

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Model koopovereenkomst bouwkvavel particulier
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Eenheid</b>	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Contactpersoon</b>	-	Gerwin van Lohuizen
<b>Contactgegevens</b>	-	g.vanlohuizen@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

31 mei 2022  
20 juni 2022

---

### **Kernboodschap:**

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:  
het besluit tot vaststelling van de model koopovereenkomst bouwkvavel particulier.

### **Toelichting:**

#### *Modelovereenkomst woningbouwkvavels*

De geldende intentie-/verkoopovereenkomst en bijbehorende Algemene verkoopvoorwaarden (AVV) zijn aan juridische revisie toe. Onze huisadvocaat Nysingh heeft de revisie uitgevoerd en een aantal voorstellen tot aanpassing gedaan, o.a.:

- het integreren van de AVV in de koopovereenkomst, zodat eenvoudiger niet van toepassing zijnde bepalingen kunnen worden doorgehaald en alles in één document staat vermeld.
- het in één stap komen tot een volwaardige koopovereenkomst in plaats van eerst een intentieovereenkomst te sluiten, welke vervolgens met het nemen van een besluit tot verkoop samen een volwaardige koopovereenkomst vormt.
- het vervangen van de bewoningsverplichting door een vervreemdingsbeperking, die ertoe dient (institutionele) beleggers te weren. De bouwkvavels zijn immers bestemd voor eigen bewoning door particulieren. De insteek wijkt af van de bewoningsverplichting, de uitwerking is daaraan gelijk. Met het opnemen van een vervreemdingsbeperking blijven we voorkomen en/of ontmoedigen we dat woningen worden verhuurd of doorverkocht binnen zeven jaar na passeren van de bouwkvavel. De vervreemdingsbeperking vervangt de bewoningsverplichting van vijf jaar.

Het resultaat van de hele revisie ziet u in de Model koopovereenkomst bouwkvavel particulier

### **Beoogd effect**

Met de actualisatie van verschillende overeenkomsten willen we onder meer het volgende bereiken:

- starters een betere positie op de woningmarkt te geven
- doorstroming op de woningmarkt bevorderen
- opkoop van bouwkvavels voor de verhuur van woningen voorkomen
- sociale koopwoningen behouden voor de sociale koopsector
- hopgedrag van de ene nieuwbouwwoning binnen de gemeente Dalfsen naar de andere nieuwbouwwoning afremmen

Om deze doelen te bereiken en te borgen, worden verschillende overeenkomsten en regels aangepast.

### **Communicatie:**

Bekendmaking van de nieuwe model koopovereenkomst bouwkvavel particulier in KernPunten en publicatie op [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl) (duurzaamheid-wonen-en-verbouwen/nieuwe kavel).

**Vervolg:**

Na bekendmaking de nieuwe model koopovereenkomst toe te passen.

**Bijlage:**

Model koopovereenkomst bouwkaavel particulier.

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

waarnemend gemeentesecretaris/algemeen directeur  
H.J. van der Woude

**Bij aanduiding “\*\*\*<.....>” gegevens invullen c.q. een keuze maken.**

**KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL PARTICULIER**

Adres:\*\*\*<...>

**PARTIJEN:**

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE DALFSEN**, zetelende Raadhuisstraat 1, 7721 AX Dalfsen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08215340, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester **mevrouw E. van Lente**, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van ..... met besluitnummer: .....

Gemeente Dalfsen hierna ook te noemen: **Gemeente of Verkoper**

- II. de \*\*\*<heer/mevrouw> \*\*\*<.....>, wonende te \*\*\*<.....> aan de \*\*\*<.....>;

\*\*\*<.....> hierna \*\*\*<samen en afzonderlijk> ook te noemen: **Koper**

**VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:**

**1. Definities**

- 1.1. In deze akte wordt verstaan onder:

<b>Bouwplicht</b>	de verplichting van Koper tot realisering van bebouwing op het Verkochte, zoals is opgenomen in de Koopovereenkomst;
<b>Bouwrijp:</b>	vrij van opstallen, funderingen, kabels, leidingen en andere boven- of ondergrondse obstakels en voorts bereikbaar langs voldoende verharde weg en met de mogelijkheid tot aansluiting op de gemeentelijke riolering en op de leidingen van nutsbedrijven, met uitzondering van een aardgasleiding;
<b>Burgemeester en wethouders:</b>	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen, dan wel degene die op grond van een geldig mandaatstatuut bevoegd is de betreffende taken of bevoegdheden van het college uit te oefenen;

