

## KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL

### DE ONDERGETEKENDEN:

1. De heer C.J.L.A. Janssen, afdelingsmanager Accommodaties en Exploitaties, te dezen handelend in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van de burgemeester krachtens Algemene mandaatregeling Helmond 2017 (II.11.AE.20) en mitsdien uitvoerend de bevoegdheid van de burgemeester tot vertegenwoordiging van de GEMEENTE HELMOND als bedoeld in artikel 171 van de Gemeentewet, hierna te noemen "de gemeente";

en

2. De heer x, geboren x te x en mevrouw x, geboren x te x, wonende te x, x, x, hierna te noemen "koper";

De gemeente en koper hierna gezamenlijk te noemen "partijen".

### IN AANMERKING NEMENDE:

dat de gemeente een in het (deel)plangebied Hazenwinkel, Brandevoort gelegen bouwkavel HZX te koop aangeboden heeft

dat koper wenst over te gaan tot de koop van voornoemde bouwkavel en dat partijen

### VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

#### Artikel 1 Het verkochte

De gemeente verkoopt aan koper, die van de gemeente in koop aanneemt, een voor de bouw van een half / vrijstaande woning bestemde bouwkavel, gelegen in het (deel)plangebied Hazenwinkel, Brandevoort deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie U, nummer x (gedeeltelijk), ter grootte van ongeveer x m<sup>2</sup>, zoals nader met grijze (arcering) aangegeven op de bij deze koopovereenkomst gevoegde en door partijen gewaarmerkte tekening van de afdeling IVA, Informatiediensten van de gemeente van x 2019 met nummer 19.00x, hierna te noemen "de bouwkavel".

#### Artikel 2 De koopsom

De koopsom van de bouwkavel bedraagt € X (zegge: X), exclusief de op het moment van levering verschuldigde omzetbelasting.

#### Artikel 3 Algemene verkoopvoorwaarden bouwkavels Helmond 2011

1. Voor zover daarvan in deze koopovereenkomst niet wordt afgeweken, zijn van toepassing en voor partijen bindend als ware zij woordelijk in deze koopovereenkomst opgenomen, de Algemene verkoopvoorwaarden bouwkavels Helmond 2011, zoals vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen "de algemene verkoopvoorwaarden". Door ondertekening van deze koopovereenkomst verklaart koper een exemplaar van de algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen.

In aanvulling op de hiervoor genoemde algemene verkoopvoorwaarden, komen partijen voorts nog het volgende overeen:

## 2. VERBOD TOT VERKOOP/LEVERING/VESTIGING BEPERKTE RECHTEN

- a. Zolang de bouwka­vel niet is bebouwd overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan of de woning nog niet in gebruik is genomen is het de koper niet toegestaan de bouwka­vel noch geheel noch gedeeltelijk aan derden door te ver­kopen, in eigen­dom over te dragen, in erfpacht uit te geven of met het recht van opstal te bezwaren, noch het recht op levering voortvloeiende uit de koopovereenkomst aan een derde te cederen, zonder toestemming van de gemeente en, indien deze toestemming is verleend, niet dan met inachtneming van de daarbij gestelde voorwaarden, welke onder meer betrekking kunnen hebben op de persoon, aan wie verkocht en geleverd mag worden, de verkoopsom en een boetebeding betreffende niet-nakoming van de gestelde voorwaarden.
- b. De onder dit artikellid onder a. bedoelde toestemming wordt alleen verleend op grond van zwaarwegende omstandigheden, die bij het aangaan van de onderhavige koopovereenkomst niet te voorzien waren.
- c. Indien toestemming wordt verleend, zal daarbij in ieder geval als voorwaarde worden gesteld, dat de koper borg en hoofdelijk verbonden blijft voor alle uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen (waaronder de in artikel 3.11 van de algemene verkoopvoorwaarden genoemde bouw­plicht, dit artikellid en de hierna onder lid 3 genoemde verplichtingen), boetes en wettelijke schadevergoedingsverplichtingen, zodat de gemeente zowel de koper als de derde zal kunnen aanspreken tot nakoming, alsook dat de gemeente jegens derden een beroep zal kunnen doen op de wettelijke en contractuele ontbindingsgronden en verweermiddelen.

## 3. RECHT VAN TERUGKOOP BIJ NIET NAKOMING BOUWPLICHT

- a. Indien de koper voornemens is de bouwka­vel te vervreemden of te bezwaren als in lid 2 van dit artikel bedoeld, heeft de gemeente het recht om:
  1. indien er nog geen opstallen op de bouwka­vel zijn gesticht: de bouwka­vel op eerste vordering van de gemeente van koper terug te kopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van de vergoeding van kosten, schade en rente, - behoudens vrijstelling - door de gemeente een gedeelte, groot vijf procent (5%) worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden; of
  2. indien voor rekening van koper reeds een aanvang is genomen met de bebouwing van de bouwka­vel en er reeds opstallen op de bouwka­vel zijn gesticht, waarvan de verschuldigde bouwtermijnen reeds zijn voldaan: de bouwka­vel op eerste vordering van de gemeente van koper terug te kopen, tegen de taxatiewaarde van de bouwka­vel inclusief de hierop gestichte opstallen (koopsom). Op deze koopsom zal in plaats van de vergoeding van kosten, schade en rente, - behoudens vrijstelling - door de gemeente een gedeelte, groot vijf procent (5%) worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden. De taxatiewaarde wordt vastgesteld door een door de gemeente en koper aan te wijzen deskundige. Indien de gemeente en koper geen overeenstemming kunnen bereiken over de aan te wijzen deskundige, zullen zij de Rechtbank te 's-Hertogenbosch verzoeken een deskundige aan te wijzen.
- b. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederlevering van de bouwka­vel, - in de meest ruime zin - alsmede de hiervoor onder a. genoemde taxatiekosten, komen geheel voor rekening van de koper.
- c. De koper is verplicht in het hiervoor onder lid 3 van dit artikel, sub a onder 1 genoemde geval, binnen een door de gemeente te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

