

KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijk rechtspersoon: **DE GEMEENTE MONTFERLAND**, kantoorhoudende aan de Bergvredestraat 10, 6942 GK Didam en aldaar woonplaats kiezend, ten deze vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw A.C.V. Fellingier, die als zodanig die gemeente conform artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigt, hierna te noemen: "**Gemeente**" en/of "**Verkoper**";
2. en aldaar woonplaats kiezend, hierna te noemen: "**Koper**";

ondergetekende sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: "**Partijen**";

in aanmerking nemende dat:

- A. de Gemeente eigenaar is van een perceel grond, zoals dat schetsmatig is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening, waarop realisatie van een woning planologisch is toegestaan, gezien de daarop rustende woonfunctie;
- B. de grond is gelegen in het bestemmingsplan Nieuw Dijk, Dorpsplan;
- C. Koper te kennen heeft gegeven de kavel op de hiervoor genoemde tekening met nummer aangegeven van de Verkoper te willen kopen met het oogmerk om daarop een vrijstaande woning te realiseren;
- D. Partijen bekend zijn met het Didam arrest dat door de Hoge Raad is gewezen op 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778). Partijen zijn van mening dat deze overeenkomst niet in strijd is met het Didam-arrest omdat de uitgifte heeft plaatsgevonden door middel van inschrijving en loting;
- E. verwijzingen naar wetsartikelen, wettelijke procedures en gemeentelijke verordeningen worden geacht mede te omvatten verwijzingen met daarmee gelijk te stellen artikelen, procedures en verordeningen zoals deze luiden na een wetswijziging.

verklaren te zijn overeengekomen:

Definities

Artikel 1

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. de **Sluitdatum**: de laatste datum waarop deze overeenkomst door beide Partijen is ondertekend;
2. de **Leveringsakte**: de voor de levering van het verkochte vereiste notariële akte ook wel genoemd "transportakte";
3. de **Leveringsdatum**: de datum waarop de leveringsakte wordt verleden;
4. de **Inschrijvingsdatum**: de datum waarop de inschrijving van de leveringsakte in het daarvoor bestemde openbare register plaatsvindt;
5. de **Notaris**: de notaris bedoeld in artikel 4 lid 1;
6. de **Kavel**: elke bouwkaavel die is gesitueerd naast het hierna in artikel 2 te omschrijven verkochte.

Koop, omschrijving van het verkochte

Artikel 2.

1. Verkoper heeft verkocht aan Koper, die heeft gekocht: een perceel bouwgrond, gelegen in het bestemmingsplan Nieuw Dijk, Dorpsplan, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Didam, sectie G, nummer 1358, ter grootte van ongeveer m², en ter zodanige definitieve grootte als na kadastrale opmeting zal blijken, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening (bijlage 1) en daarop aangeduid het nummer , welke tekening door Partijen voor akkoord is getekend; hierna ook te noemen: "**het verkochte**".
2. Als **Sluitdatum** geldt de laatste datum waarop deze overeenkomst door beide Partijen is ondertekend.
3. De Koper is verplicht bij het plaatsen of doen plaatsen van de bebouwing, met de ambtenaar van bouwtoezicht, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de begrenzing van de bouwkaavel voor aanvang van de bouwwerkzaamheden. Gelijktijdig met het uitzetten van de bebouwing worden op verzoek de voorlopige kadastrale grenzen aangegeven. Een volgend verzoek tot aanduiding van de grenzen in het terrein kan slechts worden gehonoreerd op kosten van Koper.

Koopsom, betaling, verrekening lusten en lasten.

Artikel 3.

1. De koopsom bedraagt tweehonderd vijfenzeftig euro (€ 265,--) per m² exclusief omzetbelasting, derhalve uitgaande van de hiervoor genoemde oppervlakte van het Verkochte totaal een bedrag groot € te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (thans 21%). De koopsom dient uiterlijk bij het passeren van de Leveringsakte te worden voldaan op een tussenrekening van de Notaris. Hierover ontvangt Koper een rekening van de Notaris.
2. Over- of ondermaat wordt niet verrekend en geeft geen der Partijen recht op enige rechtsvordering, hoe ook genaamd.
3. Uitbetaling zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen van hypotheek en beslagen in die registers die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het verlijden van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
4. Indien de levering van het verkochte niet binnen de in artikel 4, lid 1 genoemde termijn heeft plaatsgevonden, is Koper aan Verkoper een rente verschuldigd van 6% per jaar over het niet betaalde gedeelte van de koopsom tot aan de dag van betaling. Het in de voorgaande zin bepaalde laat onverlet de (overige) rechten van Verkoper uit hoofde van deze overeenkomst. Indien de Leveringsakte niet uiterlijk twee maanden na afloop van de in artikel 4, lid 1, bedoelde termijn is verleden, is deze overeenkomst ontbonden zonder dat daartoe enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Niettemin blijft Koper in dat geval de in dit lid bedoelde rente verschuldigd over de verstreken periode waarbinnen de koopsom betaald had moeten zijn, tot de dag van ontbinding van deze overeenkomst.

Overdracht

Artikel 4

1. De **Leveringsakte** zal voor de Notaris worden verleden. De Notaris zal door de Koper bij het inzenden van deze overeenkomst aan Verkoper kenbaar worden gemaakt. Indien Koper geen Notaris kenbaar maakt, zal Verkoper de leveringsakte doen passeren door mr. J.G.H. Laarberg / mr. A.F. Laarberg-Trynes te Didam of Notaris mr. P. Reijenga te 's Heerenberg. Verkoper zal vervolgens ervoor zorgdragen dat deze overeenkomst tijdig aan de Notaris ter beschikking wordt gesteld. De Leveringsakte zal in ieder geval worden gepasseerd binnen zeven maanden na de

datum waarop de Gemeente deze overeenkomst heeft medeondertekend of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen.

2. Een afschrift of uittreksel van de **Leveringsakte** zal in het daartoe bestemde openbare register worden ingeschreven.
3. Alle vorderingen, rechten en aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan voor zover mogelijk over op Koper per de inschrijvingsdatum.

Is voor de overgang van bedoelde vorderingen, rechten en aanspraken een overdracht nodig dan dient deze op de Leveringsdatum -of, indien dat eerder is: de datum van de feitelijke levering- plaats te vinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen. Verkoper staat niet in voor de gegoedheid van de hiervoor bedoelde derden. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en geeft bij deze aan Koper volmacht om, voor zover nodig, de overdracht van bedoelde vorderingen, rechten en aanspraken op het overeengekomen tijdstip voor rekening van Koper tot stand te brengen door mededeling daarvan aan de desbetreffende derden.

Kosten en belastingen

Artikel 5

1. Ter zake van de levering van het Verkochte registergoed is omzetbelasting verschuldigd. Het Verkochte is een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a.1^o in verband met artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 gebruikt zodat de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is.
2. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop, de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van het kadastrale recht, de kosten van een eventuele volmacht en eventuele kosten voor het legaliseren van deze volmacht, zijn voor rekening van Koper.
3. Alle lasten en belastingen welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum van de Leveringsakte, voor rekening van Koper.

Waarborgsom

Artikel 6

Koper stort tegelijk met het inzenden van deze door hem ondertekende overeenkomst, doch uiterlijk binnen veertien dagen, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom van € 1.000,-- op rekening van de Verkoper bij de Bank Nederlandse Gemeenten onder nummer IBAN NL 47 BNGH 0285 104527 onder vermelding van "waarborgsom bouwkaavel". Hierover ontvangt Koper geen aparte nota meer van Verkoper. Aan Koper wordt geen rente vergoed over de waarborgsom. De waarborgsom wordt in mindering gebracht bij overdracht van de kavel bij de Notaris.

Juridische levering

Artikel 7

1. Het perceel wordt overgedragen aan Koper met de daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pand- en hypotheekrechten, beslagen of inschrijvingen daarvan.
2. Koper aanvaardt alle lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers. Maar ook die haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn én die voor haar geen essentiële zwaardere belasting betekenen. De Notaris neemt de met het perceel verbonden (kenbare) lasten en beperkingen op in de Leveringsakte van het perceel. Koper aanvaardt ook eventuele onbekende lasten en beperkingen.
3. Koper aanvaardt ook uitdrukkelijk alle eventuele lasten en beperkingen die tussen het moment van ondertekening van deze overeenkomst en het moment van het passeren van de akte van levering op het perceel zouden komen te rusten.

4. Verkoper verklaart dat de situatie met betrekking tot het verkochte per de sluitdatum en ook per de leveringsdatum is als volgt:
 - a) er zijn geen andere zakelijke lasten en belastingen dan die gebruikelijk zijn binnen de Gemeente;
 - b) er bestaat van het Verkochte geen huurkoopovereenkomst;
 - c) ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een -al dan niet wettelijk- voorkeursrecht of optierecht;
 - d) de openbare leidingen en nutsvoorzieningen zijn aanwezig in het openbare gebied nabij het Verkochte; Koper is er mee bekend dat hij de huisaansluitingen voor eigen rekening en risico dient aan te vragen en te verzorgen;
 - e) het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen;
 - f) het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan;
 - g) op het Verkochte geldt voor een eventuele herbepantingsplicht de gemeentelijke- en provinciale regelgeving.

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 8

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in de staat waarin het zich op de Leveringsdatum bevindt.
2. Het Verkochte is reeds of wordt nog voor de Leveringsdatum door Verkoper vervaardigd als bouwterrein. Koper zal het Verkochte aanwenden voor de realisering van een in de considerans van deze overeenkomst onder C bedoelde woning. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een gebruik door Koper, als omschreven in dit lid, in de weg staan. Koper dient zelf voor eigen rekening en risico voor de benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke ten behoeve van de realisering van de hiervoor bedoelde woning zorg te dragen. Koper verbindt zich om de te realiseren woning in overeenstemming met het in de considerans genoemde bestemmingsplan te doen ontwerpen en te bouwen. Koper is ermee bekend dat in het kader van de vergunningsaanvragen door Koper, door of vanwege de Gemeente zal worden getoetst of het ingediende ontwerp voldoet aan de eisen/normen van het bestemmingsplan en andere regelingen terzake.
3. De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de Leveringsakte. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de Leveringsakte, eindigt de zorgplicht van verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeengekomen.
4. Op de Leveringsdatum wordt het verkochte aan koper feitelijk ter beschikking gesteld, vrij van huur en andere gebruiksrechten en vrij van inschrijvingen en beslagen, en vrij van gebruikers zonder recht of titel, ontruimd en ongevorderd.
5. Verkoper zal Koper in de gelegenheid stellen het Verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.
6. A. Afgezien van het overigens in deze overeenkomst bepaalde, heeft Verkoper aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie gegeven die naar zijn beste weten en naar geldende verkeersopvattingen 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 verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.
B. koper is voldoende bekend met de aard, de ligging -ook ten opzichte van aangrenzende en naburige percelen-, de staat (van onderhoud) en de bestemming van het Verkochte.
7. In de Leveringsakte zullen met betrekking tot het Verkochte en de kavel al die erfdienstbaarheden worden/zijn gevestigd met de strekking dat de eventuele strijdigheden met het burendrecht in de feitelijke toestand van het Verkochte en de kavel na de bebouwing zullen worden/zijn opgeheven in die zin dat de feitelijke toestand waarin het Verkochte en de kavel zich alsdan ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd kan blijven.

Hagen

Artikel 8A

1. Koper moet gedogen dat op de op de tekening (bijlage 1) als zodanig aangegeven strook grond, die onderdeel uitmaakt van het Verkochte, door de Gemeente een haag wordt aangebracht en zonodig binnen 2 jaar wordt hersteld of vervangen. Koper zal zoveel mogelijk voorkomen dat deze haag wordt beschadigd of verloren gaat en is er mee bekend dat het onderhoud van deze haag voor zijn rekening komt. De Gemeente zal deze haag uiterlijk 1 jaar nadat de op het perceel te bouwen woning voor het eerst wordt bewoond aanbrengen. De Gemeente is aan Koper voor het een en ander generlei vergoeding, hoe ook genaamd verschuldigd.
2. Indien Koper handelt in strijd met het onder 1 van dit artikel vermeldde, verbeurt hij een boete van € 10.000,-- aan de Gemeente, onverminderd de verplichting bedoelde bepalingen alsnog na te komen.
3. Koper of opvolgende verkrijger is bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de grond verplicht alle in dit artikel genoemde bepalingen, als kettingbeding op te nemen in de akte van levering onder verbeurte van een boete van € 25.000,-- door de overdragende Partij die dit verzuimt, en indien meerdere Partijen als overdragende Partij optreden, door ieder van hen als hoofdelijk debiteur verschuldigd, ten bate van de Gemeente.