<b>Koopovereenkomst:</b>	de tussen Partijen gesloten overeenkomst waarbij de Gemeente het Verkochte verkoopt aan Koper, die het Verkochte koopt van de Gemeente, zoals vastgelegd in deze overeenkomst;
<b>Koper:</b>	de (rechts)persoon of (rechts)personen met wie de Gemeente de Koopovereenkomst sluit;
<b>Kwaliteitsrekening</b>	de in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de Notaris;
<b>Leveringsakte:</b>	de voor de levering van het Verkochte vereiste notariële akte;
<b>Leveringsdatum:</b>	de datum waarop de Leveringsakte wordt verleden;
<b>Notaris:</b>	de notaris die de Leveringsakte zal verlijden;
<b>Omgevingsvergunning:</b>	een omgevingsvergunning in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) of enig andere relevante wet en wel voor alle activiteiten die noodzakelijk zijn om het Verkochte te kunnen bebouwen en/of gebruiken conform het in deze Koopovereenkomst vermelde beoogde gebruik;
<b>Partij:</b>	Verkoper of Koper;
<b>Partijen:</b>	Verkoper en Koper;
<b>Sluitdatum:</b>	de datum waarop deze Koopovereenkomst door beide Partijen is ondertekend;
<b>Situatietekening:</b>	de als <b>Bijlage 1</b> aan deze Koopovereenkomst gehechte tekening die door Verkoper en Koper voor akkoord is getekend.

**Verkochte:** de onroerende zaak als omschreven in deze Koopovereenkomst, met de eventuele roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om de onroerende zaak duurzaam te dienen in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek (voor zover die roerende zaken niet toebehoren aan derden);

1.2. De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

## **2. Koop, omschrijving van het Verkochte**

2.1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

het perceel bouwgrond, plaatselijk bekend als \*\*\*< ..... >, kadastraal bekend gemeente \*\*\*< ..... >, sectie \*\*\*< ..... > nummer \*\*\*< ..... >, groot \*\*\*ongeveer \*\*\*< ..... >, welk perceel is aangegeven op de Situatietekening (bijlage 1); hierna ook te noemen: "het Verkochte".

2.2. Aan de Situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend.

## **3. Koopsom / betaling**

3.1. De koopsom bedraagt \*\*\*< ..... >.

De koopsom dient te worden vermeerderd met de verschuldigde omzetbelasting ad \*\*\*< ..... >.

De omzetbelasting is berekend naar het huidige tarief van eenentwintig procent (21%). Indien het tarief van de omzetbelasting wordt gewijzigd zal het bedrag aan omzetbelasting conform de wet worden aangepast.

3.2. Alle kosten, rechten en belastingen, met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen kadastrale rechten, kadastrale of gemeentelijke inmetingskosten (ad \*\*\*<€ 624,72>) en eventuele omzet- en overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Koper.

3.3. Koper zal de koopsom en al hetgeen hij overigens ter zake van de Koopovereenkomst verschuldigd is (zoals de voor rekening van Koper komende kosten, omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, de te betalen bedragen ter verrekening van zakelijke lasten en belastingen) op de Kwaliteitsrekening storten en wel vóór het verlijden van de Leveringsakte en met de valuta- en boekingsdatum van uiterlijk de Leveringsdatum.

- 3.4. Op het door Koper te betalen bedrag zal de door hem reeds betaalde waarborgsom, in mindering mogen worden gebracht.
- 3.5. Uitbetaling van de koopsom aan de Gemeente 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.

#### **4. Lasten en Belastingen**

- 4.1. Alle lasten en belastingen, die van het Verkochte worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de ondertekening van de Leveringsakte voor rekening van Koper.
- 4.2. De Gemeente verklaart dat zij voor wat betreft de levering van het Verkochte ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 4.3. De Gemeente verklaart dat het Verkochte op de Leveringsdatum een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 sub a.1<sup>o</sup> in verband met artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968 (het Verkochte is onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd, hetgeen blijkt uit de in artikel 12 opgenomen Bouwplicht).
- 4.4. Ingevolge het vorenstaande is wegens de Levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting verschuldigd, welke omzetbelasting voor rekening komt van Koper.

