

CONCEPT

Disclaimer

Dit model is uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden, en is verder bedoeld om een beeld te geven van de belangrijkste en meest algemene bepalingen waaraan voldaan moet worden in het geval u een particuliere kavel van de Gemeente Lelystad koopt. Afhankelijk van uw specifieke situatie kunnen bepalingen wijzigen, toegevoegd en/of verwijderd worden. Aan dit model kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

CONCEPT KOOPOVEREENKOMST

Woningbouwkavel nummer **XXX** aan de **XXX** in de woonwijk Warande te Lelystad

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Lelystad, zetelend aan het Stadhuisplein 2, 8232 ZX te Lelystad, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.W.M. DEKKER, Vastgoedjurist van Team vastgoed en grondzaken, handelend ter uitvoering van het Mandaat Bedrijfsvoering 2025 na eerste wijziging, hierna te noemen: "de Gemeente",

en
2. a) De heer **XXX**, geboren te **XXX** op **XXX**, houder van een Nederlands **XXX** met nummer **XXX**, wonende te **XXX** te **XXX**, **XXX**; en

b) Mevrouw **XXX**, geboren te **XXX** op **XXX**, houdster van een Nederlands **XXX** met nummer **XXX**, wonende te **XXX** te **XXX**, **XXX**,

de personen onder a en b vermeld hierna zowel gezamenlijk als afzonderlijk te noemen "Koper"

de Gemeente en Koper hier gezamenlijk ook te noemen "Partijen" of afzonderlijk "Partij",

PARTIJEN KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

artikel 1 Toepasselijkheid Algemene verkoopvoorwaarden

- 1.1 Op deze koopovereenkomst (hierna: "de Koopovereenkomst") zijn de Algemene Voorwaarden 2018 betreffende de koop en verkoop van onroerende zaken door Gemeente Lelystad van toepassing (de AV 2018).
- 1.2 Indien één of meerdere artikelen uit de Koopovereenkomst strijdig zijn met de bepalingen uit de AV 2018, dan prevaleert de bepaling zoals in de Koopovereenkomst is opgenomen.
- 1.3 In afwijking van artikel 2.10 lid 3 van de AV 2018 geldt de volgende bepaling: Koper is verplicht voor eigen rekening en risico een eventueel overschot c.q. een eventueel tekort aan zand en/of grond af te voeren c.q. aan te voeren.

artikel 2 Verkoop en Koopprijs

- 2.1 De Gemeente verkoopt aan Koper, gelijk Koper van de Gemeente koopt: een perceel bouwrijpe grond, te weten kavel **XXX**, gelegen aan de **XXX** in Warande te Lelystad, kadastraal bekend of bekend geweest Gemeente Lelystad, sectie **XXX**, nummer **XXX** (gedeeltelijk), ter grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, ongeveer groot **XXX** are en **XXX** centiare (**XXX** m²), in de Koopovereenkomst te noemen "de Onroerende Zaak", zoals is aangegeven op de grondverkooptekening van **XX XX XX** met nummer **XXX**, waarop door Koper een woning zal worden gerealiseerd.

- 2.2 De Koopprijs voor de Onroerende Zaak bedraagt € **XXX,-** (prijsspeil 1 januari **202X**), inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, hierna te noemen: "de Koopprijs". De Koopprijs wordt vanaf de prijspeildatum tot aan de datum van juridische levering van de Onroerende Zaak maandelijks geïndexeerd met 3,13% op jaarbasis.
- 2.3 Alle kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben, waaronder maar niet uitsluitend de notariskosten, kadasterkosten en onderzoekskosten, komen voor rekening van Koper.

artikel 3 Juridische levering en betaling Koopprijs

- 3.1 De eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak vindt plaats op uiterlijk **één (1) maand na schriftelijke mededeling van de Gemeente dat de Onroerende Zaak bouwrijp is gemaakt OF binnen 8 (acht) maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst**. De notariële akte van levering van de Onroerende Zaak (hierna: "de Leveringsakte") zal worden verleden ten overstaan van een door Koper aan te wijzen notaris.

