

KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Verkoper:**

Gemeente Helmond, een publiekrechtelijke rechtspersoon, statutair gevestigd te Helmond en kantoorhoudende te (5707 BX) Helmond, Frans Joseph van Thielpark 1, KvK-nummer: 17272669, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.P.D. Sanderse, manager afdeling Accommodaties en Exploitaties, hierbij handelend als gevolmachtigde van de burgemeester krachtens de op dit moment geldende Algemene mandaatregeling Helmond en daarbij uitvoering gevend aan 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. **Koper(s):**

a. de heer X, geboren op X te X, en wonende te plaats, adres, postc;

Echtgenoot/echtgenote, geregistreerd partner of andere medekoper:

b. mevrouw X, geboren op X te X, en wonende te plaats, adres postc;

De onder 2. genoemde persoon/personen hierna (samen) te noemen: de "**Koper**";

De Gemeente en de Koper hierna samen te noemen: "**Partijen**" en afzonderlijk: "**Partij**".

IN AANMERKING NEMENDE:

dat Koper een Bouwkavel van de Gemeente wil kopen en de Gemeente de in artikel 1 omschreven Bouwkavel te koop heeft aangeboden aan de Koper;

dat de Algemene verkoopvoorwaarden en de concept koopovereenkomst, welke is gepubliceerd voor de informatieverstrekking voor de inschrijving en loting, zijn opgesteld voor inwerkingtreding van de Omgevingswet;

dat het ten allen tijde de bedoeling van Partijen is om hun afspraken over de verkoop en levering van de Bouwkavel aan te (laten) sluiten bij de Omgevingswet en als volgt schriftelijk willen vastleggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. **Het Verkochte**

De Gemeente verkoopt en zal leveren aan de Koper, die van de Gemeente koopt en in eigendom zal aannemen, een voor de bouw van een vrijstaande woning (hierna: de "**Woning**") bestemde Bouwkavel. De Bouwkavel met nummer MX is gelegen in het (deel)plangebied Molenbunders, Warande en maakt deel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie G, nummer 3941 (gedeeltelijk), ter grootte van ongeveer X m² (de "**Bouwkavel**"), zoals nader met grijze arcering aangegeven op de als **Bijlage 1** bijgevoegde en door Partijen geparafeerde tekening van de afdeling IVA van X, met nummer 24.00XX.

2. **De koopsom**

De koopsom van de Bouwkavel bedraagt € X (exclusief btw). De btw over de koopsom is € Hiermee komt de totale Koopsom (inclusief btw) op € ... (hierna te noemen: de "**Koopsom**").

3. **Algemene verkoopvoorwaarden**

3.1 Voor zover daarvan in deze koopovereenkomst niet wordt afgeweken, zijn van toepassing de als **Bijlage 2** bijgevoegde Algemene verkoopvoorwaarden bouwkavels Helmond 2011 (hierna: de "**Algemene verkoopvoorwaarden**"), zoals vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente. Door ondertekening van deze koopovereenkomst verklaart de Koper een exemplaar van de Algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen.

3.2 *Verbod tot doorverkoop/levering/vestiging beperkte rechten*

- a. Zolang de Bouwkavel niet is bebouwd overeenkomstig het door de Gemeente en kwaliteitsborger goedgekeurde bouwplan en zolang de Woning niet in gebruik is genomen, is het de Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan de Bouwkavel geheel of gedeeltelijk aan derden door te verkopen, in eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven of met een beperkt recht (zoals het van opstal) te bezwaren, dan wel het recht op levering voortvloeiende uit deze koopovereenkomst over te dragen aan derden. De Gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op de persoon aan wie verkocht en geleverd mag worden, de hoogte van de verkoopprijs en de boete in geval van niet-nakoming van de gestelde voorwaarden.
- b. De hiervoor onder a. bedoelde toestemming wordt alleen verleend op grond van zwaarwegende omstandigheden, die bij het aangaan van deze koopovereenkomst niet te voorzien waren.
- c. Indien toestemming wordt verleend, zal daarbij in ieder geval als voorwaarde worden gesteld, dat de Koper als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbonden blijft voor alle uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen (waaronder de in artikel 3.11 van de Algemene verkoopvoorwaarden genoemde bouwplicht, dit artikellid en de hierna in lid 3 genoemde verplichtingen), boetes en schadevergoedingsverplichtingen, zodat de Gemeente zowel de Koper als de derde kan aanspreken tot nakoming en tegenover de derde een beroep kan doen op de wettelijke en contractuele ontbindingsgronden en verweermiddelen.