#### **5. Waarborgsom**

- 5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen voldoet Koper uiterlijk binnen \*\*\*< ..... > dagen nadat deze Koopovereenkomst door Koper is ondertekend een waarborgsom gelijk aan vijf procent (5%) van de koopsom (exclusief btw), te weten \*\*\*< € ..... > aan de Gemeente op rekeningnummer \*\*\*< ..... > ten name van de Gemeente, onder vermelding van \*\*\*< ..... >.
- 5.2. Burgemeester en wethouders zal niet eerder tot verkoop besluiten dan dat Koper aan zijn verplichting uit hoofde van het vorige lid heeft voldaan.
- 5.3. De betaalde waarborgsom strekt in mindering op de koopsom, indien Koper aan de Gemeente geen boete(n) en/of schadevergoeding verschuldigd is.
- 5.4. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

- 5.5. De Gemeente of de notaris zal de waarborgsom verrekenen met de door Koper verbeurde boete respectievelijk te betalen schadevergoeding indien Koper nalatig blijft in de nakoming van zijn uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

## **6. Tijdstip overdracht, juridische levering**

- 6.1. De Leveringsakte zal voor de door Koper aan te wijzen – bij voorkeur binnen de Gemeente gevestigde – Notaris worden verleden binnen acht (8) weken nadat het besluit tot verlening van de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, doch in ieder geval binnen \*\*\*<zes (6-9)> maanden na de dag waarop Burgemeester en wethouders tot verkoop van het Verkochte hebben besloten.
- 6.2. Een afschrift of uittreksel van de Leveringsakte zal in het daartoe bestemde openbare register worden ingeschreven.
- 6.3. Het Verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van huur, zakelijke genotsrechten, pacht, gebruiksrechten, hypotheek en beslagen.
- 6.4. Het Verkochte zal worden geleverd met alle eventuele aan het Verkochte verbonden erfdienstbaarheden. Kwalitatieve verplichtingen, als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, blijven op het Verkochte rusten.
- 6.5. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die in de Koopovereenkomst zijn vermeld. Daarnaast aanvaardt Koper de lasten en beperkingen, die kenbaar zijn uit de openbare registers, alsmede lasten en beperkingen die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en die voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 6.6. Indien Koper met zijn verplichting uit hoofde van lid 1 van dit artikel in verzuim is, verbeurt Koper een direct opeisbare boete van 5% van de koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming, ontbinding en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

## **7. Verklaringen Gemeente**

- 7.1. Gemeente verklaart dat de situatie met betrekking tot het Verkochte per de Sluitdatum en ook per de Leveringsdatum is als volgt:
- a. er zijn geen handhavingsbesluiten in de zin van artikel 5:18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangekondigd of medegedeeld;

- b. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een – al dan niet wettelijk – voorkeursrecht of optierecht;
- c. het Verkochte is < \*\*\* niet/wel > aangesloten op de openbare leidingen voor water en energie;
- d. het Verkochte is < \*\*\* niet/wel > aangesloten op de gemeentelijke riolering;
- e. het Verkochte is < \*\*\* niet/wel > ter onteigening aangewezen;
- f. het Verkochte heeft < \*\*\* geen/wel > rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt;
- g. het Verkochte is < \*\*\* niet/wel > betrokken in een inrichtingsplan in de zin van de Wet inrichting landelijk gebied;
- h. aan het Verkochte is < \*\*\* wel/geen > mandeligheid (anders dan op grond van de wet) verbonden;

**\*\*\* optioneel:**

- i. \*\*\*[ ..... ]
- j. \*\*\*[ ..... ]

**8. Publiekrechtelijke beperkingen**

**\*\*\*(variant 1: indien geen publiekrechtelijke beperkingen)**

Op het Verkochte rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.

Het is mogelijk dat er toch publiekrechtelijke beperkingen drukken op het Verkochte, die niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Koper verklaart hiermee volledig bekend te zijn en aanvaardt de mogelijke gevolgen van deze beperkingen.

**\*\*\*(variant 2: indien wel publiekrechtelijke beperkingen)**

Op het Verkochte rust(en) blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister de volgende publiekrechtelijke beperking(en):

- a. \*\*\*[ ..... ]
- b. \*\*\*[ ..... ]



Koper verklaart hiermee volledig bekend te zijn en aanvaardt de mogelijke gevolgen van deze beperking(en).