artikel 4 Vervroegd ingebruikname van de Onroerende Zaak

- 4.1 Het is Koper niet toegestaan om de Onroerende Zaak in gebruik te (laten) nemen, zelf of door een derde, vóór de juridische levering als bedoeld in artikel 3.
- 4.2 Indien Koper de Onroerende Zaak in gebruik neemt vóór de juridische levering dan verbeurt Koper een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.000,- (zegge: duizend euro) aan de Gemeente, met dien verstande dat de hiervoor genoemde boete verhoogd wordt met € 100,- (zegge: honderd euro) per kalenderdag tot aan de beëindiging van de niet toegestane ingebruikname.
- 4.3 Schade aan de Onroerende Zaak en fiscale gevolgen van de ingebruikname als bedoeld in lid 2, komen geheel voor rekening en risico van Koper.
- 4.4 Onder vervroegd ingebruikname wordt ook verstaan, het plaatsen van werken en (bouw)materialen op de Onroerende Zaak door Koper of een (door haar ingeschakelde) derde.

artikel 5 Omschrijving verplichtingen van Koper

5.1 Bestemming

De Onroerende Zaak mag uitsluitend worden aangewend voor het realiseren en in stand houden van een vrijstaande woning, bestemd voor bewoning door de Koper. De Koper heeft voor eigen rekening en risico een bouwplan voor de woning ontwikkeld die voldoet aan de daaraan in het bestemmingsplan "Warande – De Elzen" en **het Beeldregieplan "Warande deelgebied 1" (niet van toepassing op kavels 492 t/m 503) OF het bijgevoegde kavelpaspoort gestelde eisen. De (technische) vereisten uit het kavelpaspoort maken expliciet onderdeel uit van de Koopovereenkomst. Het is Koper niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente af te wijken van de vereisten uit het kavelpaspoort. Op deze bepaling is artikel 2.18 en 2.19 van de AV van toepassing.**

5.2 Parkeerplaatsen

Koper is verplicht om voor eigen rekening en risico, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing van de Onroerende Zaak zorg te dragen voor het aanleggen van twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals blijkt uit de bijgevoegde grondverkooptekening. Koper is verplicht om deze parkeerplaats(en) in stand te houden. Artikel 2.13 AV 2018 is van overeenkomstige toepassing.

5.3 Schouw voor start bouwen schadevergoeding

- a. Koper of de door Koper ingeschakelde derde(n) is verplicht voor de eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak, doch uiterlijk vier (4) weken voordat aangevangen wordt met de bebouwing van de Onroerende Zaak of voorbereidingen daarvoor, alsmede na voltooiing en oplevering van de bebouwing, contact op te nemen met de Gemeente, betreffende de verplichte schouwing van de Onroerende Zaak. In de schouwgesprekken kunnen door de Gemeente nadere voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de wijze van handelen op de Onroerende Zaak en/of het opleveren van de Onroerende Zaak.
- b. Koper is aansprakelijk voor alle schade die aan, in en/of op de aan de Onroerende Zaak grenzende terreinen en/of straten aanwezige kabels en/of leidingen, opstallen, werken en/of openbaar groen wordt toegebracht door handelingen van Koper dan wel door Koper ingeschakelde derde(n), die met het bebouwen van de Onroerende Zaak verband houden.

5.4 Erfafscheiding

Koper is verplicht de Onroerende Zaak aan de openbare weg georiënteerde zijde van de kavel (gelegen aan de **XXX**) behoorlijk af te scheiden met een haag met een hoogte van 60 cm en aangeplant in een dubbele rij in driehoeksverband. Voorgaande verplichting is tevens weergegeven met de groene belijning op de bijgevoegde grondverkooptekening.

Koper is verplicht de Onroerende Zaak aan **de linker/rechter en/of achterzijde** van de kavel (gelegen aan de **XXX**) (deels) behoorlijk af te scheiden met een dubbelstaafmathekwerk met een hoogte van 180 cm in de kleur RAL 7021, begroeid met klimop. Voorgaande verplichting is tevens weergegeven met de blauwe belijning op de bijgevoegde grondverkooptekening.

De kosten van de aanleg, het onderhouden, herstellen en vervangen van erfafscheidingen komen voor rekening en risico van Koper. Het bepaalde in artikel 2.14 AV 2018 is van overeenkomstige toepassing.

