

OVEREENKOMST VAN VERKOOP VAN GROND

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. 26 november 2024, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. Alderliesten hierna te noemen “de verkoper”,
en
2. De ontwikkelaar <naam>, gevestigd te <plaats>, rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam>, hierna te noemen “de koper”

zijn het navolgende overeengekomen:

1. Algemene verkoopvoorwaarden

Deze overeenkomst geschiedt onder de voorwaarden zoals opgenomen in de “Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken gemeente Moerdijk 2024”, 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 acht percelen bouwgrond voor de bouw van vier vrijstaande woningen en vier twee onder een kap woningen (derhalve totaal acht woningen), gelegen in aan Het Veld in Zevenbergschen Hoek.
De totale oppervlakte bedraagt circa 3.657 m², kadastraal bekend gemeente Zevenbergen, sectie D nummer 2364 ged. en 2368, of ter zodanige juiste grootte als na kadastrale opmeting zal blijken, zoals gearceerd aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nr. 6695.

3. Koopprijs

1. De koopsom bedraagt € <bedrag> (zegge:.....), exclusief de verschuldigde omzetbelasting en overige kosten.
2. De verkoper heeft een terugkooprecht om het gekochte onder gelijke voorwaarden van de koper te weten voor een koopprijs van €..... (zegge:.....) exclusief belastingen, zonder indexering terug te kopen indien Start Bouw, zijnde uitvoering van het graafwerk door koper, dan wel aannemer niet binnen twee jaar na Levering heeft plaatsgevonden. Verkoper dient koper eerst in gebreke te stellen, alvorens een terugkoopverzoek wordt ingediend bij koper.

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 Econsultant d.d. 20-02-2020 en 15-09-2020 een bodemonderzoek verricht. Op 16-07-2021 is er een rapportage Evaluatie Bodemsanering Hoofdstraat Zevenbergschen Hoek opgesteld. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in een rapporten 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. De rapporten zijn bekend onder de nummers 11647.001, 11647.003 en 11647.004.

De verkoper verklaart derhalve dat er op grond van bovenstaand 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. Er lopen op dit moment aanvullende bodemonderzoeken. De resultaten worden, na bekendmaking van de resultaten, met de koper gedeeld.

2. Onder voor het milieugevaarlijke 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 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. Overtollige grond, puin en groenafval mag niet worden opgeslagen op een perceel welke geen eigendom is 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 geheid en/of fundamenteën 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 avegapalen of verbuisde boring, tenzij dit constructief niet mogelijk is. Gaat de koper ondanks deze verplichting toch heien, verbeurt hij aan de verkoper een direct opeisbare boete van € 20.000,-- per te bouwen woning.
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. 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. 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.

4. Koper draagt er zorg voor dat de woningen worden gebouwd met een door een erkende borginstelling afgegeven en door de Verkoper goedgekeurde afbouwgarantie. De Verkoper beoordeelt de garantie louter op de zekerheid van de afbouw. Eventuele in de garantievoorzwaarden opgenomen technische eisen zijn geen onderdeel van de beoordeling en binden de Koper niet jegens de Verkoper. Het is Koper verboden te starten met de realisatie van de bouw van de woningen alvorens de Verkoper de afbouwgarantie heeft goedgekeurd.
5. Koper en de Verkoper treden uiterlijk vier (4) weken voordat wordt begonnen met – het uitvoeren van – bouwwerkzaamheden ter realisatie van de te bouwen woningen in overleg over de door Koper te nemen maatregelen ter zake van een goede bereikbaarheid en beperking van overlast voor de bewoners en omwonenden.
6. Koper geeft uiterlijk vier (4) weken voor aanvang van enige bouwwerkzaamheid ter realisatie van de te bouwen woningen het bouwterrein aan en levert de Verkoper hiertoe een bouwplaatstekening aan. De bouwplaatstekening behoeft de goedkeuring van de Verkoper.
7. Koper zal de begrenzing van het bouwterrein adequaat vormgeven. Koper zorgt daarnaast voor een deugdelijke afsluiting van het bouwterrein.
8. Koper is verplicht alle bouwmaterialen op het bouwterrein op te slaan en alle aan de bouw van de woning gerelateerde voertuigen op het bouwterrein te parkeren. Koper stelt de routing van het bouwverkeer in overleg met de Verkoper vast. Koper zorgt voor een adequate bewegwijzering voor het bouwterrein. Koper is verantwoordelijk voor de tijdige aansluiting van deze bouwroute en legt uiterlijk vier (4) weken voordat een aanvang wordt genomen met enige bouwwerkzaamheid ter realisatie van de bouw van de woningen een bebodingsplan ter goedkeuring aan de Verkoper voor.