#### **Einde varianten**

### **9. Feitelijke staat van het Verkochte**

- 9.1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden: Bouwrijp. Verkoper staat niet in voor de draagkracht van het Verkochte. Eventuele kosten voor (onderzoek naar) sondering, grondverbetering of ophogen zijn voor rekening van koper.

### **10. Aflevering, overgang risico en ingebruikname**

- 10.1. De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de Leveringsakte.
- 10.2. Het Verkochte komt voor risico van Koper, zodra de Leveringsakte is ondertekend.
- 10.3. 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.
- 10.4. Koper mag het Verkochte pas in gebruik nemen na de overdracht en na de betaling van de koopsom en alle voor rekening van Koper komende kosten en belastingen. In afwijking van het voorgaande kan Koper het Verkochte uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders voor de overdracht in gebruik nemen.
- 10.5. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van deze toestemming voorwaarden stellen. In ieder geval zal Koper voor de ingebruikneming de volledige koopsom, de eventuele rente en omzetbelasting dienen te voldoen en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting. Het Verkochte komt dan voor risico van Koper vanaf het moment van ingebruikname. Eventuele gevolgen voor verschuldigheid van omzet- en/of overdrachtsbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van Koper.

### **11. Over- en ondermaat – inmeting perceel**

- 11.1. Indien de hiervoor vermelde grootte van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent noch Verkoper noch Koper daaraan rechten.

- 11.2. Indien het Verkochte op de Sluitdatum nog geen eigen kadastraal nummer heeft, wordt het Verkochte voorafgaand aan de Leveringsdatum kadastraal gesplitst en door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers verwerkt aan de hand van de door Partijen gezamenlijk op basis van de Situatietekening aan het Kadaster aan te wijzen perceelgrenzen.
- 11.3. De Gemeente is gerechtigd om – in plaats van de hiervoor bedoelde kadastrale inmeting – zelf zorg te dragen voor inmeting en/of de aanvraag van voorlopige kadastrale grenzen en/of de aanlevering van zodanige gegevens aan de Notaris, dat deze kan zorgen voor de aanvraag van voorlopige kadastrale grenzen.

## **12. Bouwplicht**

- 12.1. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken als:  
bouwgrond ter bebouwing met \*\*\*< ..... > (hierna: de **Bebouwing**).
- 12.2. Koper is verplicht de Bebouwing op het Verkochte te realiseren.  
De Bebouwing dient te voldoen aan:
- het bestemmingsplan \*\*\*< ..... > cum annexis;
  - de voorschriften in het Bouwbesluit 2012;
  - het Beeldkwaliteitsplan \*\*\*< ..... > of bij ontbreken daarvan de welstandsnota van de gemeente;
  - \*\*\*<...>.

een en ander zoals die voor het gebied waarin het Verkochte is gelegen van toepassing zijn, evenals aan de gemeentelijke bouwverordening en eventuele overige publiekrechtelijke regelgeving.

Koper is bekend met de hieruit voortvloeiende mogelijkheden voor bebouwing van het Verkochte.

**\*\*\* optioneel:**

- 12.3. Koper is er mee bekend dat ter plaatse van het Verkochte geen aardgasleiding is of wordt aangelegd.

**Einde optie**

- 12.4. *Aanvraag Omgevingsvergunning*  
Koper dient binnen \*\*\*< ..... twee (2)..... > maand(en) na de dag waarop Burgemeester en wethouders tot verkoop hebben besloten, een ontvankelijke aanvraag voor een Omgevingsvergunning in te dienen bij de Gemeente en –

indien zulks op grond van de Wet milieubeheer is vereist – een ontvankelijke aanvraag voor een milieuvergunning of een melding ingevolge het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer en overigens alle aanvragen voor de realisatie van de Bebouwing benodigde vergunningen in te dienen bij de daarvoor bevoegde instantie(s).

12.5. *Voortgang Bebouwing*

Koper zal binnen vier maanden na de dag waarop de voor de bebouwing benodigde Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden aanvangen met de bouw. De Bebouwing dient in een continu bouwproces te worden gerealiseerd en gebruiksklaar te zijn binnen een termijn van \*\*\* < achttien (18) > maanden, na datum van verlening van de Omgevingsvergunning, doch uiterlijk binnen een termijn van vierentwintig (24) maanden na de Leveringsdatum.