5.5 Afvalinzameling

Per huishouden worden drie afvalcontainers verstrekt. De containers dienen op eigen grond gestald te worden en mogen niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Het bepaalde in artikel 2.18/2.19 van de AV 2018 is van overeenkomstige toepassing op dit artikel. Voor restafval is er een ondergrondse container, zie daarvoor het stedenbouwkundige plan.

5.6 Inrit(ten)

Om van het openbaar gebied op de parkeerplaats(en) van de Onroerende zaak te kunnen komen dient een inrit te worden aangelegd. De locatie van de inrit is weergegeven op de grondverkooptekening.

5.7 Hoofdrinol

De Gemeente zal op haar kosten in het openbaar gebied een hoofdrinol aanleggen tot in de nabijheid van de perceelgrens. De woningen dienen hierop te worden aangesloten. In het gebied waarin de Onroerende Zaak is gelegen, wordt een gescheiden hoofdrinol aangelegd. Dat wil zeggen dat er in principe een 2-pijpsysteem wordt aangelegd: een vuilwaterleiding (DWA) en een schoon(hemel)waterleiding (HWA) in combinatie met een drainageleiding. Koper moet er

rekening mee houden dat niet overal een vuilwaterafvoer is aangelegd. Bij het ontwerpen van de huisinstallaties zal hier rekening mee worden gehouden. Bij het ontwerpen van de huisinstallaties zal hier rekening mee worden gehouden door de drainage aan te sluiten op de schoon(hemel)waterleiding (HWA).

5.8 Huisaansluiting(en) op het hoofdriool

Koper draagt voor zijn eigen rekening en risico zorg voor huisaansluiting(en) op het hoofdriool door middel van uitleggers vanaf het hoofdrioolstelsel tot de ingang van de woning. In de huisaansluiting(en) dienen binnen 50 cm van de erfgrens ontstopningsstukken te worden aangebracht. De huisaansluiting(en) dienen te voldoen aan de van toepassing zijnde Gemeentelijke verordening en de overige van toepassing zijnde regelgeving. De ligging van de leiding tussen het hoofdriool en de erfgrens dient door de opdrachtnemer aan de Gemeente te worden doorgegeven, inclusief de x-, y- en z-coördinaten. Koper dient contact op te nemen met de Gemeente om de huisaansluiting(en) af te stemmen. Meer informatie over de (technische) vereisten van de huisrioolaansluiting(en) zijn te verkrijgen via de website (www.lelystad.nl/riolering) van de Gemeente.

5.9 Drainage

Ter voorkoming van grondwateroverlast is Koper verplicht, als gevolg van de bodemgesteldheid van de Onroerende Zaak, op eigen kosten drainage aan te leggen en deze aan te sluiten op de schoon(hemel)waterleiding (HWA) van de te realiseren bebouwing. Koper wordt nadrukkelijk geadviseerd de drainage door te trekken tot achter in de tuinen ter voorkoming van wateroverlast. Het is Koper niet toegestaan om de drainage aan te sluiten op het vuilwater riool.

De Gemeente kan door Koper of diens rechtsopvolger(s) dan wel derden niet aansprakelijk worden gesteld indien de woningdrainage niet of onvoldoende blijkt te functioneren. Evenmin kan de Gemeente Koper of diens rechtsopvolger(s) vrijwaren voor schadeclaims die uit deze omstandigheid mogelijkerwijs voortvloeien. Ter zake zal een bepaling in de notariële akte worden opgenomen. Het bepaalde in artikel 2.18 en artikel 2.19 AV 2018 zijn van overeenkomstige toepassing.

5.10 Zone kabels en leidingen

Het is zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan om kabels en leidingen te leggen buiten de zone zoals is aangegeven op de als bijlage f aan deze overeenkomst gehecht matenplan.

5.11 HWA

Het is Koper niet toegestaan om een hemelwaterafvoer aan te sluiten op het vuilwaterriool. Hemelwater kan door Koper worden afgevoerd middels de uitlegger naar het hemelwater hoofdriool.

5.12 Bouw- en woonrijp maken

- a. De Gemeente zal de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico bouwrijp (laten) maken. De planning voorziet erin dat de Onroerende Zaak uiterlijk oktober 2026 bouwrijp is gemaakt. De Gemeente verbindt zich tot een inspanningsverplichting om deze termijn te behalen.
- b. Het woonrijp maken van het openbaar gebied zal niet eerder plaatsvinden dan nadat de bouwactiviteiten op en in de nabijheid van de Onroerende Zaak naar het oordeel van de Gemeente in voldoende mate zijn afgerond.