3.3 *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 5% worden ingehouden op de Koopsom. Bovendien heeft Koper in dit geval geen recht op een (schade)vergoeding voor eventueel verrichte opstallen.
 2. Indien voor rekening van Koper al is gestart met de bebouwing van de Bouwkavel en er al opstallen op de Bouwkavel zijn gesticht en betaald:
de Bouwkavel op eerste vordering van de Gemeente van Koper terug te kopen, tegen de taxatiewaarde van de Bouwkavel inclusief de hierop gestichte opstallen. Op deze taxatiewaarde zal in plaats van de vergoeding van kosten, schade en rente – behoudens vrijstelling – door de Gemeente 5% worden ingehouden op de taxatiewaarde. Bovendien heeft Koper in dit geval geen recht op een (schade)vergoeding voor eventueel verrichte opstallen. De taxatiewaarde wordt bindend 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, dan zullen zij ieder een eigen deskundige aanwijzen, die samen een derde deskundige aanwijzen. Vervolgens zullen de drie deskundigen samen een bindende waardebeoordeling afgeven.
- b. De kosten van of in verband met de terugverkoop en -levering van de Bouwkavel (waaronder in ieder geval de taxatiekosten) komen geheel voor rekening van de Koper.
- c. De Koper is verplicht in het hiervoor in lid 3, sub a, onder 1 van dit artikel genoemde geval, binnen de door de Gemeente te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijk staat terugbrengen van de Bouwkavel zoals die was vóór de levering. Indien de Koper deze verplichting niet of niet-tijdig nakomt, kan de Gemeente de Bouwkavel op kosten van de Koper terugbrengen in de oorspronkelijk staat.

3.4 *Executoriale verkoop*

De leden 2 en 3 van dit artikel zijn niet van toepassing in geval van:

- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers op grond van artikel 3:268 BW;
- executoriale verkoop door een andere schuldeiser.

4. Aanvaarding, overdracht, omgevingsvergunningaanvraag, erfafscheidingen, parkeerplaatsen

- 4.1 Deze koopovereenkomst moet door de Koper uiterlijk **X april 2024** zijn ondertekend en in drievoud per gewone of aangetekende post aan de Gemeente zijn geretourneerd.
- 4.2 Indien de Koper van de koop van de Bouwkavel wil afzien, moet hij dat uiterlijk **X juli 2024** via het ingevulde en ondertekende teruggaveformulier per gewone of aangetekende post of per e-mail via bouwkavel@helmond.nl kenbaar maken aan de Gemeente.
- 4.3 De notariële leveringsakte moet uiterlijk **X augustus 2024** passeren, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor

_____ te _____
(hierna: de “**Notaris**”). Alle kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de Notaris in rekening brengt (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten, kadasterkosten en de kosten van de volmacht voor de Gemeente indien de Koper een notaris kiest die niet in Helmond is gevestigd) zijn voor rekening van de Koper.

- 4.4 Koper moet uiterlijk op de in artikel 4.3 genoemde datum een volledige aanvraag Omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit van de in artikel 1 genoemde Woning bij de Gemeente hebben ingediend. De Gemeente kan deze termijn op schriftelijk verzoek van Koper met maximaal twee maanden verlengen.
- 4.5 De Koper moet bij het oprichten van erfafscheidingen en het aanleggen van parkeerplaatsen de daarvoor in het bestemmingsplan Molenbunders II gestelde eisen in acht nemen. In afwijking en in aanvulling op artikel 3.15 “Aanleg en instandhouding erfafscheiding” van de Algemene verkoopvoorwaarden bouwkavels Helmond 2011 is het volgende bepaald:
- In verband met de inrichting van het openbare gebied rondom de kavels, is door de Gemeente tegen de erfgrans een schanskorf als erfafscheiding opgericht. Deze schanskorf blijft eigendom van de Gemeente. De fundering van deze schanskorf loopt vanaf de erfgrans voor 50 cm door op de kavel en ligt met de bovenzijde op 50 cm onder maaiveld (zie figuur 1 op Bijlage 5 Toelichting schanskorf Molenbunders). Koper verbindt zich jegens de Gemeente tot het dulden en in stand houden van de schanskorf.
 - Koper is verplicht om op zijn kosten al datgene te doen wat nodig is voor het in stand houden van de door de Gemeente geplaatste schanskorf. Dit houdt in ieder geval in dat Koper de instructies op het bijgevoegde ‘Toelichting schanskorf Molenbunders’ (Bijlage 5) dient te volgen en uit te voeren. Het is Koper niet toegestaan om op de schanskorf bebouwing op te richten dan wel de schanskorf te ontginnen, de bodem ervan te verlagen, af te graven, op te hogen en/of te egaliseren, of al zodanige handelingen te verrichten dat afkalving of gronduitspoeling kan plaatsvinden.
 - Bij niet-nakoming van de verplichtingen als bedoeld in lid 5 sub a) en sub b) van dit artikel tot het dulden en in stand houden van de bedoelde schanskorf/erfafscheiding is de Koper ten behoeve van de Gemeente na ingebrekestelling een direct opeisbare boete verschuldigd van € 115,- (zegge: honderdvijftien euro) voor elke dag dat de Koper in gebreke is, zulks met een maximum van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro).
 - Deze aanvullende bepalingen op artikel 3.15 van de Algemene verkoopvoorwaarden bouwkavels Helmond 2011 vallen uitdrukkelijk ook onder de kwalitatieve verplichting, dan wel het kettingsbeding als bedoeld in artikel 3.22 en 3.23 van de Algemene verkoopvoorwaarden bouwkavels Helmond 2011.