**13. Vervreemdingsbeperking**

- 13.1. Behoudens een door Burgemeester en wethouders schriftelijk te verlenen ontheffing is het Koper verboden om vóór de Leveringsdatum alsmede binnen zeven (7) jaren na de Leveringsdatum de eigendom van het Verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden, ter zake van het Verkochte aan een derde een zakelijk genotsrecht te verstrekken of het Verkochte aan derde in gebruik, huur of pacht te geven. Zulks met uitzondering van het recht van Koper om het Verkochte met een recht van hypotheek te bezwaren.
- 13.2. Burgemeester en wethouders kunnen Koper van het in lid 1 van dit artikel genoemde verbod ontheffing verlenen indien vanwege persoonlijke omstandigheden in redelijkheid niet van Koper kan worden gevergd dat hij zijn verplichtingen uit hoofde van lid 1 van dit artikel nakomt.
- 13.3. Aan een ontheffingsverzoek dat is ingediend vóór de datum waarop de Bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, kunnen Burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden. Daarbij wordt, voor zover nog relevant in verband met tijdsverloop en/of de feitelijke stand van zaken van de bebouwing en de ingebruikneming van de op het Verkochte gerealiseerde bebouwing, in ieder geval de voorwaarde opgelegd dat de (rechts)persoon, die in de rechten van Koper treedt, de nog relevante verplichtingen die voor Koper voortvloeien uit dit artikel en artikel 12 (Bouwplicht) op zich neemt als eigen verplichtingen en deze, voor zover nog relevant, in de vorm van een kettingbeding zal opleggen aan eventuele opvolgende eigenaren, zulks op verbeurte ten behoeve van de Gemeente van een onmiddellijk opeisbare boete van een promille van de koopsom exclusief btw voor iedere dag gedurende welke hij of zij nalatig is, te

voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning door of namens Burgemeester en wethouders.

- 13.4. Indien Koper met de verplichtingen uit dit artikel in gebreke is, verbeurt Koper zonder dat nadere ingebrekestelling is vereist een direct opeisbare boete van € 50.000,--, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en schadevergoeding te vorderen.
- 13.5. Indien Koper in strijd met dit artikel het Verkochte reeds vóór de Leveringsdatum verkoopt, dan geldt dat als ontbindende voorwaarde, met terugwerkende kracht en goederenrechtelijke werking, voor de Koopovereenkomst, zodat in die situatie (in ieder geval) geldt dat de Gemeente niet verplicht is aan de (rechts)persoon, die in de rechten van Koper is getreden, het Verkochte juridisch te leveren.

#### **14. Terugleveringsregeling**

- 14.1. Indien Koper of zijn rechtsopvolger niet of niet tijdig aan zijn Bouwplicht voldoet, heeft de Gemeente het recht om de teruglevering van het Verkochte te vorderen tegen de bij de aankoop aan de Gemeente betaalde koopsom, zulks onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen. Op deze koopsom (excl. btw) zal worden ingehouden een bedrag gelijk aan de eventueel door Koper verbeurde boetes en aan de Gemeente te betalen schadevergoeding en rente, welk bedrag aan de Gemeente zal vervallen.
- 14.2. De kosten van of in verband met de terugkoop en de wederoverdracht van het Verkochte – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van de aan de Gemeente terug leverende partij. Voor eventueel aan of op het Verkochte verrichte of aangebrachte werken is de Gemeente geen enkele vergoeding verschuldigd.
- 14.3. Koper respectievelijk de terug leverende partij is verplicht binnen een door de Gemeente te bepalen termijn vóór de teruglevering, op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan een en ander vanwege de Gemeente op kosten van Koper zal geschieden.

#### **15. Milieu**

##### **15.1. Bodem/grondwater**

Verkoper heeft voorafgaand aan het sluiten van de Koopovereenkomst onderzoek verricht naar de milieukundige staat van het Verkochte. Verkoper garandeert dat het Verkochte geen verontreiniging bevat die ten nadele strekt

van het door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoonmaken van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Verkoper garandeert dan ook:

- a. dat met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie geen aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht is;
- b. dat krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd zijn.

#### 15.2. Ondergrondse tanks

Verkoper garandeert dat zich in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen bevinden.