11. Zelfbewoningsclausule

De ontwikkelaar is, op straffe van een boete van € 50.000,-- per verkochte woning verplicht om in de met de kopers van de woningen te sluiten koopovereenkomsten ten behoeve van de gemeente een zelfbewoningsclausule voor de koper van een woning op te nemen, ter voorkoming van speculatie met de woningen. Deze zelfbewoningsplicht heet de volgende inhoud, welke clausule door middel van ondertekening van onderhavige overeenkomst door de ontwikkelaar wordt aanvaardt:

De koper van de woning verplicht zich jegens de Gemeente om de woning uitsluitend te zullen bewonen door hemzelf en zijn eventuele gezinsleden en om die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens schriftelijke toestemming door burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk, waarbij die toestemming steeds wordt verleend in geval van:

- a. verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- b. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e)/partner;
- c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, waaronder tevens begrepen beëindiging van de samenleving van koper door beëindiging van een samenlevingscontract;
- d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van één van zijn gezinsleden;

Bij niet nakoming van de verplichting tot zelfbewoning verbeurt de koper ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom. Voor de eerste koper is met 'koopsom' als in de vorige zin bedoeld: de door deze koper voor de woning betaalde prijs voor de bouwkael.

De verplichting tot zelfbewoning vervalt nadat de eerste koper de betreffende woning drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond.

12. Parkeerplaats

1. Koper verbindt zich tegenover de verkoper om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning voor zijn rekening minimaal twee 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;
2. 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, met een maximum van € 50.000,-- per parkeerplaats.

13. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

De artikelen 13 en 15 uit de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Moerdijk 2024 worden als een erfdienstbaarheid en/of kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding gevestigd, alsmede artikel 12, uit deze koopovereenkomst. De nadere redactie in de notariële akte van levering is ter beoordeling van de betreffende notaris belast met het transport.

14. 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.

15. Notariskantoor

De levering vindt binnen vier maanden na dagtekening van deze overeenkomst plaats bij notariskantoor <naam>.

16. Bijzondere bepalingen

Wet geluidhinder

1. Er is in het kader van de Wet geluidhinder, d.d. 12 juli 2022, een Besluit Hogere waarde vastgesteld door het bevoegd gezag in verband met het wegverkeer van de Rijksweg A16, 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.

Te bouwen woningen

2. Koper bouwt op het perceel acht woningen, te weten vier twee onder een kap woningen en vier vrijstaande woningen.

Nadeelcompensatie

3. Een aanvraag om schadevergoeding in de zin van artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1 van de Omgevingswet zal door de Verkoper in behandeling worden genomen.

4. De Verkoper zal Koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van Nadeelcompensatie. De Verkoper zal de Koper bij de behandeling van aanvragen tot vergoeding van nadeelcompensatie betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening Nadeelcompensatie gemeente Moerdijk.
5. De Koper zal aan de verkoper het totale bedrag aan vergoeding van nadeelcompensatie compenseren dat de Verkoper bij daartoe strekkende besluiten toekent.
6. De Verkoper zal na iedere aparte toekenning van een vergoeding van Nadeelcompensatie, het bedrag aan verschuldigde vergoeding(en) en samenhangende kosten schriftelijk aan de Koper mededelen.
7. Nadat de Verkoper de mededeling als bedoeld in Artikel 16.6 heeft gedaan, zal de Verkoper een factuur aan Koper toezenden voor het in die mededeling opgenomen bedrag. Koper al het in de factuur genoemde bedrag binnen twee (2) weken na dagtekening van de factuur voldoen door overmaking van dat bedrag op de Gemeentelijke Rekening onder vermelding van “Nadeelcompensatie Sporenbergstraat” en het kenmerk van het betreffende besluit.
Aansprakelijkheid voor schade
8. Eventuele schade aan en vervuiling van eigendom(men) van de Verkoper, veroorzaakt door de Koper en/of door haar ingeschakelde derden bij/als gevolg van bouwwerkzaamheden ten behoeve van de bouw van de woningen, worden door de Koper ongedaan gemaakt c.q. aan de Verkoper vergoed (de keuze hiertussen zullen Partijen in overleg maken). In opdracht van de Koper zal in verband met het voorgaande voor aanvang van werkzaamheden door de Koper een onafhankelijke derde worden aangewezen die op kosten van de Koper een nulmeting op het gekochte perceel en belendende percelen worden uitgevoerd.

De koper verklaart:

- kennis te hebben genomen van de “Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken gemeente Moerdijk 2024”
- 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 tweevoud opgemaakt en getekend te Zevenbergen
d.d. <datum>.

Verkoper

Koper

E. Alderliesten

<naam Ontwikkelaar>