In aanvulling op artikel 3.16 “Aanleg en instandhouding parkeerplaats” van de Algemene verkoopvoorwaarden moet de parkeernorm voldoen aan de “beleidsregel parkeernormen Helmond 2020” waarin staat opgenomen dat er per dure woning minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Deze 2 parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gerealiseerd worden, e.e.a. berekend volgens de parkeerbalans van (deel)plangebied Molenbunders, Warande.

- 4.6 De Koper kan de Gemeente schriftelijk vragen om uitstel voor het passeren van de notariële leveringsakte op de in artikel 4.3 genoemde datum. Indien de Gemeente uitstel verleent, is de

Koper over de totale Koopsom 5% rente per jaar verschuldigd. De rente wordt berekend over de periode vanaf de dag na de in artikel 4.3 genoemde datum tot en met de datum waarop de notariële levering feitelijk plaatsvindt.

- 4.7 Artikel 3.12 “Bewoningsplicht” van de Algemene verkoopvoorwaarden komt in zijn geheel te vervallen.
- 4.8 De Gemeente zal de Bouwkavel voorafgaand aan de juridische levering in het Kadaster laten vormen middels voorlopige perceelgrenzen en een voorlopige oppervlakte. De kosten van **€ 119,- (prijspeil 2024)** die hieraan verbonden zijn komen voor rekening van de Koper en zullen op de afrekening van de Notaris vermeld worden. Nadat de Woning is voltooid zullen Partijen, indien en voor zover mogelijk, in overleg de definitieve perceelsgrenzen en de definitieve oppervlakte door het Kadaster laten vaststellen. De kadastrale kosten van het definitief vaststellen van de perceelsgrenzen en de oppervlakte zijn voor rekening van de Koper. Bepalend voor de definitieve grootte van de Bouwkavel zijn de, door verkoper en Koper, aan het Kadaster in het veld aangewezen definitieve perceelsgrenzen (de zogeheten “aanwijz”). Bij het aanwijzen van de definitieve perceelsgrenzen hanteert het Kadaster de volgende uitgangspunten:
- de eigenaren van de aangrenzende percelen moeten instemmen met de definitieve aanwijzing van de perceelsgrenzen;
 - het mag niet gaan om het vaststellen van de perceelgrens van één zijde van een perceel;
 - de definitief vast te stellen perceelgrens mag niet uitkomen op een voorlopige perceelgrens.
- 4.9 In aanvulling op artikel 3.8 (Milieukundig onderzoek) van de Algemene verkoopvoorwaarden geldt het volgende: Koper is er mee bekend dat de bodem op de Bouwkavel waarschijnlijk poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS) bevat. Koper is er ook mee bekend dat de mate waarin PFAS in de bodem op de Bouwkavel voorkomt volgens de huidige inzichten geen belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik, namelijk wonen. Het aantreffen van deze stoffen in de bodem op de Bouwkavel kan daarentegen wel gevolgen hebben voor de bestemming van de grond. Met bestemming wordt bedoeld de locatie waar vrijkomende grond heengaat. De Gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor deze gevolgen, waaronder begrepen stagnatie en/of meerkosten bij afzet elders. Evenmin kan deze omstandigheid een gerechtvaardigde reden zijn voor uitstel van de met de Gemeente overeengekomen bouwtermijnen.
- 4.10 Koper wordt geacht kennis te hebben genomen van de volgende documenten van de website van de gemeente Helmond:
- de ‘**Toelichting schanskorf Molenbunders**’ (Bijlage 3);
 - de notitie ‘**Geluidbelasting Molenbunders II kavels 12 woningen geluidwering gevels**’;
 - het bodemonderzoek ‘**230704TB-01 rapport definitief Molenbunders te Helmond**’;
 - het bodemonderzoek ‘**R1900488-02 Milieukundig bodemonderzoek Molenbunders II Helmond**’;
- Door ondertekening van deze koopovereenkomst verklaart de Koper een exemplaar van de Toelichting schanskorf Molenbunders (bijlage 3) te hebben ontvangen. Indien de Koper de gegeven adviezen uit dit document niet opvolgt is dit geheel voor eigen rekening en risico van Koper. De Gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele kosten en/of schade die hieruit voortvloeien.
- 4.11 Artikel 3.21 “Duurzaamheid en GPR gebouw” van de Algemene verkoopvoorwaarden komt in zijn geheel te vervallen.
- 4.12 Artikel 1.2 van de Algemene verkoopvoorwaarden Definities wordt vervangen door: “*Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1 van de Omgevingswet met betrekking tot de Woning*”.
- 4.13 Artikel 3.11 van de Algemene verkoopvoorwaarden wordt vervangen door: “Koper verplicht zich de bouw van de in lid 1 van artikel 3.11 bedoelde woning(en) voltooid en gebruiksklaar te hebben binnen achttien (18) maanden nadat de voor het bouwplan verleende Omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit onherroepelijk geworden is. Indien op