#### 4. EXECUTORIALE VERKOOP

Het hiervoor in dit artikel onder de leden 2 en 3 bepaalde is niet van toepassing bij een verkoop door een hypotheekhouder ex. artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, ingeval van een executoriale verkoop door een andere schuldeiser en in geval van verkoop, op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

#### Artikel 4 Aanvaarding, overdracht, omgevingsvergunningaanvraag, erfafscheidingen, parkeerplaatsen

1. Deze koopovereenkomst dient door koper uiterlijk op **5 april 2019** te zijn ondertekend en aan de gemeente te zijn geretourneerd.
2. Indien koper van de koop van de bouwkaavel wenst af te zien dient hij dat uiterlijk op **5 juli 2019** middels een aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar te hebben gemaakt.
3. De notariële akte dient te zijn verleden uiterlijk op **19 augustus 2019** ten kantore van notaris

te \_\_\_\_\_

De kosten welke de Gemeente eventueel verschuldigd is voor het opmaken en legaliseren van een volmacht wanneer de levering bij een notaris buiten de gemeente Helmond wordt verleden zullen door de Gemeente aan Koper in rekening worden gebracht.

4. Koper dient uiterlijk op **19 augustus 2019** een volledige dan wel concept aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de in artikel 1 van deze koopovereenkomst bedoelde woning bij de gemeente te hebben ingediend.
5. Koper verbindt zich bij het oprichten van erfafscheidingen en het aanleggen van (een) parkeerplaats(en) de daarvoor in het uitwerkingsplan "Brandevoort II – Hazenwinkel – Liverdonk West, c.q. Beeldkwaliteitplan Brandevoort gestelde eisen in acht te nemen.

In aanvulling op artikel 3.16 "Aanleg en instandhouding parkeerplaats" van de Algemene verkoopvoorwaarden bouwkaavels Helmond 2011 moet de parkeernorm voldoen aan de "beleidsregel parkeernormen helmond 2007" waarin staat opgenomen dat er per dure woning minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Deze 2 parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden, e.e.a. berekend volgens de parkeerbalans van plan Brandevoort deelplan Liverdonk.

6. Ingeval van door de gemeente aan de koper verleend uitstel van het verlijden van de notariële akte, is koper over de periode van uitstel een rente verschuldigd van 5% per jaar.
7. Artikel 3.12 "Bewoningsplicht" van de Algemene Verkoopvoorwaarden komt in zijn geheel te vervallen.
8. De gemeente zal voorafgaand aan de juridische levering het perceel door het kadaster laten voorzien van een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte. De kosten welke hieraan verbonden zijn € 95,00 zullen op de afrekening van de notaris door de koper aan de gemeente worden voldaan;

## Artikel 5 Ontbindende voorwaarden Wet Bibob

1. Op deze koopovereenkomst is de Beleidsregel Bibob Vastgoed Helmond 2016 van toepassing, hierna te noemen: de “Beleidsregel”. De Beleidsregel is te vinden en te downloaden op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2016-159033.html>. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de Beleidsregel.
2. De Gemeente kan deze koopovereenkomst, zonder dat een ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst zijn vereist, met onmiddellijke ingang ontbinden indien:
  - a. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat deze Vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
  - b. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met het Verkochte waar deze Vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
  - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze Vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
  - e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, onder meer middels het door de Gemeente aan koper verstrekte “Vragenformulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties”, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
  - f. Koper heeft nagelaten de vragen die hem eventueel door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, lid 4 Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden;  
De begrippen “mindere mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben in deze koopovereenkomst de betekenis die daaraan in de Wet Bibob toekomt.
3. Ingeval van ontbinding op een van de in dit artikel genoemde gronden is de Gemeente jegens koper niet gehouden tot vergoeding van diens schade, kosten en interesten, hoe ook genaamd.
4. Koper vrijwaart de Gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze koopovereenkomst als gevolg van de toepassing door de Gemeente van het bepaalde in dit artikel 5.
5. Ontbinding op een van de in artikel 5.2 genoemde gronden geschiedt middels een aangetekende, eenzijdige schriftelijke verklaring van de Gemeente gericht aan koper (ontbindingsverklaring).

## Artikel 6 Bijlagen

De volgende door partijen gewaarmerkte bijlagen vormen één onverbreekelijk geheel met deze koopovereenkomst;

- a. de Algemene verkoopvoorwaarden bouwkavels Helmond 2011;
- b. de tekening van de afdeling IVA, Informatiediensten van de gemeente van **x 2019** met nummer **19.00 x**;

Aldus opgemaakt en ondertekend in viervoud te Helmond op ..... 2019

### Gemeente Helmond

De heer C.J.L.A. Janssen  
(Afdelingsmanager Accommodaties en Exploitaties)

### Koper

.....  
De heer x

.....  
Mevrouw x

*De in artikel 3 genoemde "Algemene verkoopvoorwaarden bouwkavels Helmond 2011" is los toegevoegd aan deze koopovereenkomst.*