5.13 Aansluitplicht stadsverwarming

- a. Koper of diens rechtsopvolger(s) is verplicht om de woning aan te sluiten en aangesloten te houden op het distributienet van Ennatuurlijk of haar rechtsopvolger(s), de aanwezigheid te dulden van de aansluiting en het distributienet voor zover deze zich bevinden in en/of onder de woning en/of de Onroerende Zaak of het complex waarin de woning zich bevindt en in dat kader te allen tijde vastrecht te betalen.
- b. Koper of diens rechtsopvolger(s) zal Ennatuurlijk dan wel haar rechtsopvolger(s) toegang verlenen tot de aansluiting om inspectie, onderhoud, dan wel vervangingswerkzaamheden uit te (laten) voeren.
- c. Ten behoeve van Ennatuurlijk zal bij de juridische levering van de Onroerende Zaak aan Koper of diens rechtsopvolger(s) zakelijke rechten dienen te worden gevestigd.

5.14 Talud, oeverafwerking, beschoeiing en steigers

*Tot de Onroerende Zaak, te weten kavel **XXX** in Warande, behoort een talud met oeverbeschoeiing. Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) zijn verplicht deze oeverbeschoeiing voor eigen rekening en risico in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen conform het oeverprofiel De Elzen d.d. 9 januari 2024 met nummer 34-5.1.2-2-9140 (bijlage c) en het bestemmingsplan. Conform het hiervoor genoemde oeverprofiel heeft Koper de ruimte het talud plaatselijk aan te passen, ten behoeve van een lagergelegen terras, waarbij de volgende vereisten in acht genomen dienen te worden:*

- *De breedte van het verlaagd terras is maximaal 50% van de totale kavelbreedte;*
- *De hoogte van het verlaagd terras bevindt zich tussen de hoogte van de achtertuin (3,90- NAP) en de bovenkant van de oeverbeschoeiing. Het terras mag niet lager liggen dan de oeverbeschoeiing;*
- *De diepte van een verlaagd terras bedraagt minimaal 2 meter, horizontaal gemeten vanuit de oeverbeschoeiing. Over deze afstand mag het terras niet hoger liggen dan 4,90- NAP.*
- *De verlaging van het terras kan worden uitgevoerd met grond of met een beschoeiing in een nader te bepalen materiaal met een tuinkarakter;*
- *Het grondlichaam ten behoeve van het verlaagd terras dient minimaal 0,5 meter van de erfgrens te beginnen. In geval van een beschoeiing dient de beschoeiing op minimaal 1 meter van de erfgrens te liggen, dit geldt niet als twee aan elkaar grenzende percelen gezamenlijk één verlaagd terras realiseren;*
- *De grondlichamen haaks op de oeverbeschoeiing (profiel B) hebben een maximale breedte van 1,50 meter;*
- *Er is maximaal 1 steiger per woning toegestaan;*
- *De breedte van de steiger bedraagt maximaal 25% van de breedte van het perceel en niet meer dan 6 meter;*
- *De diepte van de steiger mag maximaal 3 meter zijn, gemeten uit de erfgrens;*
- *Op of aan de steiger mogen geen bouwwerken worden aangebracht zoals schermen of prieeltjes;*
- *De minimale afstand tussen twee aangrenzende steigers bedraagt minimaal 2 meter, bij een hoekperceel geldt een minimale afstand vanaf de zijkant van de steiger naar het openbaar gebied van minimaal 2 meter;*
- *Voor het bouwen van een steiger of meerpaal dient een vergunning te worden aangevraagd via het omgevingsloket (online);*
- *Voor het plaatsen van de steiger of meerpaal dient een melding te worden gemaakt bij het Waterschap Zuiderzeeland;*
- *De eigenaar van de steiger is verantwoordelijk voor het onderhoud van het talud en oppervlaktewater onder én 1 meter rondom de steiger.*

Koper en diens rechtsopvolger(s) dienen aan elke opvolgende rechtsopvolger dezelfde verplichting(en) op te leggen. Het is Koper niet toegestaan om steigers, vlonders of andere bouwwerken (al dan niet vergunningplichtig) op te richten die de aan de waterkant gelegen erfgrens zullen overschrijden. Het bepaalde in artikel 2.19 AV 2018 is van overeenkomstige toepassing. De hiervoor genoemde vereisten zijn alleen van toepassing op kavels 461 t/m 468, 471, 472, 474 t/m 476, 478, 480 t/m 482, 484, 485, 487, 488, 490 en 491 met een oeverprofiel.

