgeleverd. Bouwrijp wil zeggen dat het gebied waarin de verkochte grond is gelegen is voorzien van o.a. bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, dat de grond geen obstakels of feitelijke belemmeringen kent die aan de realisering van de bestemming in de weg staan en dat er op grond van een bestemmingsplan of anderszins een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de op te richten bebouwing.

Voorzien van boven- en ondergrondse infrastructuur houdt in dat de grond in de nabijheid is voorzien van riolering, dat nutsbedrijven kabels leidingen etc. hebben aangelegd ten behoeve van de nutsvoorzieningen en dat bouwwegen zijn aangelegd. Tevens is de grond voor zoveel mogelijk, vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke, zijn aanwezige opstallen gesloopt en/of zijn bomen gerooid en is de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht.

7. Door de koper te verrichten werkzaamheden

Ter voldoening aan de bouwplicht dient koper voor zijn rekening tenminste de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- ontgraven tot onderkant fundering (bouwput);
- draineren binnen de kavel;
- het maken van huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen;

- het op hoogte brengen van de tuin;
- het aanleggen van toegangspaden, achterpaden en terrassen binnen de kavel;
- het aanbrengen van erfafscheidingen in geval op een kavel meer woningen worden gerealiseerd en die woningen en het daarbij behorende huisperceel grenst aan het openbaar terrein.

8. Woonrijp maken

De verkoper draagt ervoor zorg dat het plangebied woonrijp wordt gemaakt.

9. Zanddepot

Indien als gevolg van (bouw-)activiteiten overtollige grond, puin en groenafval van de grond moet worden afgevoerd gebeurt dit voor rekening en risico van de koper.

10. Bouwplicht

1. De koper is verplicht de ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bebouwen van de grond bij de gemeente in te dienen uiterlijk binnen vier maanden na totstandkoming van de koopovereenkomst. De omgevingsvergunning dient in elk geval binnen negen maanden na ondertekening van de koopovereenkomst verleend te zijn;
2. De koper is verplicht binnen vier maanden na afgifte van de omgevingsvergunning te starten met bouwen, tenzij door partijen schriftelijk anders wordt overeengekomen. Onder het starten van bouwen wordt verstaan dat palen zijn geboord en/of fundamenteen zijn gelegd. Koper dient de woning trillingsvrij te funderen. Het is niet toegestaan om de funderingspalen te heien of gebruik te maken van andere grondverdringende funderingstechnieken. Het is alleen toegestaan om schroefpalen te gebruiken, waarbij de voorkeur uitgaat naar avegaarpalen of verbuisde boring, tenzij dit constructief niet mogelijk is. Gelet op de op staal gefundeerde woningen in de directe omgeving, is de kans op schade aan deze panden groot, hetgeen voorkomen dient te worden. Gaat de koper ondanks deze verplichting toch heien, verbeurt hij aan de verkoper een direct opeisbare boete van € 20.000,--.
3. De bouwwerkzaamheden dienen regelmatig te worden voortgezet en uiterlijk 18 maanden na het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid zijn en gebruiksklaar zijn en dient koper deze, in geval van verkoop van bouwgrond bestemd voor de oprichting van een particuliere woning, feitelijk ter bewoning te hebben betrokken. Indien daartoe aanleiding bestaat kan de verkoper deze termijn op voorafgaand schriftelijk verzoek van de koper éénmalig met een termijn van ten hoogste zes maanden verlengen;
4. Zolang niet is voldaan aan de in het derde lid vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van de verkoper in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte (genots-)rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Indien koper handelt in strijd met het bepaalde in dit artikel, verbeurt hij een boete ten bedrage van éénmaal de koopsom, inclusief de verschuldigde belastingen.
5. Het bepaalde in het vierde lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

11. Parkeerplaats

1. Koper verbindt zich tegenover de verkoper om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning voor zijn rekening minimaal 2 van de openbare weg af met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) aan te leggen en in stand te houden en deze ook daadwerkelijk als parkeerplaats te gebruiken; dit conform hetgeen is bepaald in artikel 12.2 van het bestemmingsplan Fijnaart West;
2. Voor de koper van een rijwoning welke gelegen is tussen de hoekwoningen, is hetgeen is bepaald in lid 1 van dit artikel niet van toepassing. De hoekwoningen van een rijtje woningen, dienen wel te voldoen aan het bepaalde in lid 1 van dit artikel.
3. Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen van bedoelde parkeerplaats(en) is de koper aan de verkoper een boete verschuldigd van € 50,-- per parkeerplaats voor elke dag dat de koper in gebreke is.

12. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

De artikelen 2 lid 2, 11,15 en 16 van deze overeenkomst en de artikelen 13 en 15 uit de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Moerdijk 2014 worden als een erfdienstbaarheid en/of kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding gevestigd. De nadere redactie in de notariële akte van levering is ter beoordeling van de betreffende notaris belast met het transport.

13. Ontbindende voorwaarden voor de koper

Met betrekking tot deze koopovereenkomst gelden GEEN ontbindende voorwaarden, noch voor wat betreft enige vergunning, noch voor wat betreft de financiering, noch anderszins.

14. Notariskantoor

De levering vindt binnen drie maanden na dagtekening van deze overeenkomst plaats bij notariskantoor [Naam].

15. Bijzondere bepalingen

1. Er is in het kader van de Wet geluidhinder, d.d. 11 december 2018, een Besluit Hogere waarde vastgesteld door het bevoegd gezag in verband met het wegverkeer van de Rijksweg A 59 en de Molenstraat te Fijnaart, met betrekking tot het perceel. De voorkeursgrenswaarde is verhoogd van 48 dB Lden naar 51 dB Lden, Koper is zich hiervan bewust en kan verkoper hiervoor nimmer aansprakelijk stellen.

16. Bijzondere bepalingen ten behoeve van rijwoningen

1. De rijwoningen dienen te worden voorzien van een brandgang aan de achterzijde. De hoekwoningen van de rijwoningen dienen aan de zijkant van hun woning toegang te verstrekken naar de brandgang. De brandgang dient aan één zijde gesloten te zijn. De brandgang mag maximaal vijf woningen beslaan.
2. De brandgang dient ten minste 1,5 m breed te zijn
3. Kopers van een rijwoning dienen onderling bindende afspraken te maken over:
 - welke koper(s) van een hoekwoning drie kavelstroken extra aankoopt aan de zijkant van de woning om een brandgang te realiseren;
 - het opnemen van een recht van overpad ten behoeve van de gebruikers van de brandgang;
 - de financiering en het onderhoud van de brandgang.
4. De door kopers gemaakte afspraken dienen middels een recht van overpad notarieel te worden vastgelegd bij de notaris. De nadere redactie in de notariële akte tot het vestigen van het recht van overpad is ter beoordeling van de notaris belast met het transport.

De koper verklaart:

- kennis te hebben genomen van de "Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken gemeente Moerdijk 2014";
- bekend te zijn en akkoord te gaan met bovenstaande voorwaarden;
- de overeenkomst d.d. [Datum] tezamen met verkoper ondertekend te hebben en te hebben ontvangen.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en getekend te [Plaats] d.d. [Datum].

Verkoper

Koper

Drs. A. Incze

[Naam]

[Naam]