het moment van het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning de bouwkevel nog niet bouwrijp is oftewel nog niet beschikbaar is om te gaan bouwen, dan dient de bouw voltooid en gebruiksklaar te zijn binnen achttien (18) maanden nadat de bouwkevel wel bouwrijp is oftewel wel beschikbaar is om te gaan bouwen. Deze termijn kan op schriftelijk verzoek van koper door de Gemeente eenmalig met één (1) jaar worden verlengd.”

5. Ontbindende voorwaarden voor de Gemeente en Wet Bibob

- 5.1 Deze koopovereenkomst komt niet tot stand, dan wel kan deze koopovereenkomst door de Gemeente worden ontbonden indien:
- het bevoegde orgaan van de Gemeente niet tot verkoop besluit;
 - de Koper niet meewerkt aan het vestigen en uitvoeren van de voor deze koopovereenkomst relevante en door de Gemeente opgelegde of vereiste kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen, erfafscheidingen en parkeerplaatsen.
- 5.2 Op deze Overeenkomst zijn de Wet Bibob en Beleidsregel Bibob Vastgoedtransacties Helmond 2020¹ van toepassing. Koper verklaart hiervan kennis te hebben genomen.
- 5.3 De Gemeente kan deze koopovereenkomst, zonder dat een ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst zijn vereist, met onmiddellijke ingang ontbinden, indien:
- feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 9 lid 3 van de Wet Bibob daartoe aanleiding geven;
 - er sprake is van andere feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - de Koper heeft nagelaten de vragen die de Gemeente op grond van artikel 7a Wet Bibob heeft gesteld (o.a. via het door de Gemeente verstrekte Vragenformulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties) volledig en naar waarheid te beantwoorden;
- 5.4 In geval van ontbinding op een van de in dit artikel genoemde gronden is de Gemeente tegenover Koper niet gehouden tot vergoeding van schade, kosten en rente, hoe ook genaamd.
- 5.5 Koper vrijwaart de Gemeente voor claims van derden wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze Overeenkomst als gevolg van de toepassing van dit artikel.
- 5.6 Ontbinding op grond van dit artikel dient aangetekend te gebeuren.

6. Slotbepaling

- 6.1 Indien een deel van de Koopovereenkomst of van de Algemene verkoopvoorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de Koopovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 6.2 Indien een bepaling uit deze Koopovereenkomst of van de Algemene verkoopvoorwaarden strijdig is met de per 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet, dan zullen Partijen deze bepaling vervangen door de bepaling van de geldende wet- en regelgeving.

7. Bijlagen

De volgende door Koper geparafeerde bijlagen vormen één onverbrekkelijk geheel met deze koopovereenkomst. In geval van strijdigheden tussen deze koopovereenkomst en de bijlagen, gaat deze koopovereenkomst voor. Ook bij tegenstrijdigheden tussen deze koopovereenkomst en de verkoopinformatie van de Gemeente gaat deze koopovereenkomst voor.

- de tekening van de afdeling IVA, Informatiediensten van de Gemeente van X 2024 met nummer 24.00XX;
- Algemene verkoopvoorwaarden bouwkevels Helmond 2011;
- Toelichting schanskorf Molenbunders.

¹ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR634238/1>

Aldus overeengekomen, per pagina geparafeerd en op de laatste pagina ondertekend.

Gemeente Helmond

De heer W.P.D. Sanderse
(Afdelingsmanager Accommodaties en Exploitaties)

datum:

Koper(s):

De heer X

datum:

Mevrouw X

datum: