



CONCEPT KOOPOVEREENKOMST

Dit is een concept. Gemeente behoudt zich het recht voor om in het model wijzigingen aan te brengen.



PROJECT:

Deze koopovereenkomst heeft betrekking op de locatie **Van Diepenstraat te Velsen-Noord** en geldt ten aanzien van

Kavelnummer: #

hierna te noemen “**de Kavel**” of “**het Perceel**”

ONDERGETEKENDEN:

De gemeente Velsen, te dezen krachtens de bepalingen van de gemeentewet vertegenwoordigd door de burgemeester van deze gemeente, die met inachtneming van het mandaatbesluit van 10 januari 2012, zijn bevoegdheid tot vertegenwoordiging heeft gemandateerd aan de manager van team Vastgoed, die als zodanig handelt krachtens besluit van burgemeester en wethouders d.d. 12 oktober 2020, hierna te noemen “de Gemeente”

en

	<i>Partner (indien van toepassing)</i>
Achternaam:	Achternaam:
Voornamen (voluit):	Voornamen (voluit):
Geslacht: M/V	Geslacht: M/V
Adres:	Adres:
Postcode en woonplaats:	Postcode en woonplaats:
Geboortedatum:	Geboortedatum:
Geboorteplaats:	Geboorteplaats:
Telefoon:	Telefoon:
E-mail:	E-mail:
Legitimatiebewijs:	Legitimatiebewijs:

hierna te noemen: “**Koper**”

Gemeente en Koper gezamenlijk hierna te noemen: “**Partijen**”



OVERWEGENDE:

- dat de Gemeente eigenaar is van de locatie gelegen aan de Van Diepenstraat te Velsen-Noord, hierna te noemen "het Terrein";
- dat de Gemeente het Terrein wenst te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw en hiervoor een verkavelingsplan heeft opgesteld;
- dat deze ontwikkeling bekend staat als project onder de naam 'Kleinschalig Opdrachtgeverschap, Pionieren in IJmuiden, bouw je eigen droomhuis';
- dat de Gemeente in het kader van het zo-even genoemde project kavels op het Terrein aan particulieren te koop heeft aangeboden, hierna te noemen: "Kavel(s)";
- dat de Gemeente het Terrein bouwrijp zal maken zodat de kavels van het Terrein een bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 zullen zijn;
- dat via een loting de Koper is geselecteerd voor de koop van de Kavel;
- dat Koper gehouden is op de Kavel voor eigen rekening en risico een woning te (laten) bouwen conform de voorwaarden en bepalingen die de Gemeente daar middels deze koopovereenkomst (hierna te noemen: "Overeenkomst") en het kavelpaspoort heeft gesteld;
- dat de Koper voor eigen rekening en risico de mogelijkheid heeft binnen de kaders van deze Overeenkomst om de eventuele financiering en/of de bouwmogelijkheden en/of daarmee samenhangende aspecten te onderzoeken dan wel te regelen;
- dat Partijen de volgende afspraken over de verkoop en levering van de Kavel zijn overeengekomen;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Het Perceel

De Gemeente verkoopt bij deze aan de Koper, die bij deze koopt van de Gemeente:

- een perceel bouwterrein, gelegen aan de Van Diepenstraat te Velsen-Noord, ter grootte van circa # centiare oftewel #.vierkante meter van het perceel kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie B, no. #; hierna te noemen "**het Perceel**" of "**de Kavel**"; en
- de mandigheid van het perceel ten behoeve van het pad, gelegen aan de Van Diepenstraat te Velsen-Noord, ter grootte van circa 94 centiare oftewel 94 vierkante meter van het perceel kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie B, no. 5313.

De ligging en begrenzing van de vorengenoemde percelen zijn schetsmatig aangegeven op de slechts ter oriëntering van Partijen dienende tekeningen die als **bijlage 1** bij deze overeenkomst zijn gevoegd.

De koopsom

Deze verkoop en koop geschiedt voor een koopsom vrij op naam van € # (Zegge: # euro).

ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

Artikel 1: Algemene Voorwaarden

Deze verkoop en koop vindt plaats met inachtneming van de Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013 (vastgesteld op 22 oktober 2013), met uitzondering van de daarin opgenomen artikelen 5 lid 1, 8 lid 2, 23, hierna te noemen "Algemene



Voorwaarden", welke als **bijlage 2** aan deze overeenkomst zijn gehecht, met dien verstande dat indien het bepaalde in deze Overeenkomst afwijkt van hetgeen is bepaald in de Algemene Voorwaarden, dan hetgeen in deze Overeenkomst is gesteld zal prevaleren. De Algemene Voorwaarden vormen met deze Koopovereenkomst één onverbreekelijk geheel.

Koper verklaart voorafgaande aan de koop kennis te hebben genomen van deze Algemene Voorwaarden en deze te aanvaarden.

Artikel 2: Over- en ondermaat

Een verschil tussen de grootte van het Perceel, zoals die door het Rijkskadaster wordt vastgesteld en de grootte zoals die in deze Koopovereenkomst is vermeld, geeft geen van de Partijen enig recht en geeft geen aanleiding tot verrekening van onder- of overmaat.

Artikel 3: Kosten en belastingen

In afwijking van artikel 5 lid 1 van de Algemene Voorwaarden zijn de in dat artikel genoemde kosten voor rekening van de Gemeente met uitzondering van die werkzaamheden die de notaris verricht op verzoek van Koper. Deze kosten zijn dan voor rekening van Koper.

Artikel 4: Gebruiksbeperking

De Koper verklaart dat hij het Perceel zal aanwenden voor de realisering van een woning. De Gemeente verklaart hierbij dat het haar niet bekend is dat het voren omschreven gebruik van het Perceel op privaatrechtelijke gronden niet zal kunnen worden toegestaan.

Artikel 5: Staat van de te leveren grond

1. Het Perceel wordt geleverd in fiscaal bouwrijpe staat.

De Gemeente zal vóór de eigendomsoverdracht zorgdragen dat het perceel vrij is van opstallen en objecten.

De Gemeente draagt tevens zorg voor de aanleg van de riolering en de nutsvoorzieningen tot aan de erfgrans van het Perceel. De Gemeente spant zich in om deze werken zo spoedig als mogelijk aan te laten leggen. De Gemeente is voor de uitvoering van voornoemde werken afhankelijk van de nutsbedrijven.

2. Het Perceel zal aan de Koper worden geleverd vrij van huur of andere aanspraken tot gebruik.

Artikel 6: Verplichtingen

1. Het pad kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie B, nummer 5313, zoals aangegeven op **bijlage 1**, is als een mandelig perceel in de zin van artikel 60 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bestemd.

Het pad/mandelig perceel dient door de eigenaren voor eigen rekening en risico te worden aangelegd en als zodanig in stand worden gehouden met gebruikmaking van zogenaamde standaard trottoir betontegels ter grootte van 30 cm bij 30 cm.

Het onderhoud, de instandhouding en de vervanging van het pad/mandelig perceel is voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaren van de aangrenzende woningen.

De mandeligheid is nader geregeld in de algemene akte, welke als **bijlage 3** bij deze overeenkomst is gevoegd¹.

2. Ten nutte van het Perceel en ten laste van de aangrenzende percelen en omgekeerd zijn de erfdienstbaarheden gevestigd, zoals opgenomen in de akte die als **bijlage 3** bij deze

¹ Mandeligheid geldt slechts voor de kavels 4 tot en met 13 en 15 tot en met 17

overeenkomst is gevoegd².

3. Behoudens het gestelde in lid 1 en lid 2 rusten op het Perceel voor de Gemeente geen kenbare erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, overige lasten en beperkingen.

Artikel 7: Bodemgesteldheid

1. Op het Terrein is in 2015 een verkennend bodemonderzoek (BK Ingenieurs, projectnummer 153001, d.d. 9 september 2015) uitgevoerd. Tijdens het bodemonderzoek zijn in de bovengrond maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Op het voornoemde onderzoek is begin 2020 een aanvullend PFAS bodemonderzoek (Kwinfra, Aanvullend PFAS grondonderzoek Van Diepenstraat 5 te Velsen-Noord, 6 februari 2020) uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat plaatselijk de bovengrond (puin en kooldeeltjes) licht verontreinigd is met PFAS. In de overige boven- en ondergrond is geen verhoogd PFAS-gehalte aangetroffen.

De Omgevingsdienst IJmond heeft naar aanleiding van de bovenstaande onderzoeken op 19 februari 2020) geconcludeerd dat er op grond van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en de huidige regelgeving geen bezwaar bestaat tegen de toekomstige woonfunctie.

Het advies is als **bijlage 4** bij deze overeenkomst gevoegd.

De bovengenoemde bodemonderzoeken zijn voor het sluiten van deze overeenkomst digitaal aan Koper beschikbaar gesteld.

2. Koper verklaart uitdrukkelijk dat hij met de inhoud van het in lid 1 van dit artikel genoemde bodemonderzoeken en het advies van de Omgevingsdienst IJmond volledig bekend is, deze heeft kunnen inzien en beoordelen.

3. De Gemeente is niet bekend met feiten of omstandigheden die er op wijzen of kunnen wijzen dat het Perceel enige verontreiniging bevat anders dan vermeld in het bovengenoemde onderzoek. Dit sluit niet uit dat er toch nog bodemverontreiniging aanwezig kan zijn. De Koper verklaart dat zij hiermee bekend is en vrijwaart daarmee de Gemeente van iedere aansprakelijkheid indien er onverhoopt toch bodemverontreiniging wordt gevonden.

4. De Gemeente verklaart dat het Perceel bij de eigendomsoverdracht geschikt is om te worden aangewend conform het in artikel 4 van deze overeenkomst beschreven gebruik.

Artikel 8: Bebouwing en inrichting

1. Koper verbindt zich voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor de bebouwing van het Perceel alsmede voor de inrichting van de niet te bebouwen grond van het Perceel een en ander met inachtneming van het in **bijlage 5** opgenomen Kavelpaspoort.

Koper verklaart bekend te zijn met het voor het Perceel opgestelde Kavelpaspoort en aanvaardt deze³.

2. Koper zal voor eigen rekening en risico alle daartoe vereiste vergunningen aanvragen voor

² Voor een aantal kavels gelden de erfdiensbaarheden van licht, uitzicht en afvoer van regenwater en drop (zie algemene akte notaris)

³ Voor sommige kavels gelden specifieke eisen die in het kavelpaspoort vermeld staan; deze worden in de individuele koopovereenkomst dan vermeld



de bebouwing en inrichting van het Perceel.

3. Koper verklaart dat hij zich tot het uiterste in zal spannen dat de bebouwing van het Perceel binnen een termijn van vierentwintig (24) maanden na de eigendomsoverdracht van het Perceel gebruiksklaar is.

4. De Gemeente is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het niet verkrijgen, de schorsingen, intrekkingen en/of vernietigingen van vergunningen c.q. vrijstellingen c.q. ontheffingen, die voor de bebouwing van het Perceel noodzakelijk zijn.

Koper vrijwaart de Gemeente hiervoor.

Dergelijke omstandigheden zijn niet aan te merken als onvoorziene omstandigheden.



Artikel 9: Herontwikkeling Terrein

1. Koper verklaart zich ervan bewust te zijn dat de herontwikkeling van het Terrein de nodige overlast met zich mee kan brengen. Koper aanvaardt dat.

2. De Gemeente zal op een door haar zelf nader te bepalen tijdstip, doch niet eerder dan nadat alle woningen in het kader van het Kleinschalig Opdrachtgeverschap Locatie Van Diepenstraat zijn gerealiseerd de omliggende openbare ruimte woonrijp maken.

Artikel 10: Boetebepaling en ontbinding Koopovereenkomst door de Gemeente

1. De Koper is in verzuim jegens de Gemeente als hij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen.

2. Bij niet-nakoming c.q. overtreding van enige verplichting voortvloeiende uit artikel 8 van deze Overeenkomst verbeurt de Koper -ná ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn- ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van honderd euro (€ 100,-) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.

3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op de levering, zoals omschreven in artikel 12, dan wel op de voldoening van de koopsom, heeft de Gemeente de bevoegdheid de Koopovereenkomst te ontbinden en verbeurt de Koper daarnaast ten behoeve van de Gemeente een zonder rechtelijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van de waarborgsom als bedoeld in artikel 11. Voor zover de Gemeente meer schade lijdt, heeft de Gemeente het recht, naast de boete, om aanvullende schadevergoeding te vorderen. De Gemeente heeft ook de bevoegdheid om nakoming van de overeenkomst te vorderen van de Koper onder verbeurte van een direct opeisbare boete van drie promille van de koopsom per dag voor elke dag dat nakoming uitblijft. Voor zover de Gemeente meer schade lijdt, heeft de Gemeente, naast de vorengenoemde boete, het recht om een aanvullende schadevergoeding te vorderen. De Koper is reeds in verzuim door het verloop van de termijn als omschreven in artikel 12.

De Gemeente kan deze Koopovereenkomst tevens ontbinden indien de Koper de waarborgsom (dan wel de bankgarantie) niet binnen de genoemde datum, zoals omschreven in artikel 11, heeft voldaan. Koper is reeds in verzuim door het verloop van de vorenbedoelde termijn.

Artikel 11: Betaling

1. Koper voldoet bij ondertekening van deze Overeenkomst een inschrijfbedrag van € 500,- (Zegge: vijfhonderd euro) aan de Gemeente als vergoeding voor de door de Gemeente gemaakte en te maken administratieve kosten.

Dit bedrag is de Koper te allen tijde verschuldigd en wordt niet geretourneerd. Dit geldt ook onverkort bij ontbinding van de koopovereenkomst.



2. De waarborgsom als bedoeld in artikel 6 van de Algemene Voorwaarden bedraagt € # (Zegge: # euro)⁴.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van de Algemene Voorwaarden ontvangt de Koper, na verloop van de in artikel 14 bedoelde termijn van vier maanden, een factuur voor de betaling van de waarborgsom. De waarborgsom dient te worden voldaan binnen de op de factuur vermelde datum.

3. In plaats van de in lid 2 van dit artikel genoemde waarborgsom kan Koper desgewenst uiterlijk vier maanden na de dag waarop deze Overeenkomst door Koper is ondertekend bij en ten genoegen van de Gemeente, een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie ter hoogte van de voormelde waarborgsom deponeren.

Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn, geldig te zijn tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van levering van het Perceel en voorts de bepalingen te bevatten, dat de bank op het eerste verzoek van de Gemeente het bedrag op de garantie aan de Gemeente zal uitkeren.

Onder "bankinstelling" wordt in dit lid mede begrepen een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf.

4. In afwijking van het gestelde in artikel 7 van de Algemene Voorwaarden is de Koper over het tijdvak aanvangende zes maanden na de dag waarop deze Overeenkomst is ondertekend door de Koper tot de datum van eigendomsoverdracht van het Perceel de jaarlijks door de gemeenteraad vastgestelde rente verschuldigd.

Voor 2020 is het rentepercentage door de gemeente vastgesteld op 2%. Deze rente wordt vermeerderd met de verschuldigde BTW.

Artikel 12: Overdracht

De overdracht, als bedoeld in artikel 8 van de Algemene Voorwaarden, dient binnen zes maanden na ondertekening van deze Koopovereenkomst door Koper plaats te vinden op een binnen deze termijn door de Koper te bepalen datum ten overstaan van notariskantoor De Kiewit Buijsman Wientjes te Santpoort-Noord.

Artikel 13: Kettingbeding / kwalitatieve verplichting

1. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 8 en 10 lid 1 en 2 bij de overdracht van het gehele Perceel of een gedeelte daarvan, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in de artikelen 8 en 10 lid 1 en 2 bepaalde woordelijk in de notariële akte op te nemen, zulks op verbeurte van een boete aan de Gemeente van een bedrag van tien procent (10%) van de koopsom met de bevoegdheid van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of vergoeding van meerdere schade te vorderen.

2. Op gelijke wijze als onder lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen- bij wijze van derdenbeding- bij de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat deze zowel het bepaalde in de artikelen 8 en 10 lid 1 en 2 als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan de rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

⁴ 10% van de koopsom van de kavel



Artikel 14: Ontbinding Koopovereenkomst door de Koper

De Koper heeft het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden binnen een termijn van vier maanden, na de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door de Koper. Indien de Koper een beroep wenst te doen op deze ontbinding, dient hij hiervan binnen zeven dagen na het verstrijken van de vorenvermelde termijn van vier maanden bij aangetekende brief kennis te geven aan de Gemeente.

Artikel 15: Slotbepalingen

1. Ingeval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van een tekortkoming van de Koper komen de door de notaris gemaakte kosten van de ter uitvoering van deze overeenkomst verrichte werkzaamheden voor rekening van Koper.
2. Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. Onverminderd het overigens in deze Overeenkomst bepaalde, wordt door Partijen voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst voor zoveel nodig mede woonplaats gekozen ten kantore van de notaris-bewaarder van deze overeenkomst.
4. Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
5. De considerans maakt onverbrekelijk deel uit van deze Overeenkomst.

Artikel 16: Bijlagen

Van deze overeenkomst maken de navolgende bijlagen een onverbrekelijk geheel uit:

1. Verkooptekeningen, nummers GT# nummer #
2. Algemene Voorwaarden bij verkoop 2013
3. Algemene akte
4. Advies Omgevingsdienst IJmond d.d. 19 februari 2020
5. Kavelpaspoort

Aldus in 2-voud opgemaakt en getekend

te IJmuiden, d.d.....

te, d.d.....

de gemeente Velsen,

de Koper,

B. van der Vlies
Manager Team Vastgoed a.i.

(naam)