#### 15.3. Asbest

Verkoper garandeert dat zich in het Verkochte geen asbesthoudende materialen bevinden.

### 16. **Gedoogplicht**

- 16.1. Koper moet gedogen (dulden), dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden en pijpleidingen voor openbare voorzieningen en al hetgeen overigens noodzakelijk wordt geacht ten behoeve van openbare voorzieningen op, in, aan of boven het Verkochte en de daarop gestichte of te stichten bebouwing worden aangebracht, vervangen en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en wethouders dit nodig achten, zonder enige vergoeding ter zake van het gedogen.
- 16.2. Koper is verplicht al hetgeen krachtens het eerste lid van dit artikel is aangebracht te laten bestaan.
- 16.3. Koper is verplicht mee te werken aan het vestigen van de nodige zakelijke rechten, indien de Gemeente en/of de nutsbedrijven dat verzoeken.
- 16.4. Koper dient op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld in lid 1 van dit artikel door zijn toedoen of nalaten of door personen voor wie hij aansprakelijk is, wordt veroorzaakt.

**17. Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen**

- 17.1. De verplichtingen die uit de hierna in lid 4 aangewezen artikelen voortvloeien voor Koper, inhoudende een dulden of niet-doen, zullen in de Leveringsakte worden opgenomen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens de Gemeente. Daarvoor geldt derhalve dat die verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte geheel of gedeeltelijk onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van de rechthebbende een gebruiksrecht van het Verkochte zullen verkrijgen. Deze kwalitatieve verplichtingen worden als zodanig in de Leveringsakte opgenomen en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 17.2. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de hierna in lid 4 aangewezen artikelen bij overdracht van het Verkochte (of een gedeelte daarvan), alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht (met uitzondering van het recht van hypotheek), aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. In verband daarmee verplicht Koper zich om het in die artikelen bepaalde in de betreffende akte van overdracht of van vestiging woordelijk op te (laten) nemen, zulks onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding aan de Gemeente verschuldigde boete ten bedrage van de door Koper betaalde koopsom van het Verkochte.
- 17.3. Op gelijke wijze als in lid 1 van dit artikel vermeld, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en de in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
- 17.4. Op de artikelen met de hierna vermelde titels uit deze overeenkomst is het bepaalde in lid 1 van dit artikel (Kwalitatieve verplichtingen) alsmede leden 2 en 3 van dit artikel (Kettingbedingen) van toepassing:
- a. Bouwplicht;
  - b. Vervreemdingsbeperking;
  - c. Terugleveringsregeling;
  - d. Gedoogplicht;
  - e. Bijzondere bepalingen.

**18. Ontbindende voorwaarden**

- 18.1. Indien het Verkochte is bestemd om te worden gebruikt voor de bebouwing van twee-onder-één-kapwoningen en indien Koper geen overeenstemming kan bereiken met de Koper van de naast het Verkochte gelegen bouwkegel over het gezamenlijke bouwplan, dan kan de Gemeente de Koopovereenkomst ontbinden. De Gemeente is niet gehouden een vervangende bouwkegel aan te bieden aan Koper.
- 18.2. De Koopovereenkomst kan worden ontbonden indien uiterlijk:
- a. twee weken vóór de uiterste Leveringsdatum als bedoeld in artikel 6.1 van deze Koopovereenkomst geen sprake is van een onherroepelijk besluit tot verlening van de Omgevingsvergunning; en/of
  - b. twee weken vóór de uiterste Leveringsdatum als bedoeld in artikel 6.1 van deze Koopovereenkomst, Koper voor de financiering van het Verkochte en de daarop te realiseren Bebouwing tot een bedrag van \*\*\*< ..... > geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe heeft verkregen, zulks op de bij de grote geldverstrekking instellingen gebruikelijke voorwaarden. Indien Koper deze ontbinding inroept moet schriftelijk bewijs worden overgelegd dat aan het vorenstaande is voldaan, waaronder ten minste twee afwijzingen van financiering in bedoelde zin.
- 18.3. Ontbinding van deze Koopovereenkomst op de in het vorige lid genoemde gronden dient schriftelijk te geschieden, welke schriftelijke mededeling door de andere partij dient te zijn ontvangen uiterlijk één dag vóór de uiterste Leveringsdatum als bedoeld in artikel 6.1 van deze Koopovereenkomst.
- 18.4. Indien de Koopovereenkomst wordt ontbonden op basis van het bepaalde in dit artikel zijn beide Partijen van deze Koopovereenkomst bevrijd. Een eventueel door Koper gestorte waarborgsom wordt door de Gemeente aan Koper gerestitueerd (indien en voor zover Koper uit andere hoofde geen boete en/of schadevergoeding verschuldigd is).

**19. Inschrijving van de koop in de openbare registers**

- 19.1. Verkoper en Koper verzoeken de Notaris vooralsnog niet om de koop op grond van artikel 7:3 lid 1 Burgerlijk Wetboek in te schrijven in de openbare registers. Dit laat onverlet het recht van de Koper de koop alsnog zelf in te schrijven of dit verzoek zelf alsnog te doen. De daarmee gemoeide kosten komen voor rekening van Koper.

**20. Hoofdelijkheid, ondeelbaarheid**

- 20.1. Ingeval twee of meer (rechts)personen Koper zijn, geldt het volgende:
- a. de bedoelde personen kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten jegens de Gemeente uitoefenen;
  - b. ieder van de bedoelde personen is hoofdelijk verbonden voor de uit de Koopovereenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten voortvloeiende verplichtingen jegens de Gemeente;
  - c. een mededeling of kennisgeving door een van bedoelde personen gedaan aan Verkoper geldt als gedaan mede namens de andere personen.

**21. Bijzondere bepalingen**

*Riolering*

- 21.1. Koper wordt verondersteld bekend te zijn met het rioleringssysteem van de Gemeente. Indien sprake is van een infiltratiesysteem is Koper verplicht om bladvangs in de regenpijp te monteren.
- 21.2. Koper is te allen tijde verplicht om regenwater en vuilwater gescheiden aan te bieden, ongeacht het rioleringsstelsel ter plaatse.
- 21.3. Koper is verplicht om zelf zorg te dragen voor de opvang/infiltratie van 20 mm regenwater per vierkante meter dakoppervlak van de Bebouwing.

**\*\*\*optioneel: alleen opnemen in geval het Verkochte is gelegen aan een watergang**

*Slootkanten*

- 21.4. Koper is gehouden de aan het Verkochte grenzende watergang voor zijn rekening te onderhouden overeenkomstig de geldende keur van het waterschap.
- 21.5. Koper dient een eventueel aan de watergang grenzende en op zijn onroerende zaak aanwezige beschoeiing voor zijn rekening in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.

**Einde optie watergang.**

*Voortuinen*

- 21.6. Indien een gedeelte van het Verkochte is bestemd voor gebruik als tuin, is Koper gehouden om dit gedeelte van het Verkochte in te richten als siertuin en/of oprit en als zodanig ingericht te laten. Het is Koper niet toegestaan dit gedeelte van



het Verkochte te omheinen of anderszins aan het zicht te onttrekken of te gebruiken voor opslag van goederen.

- 21.7. Bij toerekenbare niet-nakoming van de verplichting zoals omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is koper na ingebrekestelling en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 150,-- voor iedere dag dat de niet-nakoming voortduurt, zulks met een maximum van € 15.000,-- en onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming of schadevergoeding te vorderen en/of om zelf correcte nakoming te bewerkstelligen.

## **22. Slotbepalingen**

- 22.1. Deze Koopovereenkomst zal na ondertekening door Partijen berusten onder de Notaris.
- 22.2. Alle mededelingen, ingebrekestellingen, kennisgevingen en verzoeken die op grond van deze Koopovereenkomst plaatsvinden of worden ingesteld, zullen moeten geschieden per aangetekende brief of deurwaardersexploot of telefaxbericht onverwijld gevolgd door bevestiging daarvan per aangetekende brief.
- 22.3. De Koopovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- 22.4. De Rechtbank Overijssel (locatie Zwolle) is bij uitsluiting bevoegd geschillen over deze overeenkomst of over de uitvoering daarvan te berechten.

## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1      Situatietekening  
Bijlage 2      \*\*\*<....>

Getekend door Verkoper op \*\*\*< ..... > te \*\*\*< ..... >.

---

**Gemeente Dalfsen**

namens deze: Mevrouw E. van Lente / of gemandateerde

Getekend door Koper op \*\*\*< ..... > te \*\*\*< ..... >.

---

\*\*\*<de heer/mevrouw> <.....>