Risico-overgang, beschadiging

Artikel 9

1. Het Verkochte is vanaf het moment van ondertekening van de Leveringsakte voor risico van Koper.
2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht binnen tweeënzeventig uur nadat het onheil hem bekend is geworden Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd en deze beschadiging niet aan Verkoper kan worden toegerekend, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen dertig dagen na het onheil, maar in ieder geval voor de Leveringsdatum:
 - a) Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast hetgeen is overeengekomen- aan Koper op de overeengekomen datum van levering het Verkochte overdraagt in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle (vorderings)rechten die Verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomt; dan wel
 - b) Verkoper verklaart de schade binnen dertig dagen na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval een eerder overeengekomen datum van levering wordt opgeschort naar de datum volgend op die waarop die dertig dagen zijn verstreken. Mocht, indien het in sub b bepaalde toepassing heeft gevonden, het Verkochte niet tijdig naar de eis van goed en deugdelijk werk zijn hersteld, dan zal deze overeenkomst alsnog van rechtswege zijn ontbonden, in welk geval Verkoper de eventuele door Koper geleden schade dient te vergoeden. Indien evenwel het onder sub a bepaalde dan alsnog toepassing vindt, zal geen ontbinding plaatshebben en er zal geen recht op enige schadevergoeding bestaan.
4. Bij toepassing van een van de bepalingen uit dit artikel is de Gemeente op geen enkele wijze aansprakelijk voor welke (gevolg)schade dan ook, tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald.

Ingebrekestelling, ontbinding

Artikel 10

1. Indien een der Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van deze overeenkomst verlangt.
2. A. Bij ontbinding van deze overeenkomst zal de nalatige Partij ten behoeve van de wederpartij zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een terstond opeisbare boete van € 1.000,-- verbeuren, onverminderd het recht op volledige schadevergoeding.
B. Indien de wederpartij op grond van artikel 10, lid 1, nakoming van deze overeenkomst verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 10, lid 1, vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopsom onverminderd het recht op volledige schadevergoeding, een en ander tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald.
3. Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij toch gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden, een en ander tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald. Het bedrag van de schade zal zoveel mogelijk op de Leveringsdatum verrekend worden.
5. Indien Koper vóór het verlijden van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft verkregen, alsmede wanneer er vóór het verlijden van genoemde akte executoriaal beslag op zijn roerende of onroerende zaken wordt gelegd, is Verkoper bevoegd deze overeenkomst middels een aangetekende brief aan Koper te ontbinden. In dat geval kan de waarborgsom van € 1.000,-- niet worden teruggevorderd.

Ontbindende / opschortende voorwaarden

Artikel 11

Koper maakt met betrekking tot de onderhavige koopovereenkomst uitdrukkelijk geen voorbehoud voor de financiering van het verkochte, noch is daaromtrent sprake van een ontbindende of opschortende voorwaarde.

Artikel 12

Bodem- en asbestverontreiniging, ondergrondse tanks

1. De Gemeente verklaart het volgende:
 - a. de Gemeente is niet bekend dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt tot de door Koper voorgenomen realisatie van een woning op het Verkochte. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het Verkochte, op basis waarvan is geconcludeerd dat milieu hygiënisch gezien geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van een woning op het Verkochte (zie bijlage 2);
 - b. Er zijn geen gehalten aan asbest in de bodem gemeten die de maximaal toegestane concentratie van 50 mg asbest/kg ds overschrijden;
 - c. de Gemeente is er niet mee bekend dat zich in het perceel (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septic tanks bevinden.
2. Koper aanvaardt alle (rest)risico van bodemverontreiniging (waaronder verontreiniging van het grondwater), asbestverontreiniging en van eventuele ondergrondse tanks in de bodem van het Verkochte. De aanwezigheid van verontreiniging van welke aard en omvang dan ook levert geen tekortkoming op van de Gemeente. Het geeft Koper ook geen recht deze overeenkomst te