Artikel 6 Mogelijkheden tot ontbinding en Wet Bibob

- 6.1 Deze overeenkomst kan door Koper buitengerechtelijk worden ontbonden, indien Koper binnen zes (6) maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst geen hypothecaire geldlening heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aankoop van de Onroerende Zaaak en de daarop te stichten opstallen, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities en onder de bij de (handels)banken gebruikelijke voorwaarden.
- 6.2 Indien Koper van deze ontbindende voorwaarde gebruik wenst te maken, dient Koper binnen de in artikel 6.1 genoemde termijn, de buitengerechtelijke ontbinding van de Koopovereenkomst per aangetekende brief in te roepen en aan de Gemeente bekend te maken, zulks onder overlegging aan de Gemeente van minimaal één (1) schriftelijke afwijzing door de betreffende (handels)banken.
- 6.3 De Koopovereenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden als Koper niet binnen zes (6) maanden na het ondertekenen van de Koopovereenkomst in het bezit is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de te bouwen woning.
- 6.4 De Gemeente kan desgewenst met betrekking tot de Koopovereenkomst een eigen integriteitsonderzoek verrichten en/of het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak, zoals bedoeld in de Wet Bibob, om advies vragen, indien:
- door het Bureau een negatief advies (inhoudende ernstig gevaar of mindere mate van gevaar) wordt uitgebracht, en /of
 - Koper weigert vragen van de Gemeente of het Landelijk Bureau Bibob dienaangaande te beantwoorden, dan wel niet naar waarheid beantwoordt, en/of
 - de Gemeente op basis van een eigen onderzoek concludeert dat er sprake is van een integriteitsrisico,
- kan de Gemeente de Koopovereenkomst buitengerechtelijk ontbinden, zonder dat aan Koper enige vorm van (schade)vergoeding verschuldigd zal zijn. Onder een integriteitsrisico kan worden verstaan dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten, er antecedenten (strafrechtelijke meldingen met of zonder veroordeling) zijn, en/of er een gevaar bestaat voor aantasting van de reputatie van de Gemeente door het aangaan van onderhavige transactie. Dit zal per geval zorgvuldig door de Gemeente worden afgewogen.

artikel 7 Overige bepalingen

7.1 Geschillen

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen geschillen die slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de Koopovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn, tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de ter zake bevoegde rechter.

7.2 Rechtskeuze

Op de Koopovereenkomst is het Nederlands Recht van toepassing.

7.3 Domicilie

Met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de Partijen domicilie ten kantore van de Gemeente aan het Stadhuisplein 2 te Lelystad.

Artikel 8 Bijlage(n) en rangregeling

8.1 Aan de Koopovereenkomst zijn de navolgende bijlagen gehecht en maken daar integraal onderdeel van uit:

- a. Algemene Verkoopvoorwaarden 2018 betreffende de koop en verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Lelystad;
- b. Grondverkooptekening van **XX XX XX** met nummer **XXX**;
- c. Oeverprofiel De Elzen van 24 januari 2024 met nummer 34-5.1.2-2-9140;
- d. Tariefblad Ennatuurlijk 202**X**;
- e. **Kavelpaspoort (alleen van toepassing op kavels 492 t/m 503);**
- f. Matenplan.

8.2 Koper verklaart middels het ondertekenen van de Koopovereenkomst, de bijlagen als genoemd in artikel 8.1 **onder a t/m X** te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen.

8.3 Voor zover sprake is van tegenstrijdigheid tussen het gestelde in de Koopovereenkomst en de bijlagen prevaleert het gestelde in de Koopovereenkomst.

Aldus overeengekomen en ondertekend.

Plaats: Lelystad

Plaats:

Datum:

Datum:

Gemeente Lelystad

Koper

Namens deze

mw. M.W.M. Dekker

Vastgoedjurist team grondzaken en vastgoed

dhr. **XXX**

mw. **XXX**