- ontbinden, vernietigen of (laten) wijzigen en/of richting de Gemeente aanspraak te maken op schadevergoeding.
3. Koper is na de juridische levering eigenaar van het Verkochte en in die hoedanigheid verantwoordelijk voor de uit de bouwput afkomstige grond. Oftewel grond afkomstig van het Verkochte, nadat afgraving of andere werkzaamheden ter plaatse hebben plaatsgevonden. Koper is verplicht om de vrijkomende, overtollige grond, die niet nodig is voor de ophoging van het Verkochte voor eigen rekening af te (laten) voeren naar een erkende lokale of regionale grondbank. Het afvoeren van de vrijkomende grond dient behoorlijk en in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke regels plaats te vinden (zoals de Omgevingswet). Het is Koper niet toegestaan deze grond al dan niet tijdelijk op te slaan op aangrenzende bouwterreinen, dan wel op de openbare weg of andere gemeentelijke gronden, zoals groenstroken, wegen, voetpaden en dergelijke.
 4. De Gemeente verstrekt geen enkele garantie en is niet aansprakelijk ter zake van de draagkracht en waterdoorlatendheid van de bodem van het Verkochte en daarop van invloed zijnde omstandigheden.

Kosten onderzoek

Artikel 13

In geval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde, zijn de kosten van het opmaken en uitvoeren van de voor deze akte te verrichten werkzaamheden voor rekening van de huidige Koper.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een al dan niet toerekenbaar tekortkomen van een der Partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Bebouwing; bewoning

Artikel 14

1. Koper is verplicht het Verkochte te bebouwen met de in deze koopovereenkomst bedoelde woning. Binnen zes maanden na de datum van de Leveringsakte moet met de bouw daarvan zijn begonnen, een en ander behoudens verlenging van deze termijn door burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland. Indien Koper niet aan deze verplichtingen voldoet, is Koper verplicht de thans gekochte grond op eerste vordering aan de Gemeente terug te verkopen. In dat geval, en indien Koper de thans gekochte grond vrijwillig aan de Gemeente wenst terug te verkopen, zal voor die transactie een prijs gelden gelijk aan de huidige koopsom, verminderd met € 2.500,--. Alle kosten van en in verband met deze terugkoop zijn alsdan voor rekening van de huidige Koper. De huidige Verkoper kan de terugverkoper verplichten de grond in dat geval, geheel op zijn kosten, in de oorspronkelijke staat terug te brengen, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden. Daarbij behoren in elk geval ook de eventuele saneringskosten wegens gebleken verontreiniging. De huidige Verkoper is op geen enkele wijze aansprakelijk voor welke (gevolg)schade dan ook, indien aan dit lid toepassing wordt gegeven.
2. Koper verplicht zich de op de kavel te bouwen woning te gebruiken om die zelf te gaan bewonen behoudens toestemming van Verkoper. Deze verplichting vervalt nadat Koper de woning gedurende 3 jaar heeft bewoond.

3. Het is Koper niet toegestaan binnen een periode van 3 jaar na de datum waarop de woning voor bewoning is gereedgekomen, de grond, inclusief de daarop eventueel gestichte opstallen, zonder toestemming van burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland te vervreemden (vestiging van zakelijke rechten of persoonlijke gebruiks- en genotsrechten daaronder mede begrepen). Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Bij verkoop van de woning binnen 3 jaar vanaf de datum van eerste ingebruikname van de woning zoals bedoeld in lid 2, is Koper verplicht dit gehele beding via een kettingbeding door te leggen aan toekomstige Koper. Dit geldt ook voor de toekomstige Koper, zo lang de zelfbewoningsplicht van kracht is.
Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
4. Het in lid 2 en 3 van dit artikel gestelde is niet van toepassing in geval van verkoop op grond van machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW en in geval van executoriale verkoop.
5. De in lid 3 van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de overdracht/levering van de grond plaatsvindt ter uitvoering van een tussen de in deze overeenkomst genoemde Koper, indien dit is een aannemingsbedrijf of exploitatiemaatschappij is, en diens wederpartij gesloten koop-aannemingsovereenkomst betreft, waarbij genoemde Koper zich tegenover diens wederpartij verplicht de in deze overeenkomst genoemde opstallen te bouwen. De bepalingen van deze overeenkomst zullen in dat geval daarbij worden overgedragen.
6. Indien Koper niet voldoet aan of in strijd handelt met het in lid 2 en 3 van dit artikel bepaalde, is hij aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 200.000,-- .
7. Betaling van de boete ontheft de Koper niet van de verplichting tot nakoming van zijn verplichtingen uit dit beding.

Kavelpaspoort

Artikel 15

Het kavelpaspoort maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. Koper verplicht zich door ondertekening van deze overeenkomst de woning te bouwen en het Verkochte in te richten volgens de gegevens in het kavelpaspoort. Bij het bouwen van de woning of het inrichten van het perceel in afwijking van het kavelpaspoort, zonder schriftelijk toestemming van de Gemeente, is Koper de Gemeente een boete verschuldigd van € 10.000,-- per overtreding, onverminderd de verplichting om de bedoelde bepalingen uit dit kavelpaspoort alsnog na te komen.

Koper of opvolgende verkrijger is bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de grond verplicht bovengenoemde bepaling, op te nemen in de akte van levering onder verbeurte van een boete van € 25.000,-- door de overdragende partij die dit verzuimt, en indien meerdere partijen als overdragende partij optreden, door ieder van hen als hoofdelijk debiteuren verschuldigd, ten bate van de Gemeente.

Bijzondere bepalingen

Artikel 16

1. Het is Koper niet toegestaan zonder toestemming of vergunning van de Gemeente bouwmaterialen, bouwafrasteringen, bouwketen en andere voor de bouw benodigde zaken te plaatsen op aangrenzende bouwterreinen, de openbare weg of andere gemeentelijke gronden, zoals groenstroken, wegen, voetpaden en dergelijke. Indien toestemming of vergunning wordt verleend, dienen de daar aan gekoppelde voorwaarden in acht te worden genomen.

2. In verband met de ligging nabij de sportvelden dienen de gevels van woningen ter hoogte van een derde bouwlaag die gericht is op het noorden en oosten (zijdes gericht op de sportvelden) als een dove gevel worden uitgevoerd. Deze bepaling geldt niet voor de gevels aan deze zijden op de eerste bouwlaag (begane grond) en tweede bouwlaag (1^e verdieping). Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai blijkt namelijk dat op deze hoogte sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen om ook reguliere gevels (niet zijnde dove gevels) op de derde bouwlaag aan de noord- en oostzijde te realiseren. Voorwaarde daarbij is dat uit akoestisch onderzoek blijkt dat er daar sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.
3. In de spouwmuur moeten permanente vleermuizenverblijven met gripgaas worden gerealiseerd. Voor informatie, zie link naar het ecologisch plan van aanpak:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1955.bpsgnwdalgdorpspla-va01/b_NL.IMRO.1955.bpsgnwdalgdorpspla-va01_tb16.pdf, paragraaf 7.1.3.
4. Koper is verplicht om minimaal 2 auto's op eigen terrein te parkeren.
5. Kopers van de kavel 1 t/m 4 zijn verplicht om het mandelige terrein gezamenlijk aan te leggen en te beheren. Het mandelige terrein moet worden aangelegd volgens bijgevoegde situatieschets (bijlage) met grasbetontegels. De rioolaansluiting wordt door de Gemeente aangelegd tot aan het mandelig terrein.
6. Koper doet ten opzichte van de Gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 BW, zodat de Gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten.
7. De Gemeente kan niet aansprakelijk worden gehouden voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen of handelwijze van nutsbedrijven of andere derden.
8. Koper krijgt voor hemelwater geen aansluiting op het riool. Koper is verplicht het regenwater op het Verkochte op te vangen en te verwerken.
9. Partijen geven de Notaris opdracht de bijzondere verplichtingen uit dit Artikel in de Leveringsakte van het Verkochte op te nemen als erfdiensbaarheid, dan wel kwalitatieve verplichting, dan wel kettingbeding met daaraan gekoppeld een gebruikelijke boetebepaling. Een en ander zodat opvolgende eigenaren ook gebonden zullen zijn aan het bepaalde in dit artikellid.

Overdracht kavel: de kavel wordt niet eerder opgeleverd dan dat de grond bouwrijp wordt gemaakt in verband met maatregelen die voor de wezel getroffen worden. Naar verwachting wordt de grond bouwrijp gemaakt in januari 2026.

Artikel 17

Het document "Netcongestie en de mogelijke gevolgen voor u als Koper van een bouwkaavel" (bijlage 3) maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart u kennis te hebben genomen van dit document en met de inhoud daarvan in te stemmen. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart u tevens ermee bekend te zijn dat u de gemeente nimmer aansprakelijk kunt stellen voor vertragingen, schade, kosten en ander nadeel veroorzaakt door netcongestie.

Artikel 18 Bibob-bepalingen

1. Op deze overeenkomst zijn de 'Beleidsregels Wet Bibob gemeente Montferland' van toepassing. De laatste versie is te vinden op: Besluit van het college van B&W Montferland van 31 augustus 2021 tot vaststelling van de "Beleidsregels Wet Bibob gemeente Montferland 2021" | Lokale wet- en regelgeving. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregels.
2. De Gemeente kan een Bibob-toets uitvoeren zoals bedoeld in artikel 7a van de Wet Bibob, in de situatie dat er aanwijzingen zijn die het vermoeden rechtvaardigen dat er sprake is van een ernstige mate van gevaar als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob en/of indien er sprake is van een risicobranche zoals genoemd in voornoemde beleidsregels.
3. De Gemeente kan deze Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten of ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. sprake is van een ernstig gevaar dat deze Overeenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. sprake is van een ernstig gevaar dat in of met de onroerende zaak waar deze Overeenkomst betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze Overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem/haar door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden; of
 - f. Koper heeft nagelaten de vragen die hem/haar door een Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
4. De begrippen ernstig gevaar, ernstige mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
5. De Gemeente kan een Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 Wet Bibob, om advies vragen.

Slotbepalingen.

Artikel 19.

1. Indien in deze Overeenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als Koper is genoemd, zijn dezen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze Overeenkomst voortvloeien.
2. Koper en Verkoper komen overeen dat de titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9, boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet behoeven te worden overgelegd door de Verkoper.

3. Alle mededelingen, ingebrekestellingen, kennisgevingen en verzoeken die op grond van deze Overeenkomst plaatsvinden of worden ingesteld, zullen moeten geschieden per aangetekende brief.
4. Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van -voor zover nodig- overeenkomstige toepassing.
5. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
6. Indien tussen de Partijen één of meer geschillen rijzen ter zake van deze Overeenkomst, zullen Partijen zich tot het uiterste inspannen deze in onderling overleg op te lossen. Het staat (een van) de Partijen altijd vrij om het geschil aan de rechter voor te leggen. Geschillen worden in dat geval beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland.
7. Indien één van de bepalingen uit deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar zou zijn, laat dit de geldigheid van de overige bepalingen uit deze Overeenkomst en daarmee de geldigheid van de Overeenkomst onverlet. Partijen stellen in dat geval ter vervanging (een) nieuwe bepaling(en) vast, die – zoveel als rechtens mogelijk – voldoet aan de bedoeling van deze Overeenkomst.
8. Indien wijzigingen in wet- en regelgeving (waaronder uitspraken van rechterlijke instanties) leiden tot onuitvoerbaarheid van vastgelegde afspraken, werken Partijen mee aan een wijziging van deze Overeenkomst in die zin, dat de oorspronkelijke afspraken in overeenstemming worden gebracht met de bedoelde wijzigingen.

Didam d.d.

Verkoper,
Gemeente Montferland

d.d.

Koper,

Mevrouw A.C.V. Fellingier

Bijlagen:

- verkooptekening (bijlage 1)
- bodemonderzoeken (bijlage 2)
- Netcongestie en de mogelijke gevolgen voor u als koper van een bouwkaavel (bijlage 3)