



**KOOPOVEREENKOMST “DE BROECKGOUW” fase 9&10**  
**Kavelnummer @@ Type @@**

**Ondergetekenden:**

De heer; of

De heer

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
mevrouw Lidy Jeanet Sievers, geboren op 14 oktober 1959 te Ede, hierbij handelend als  
burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon DE GEMEENTE EDAM-VOLENDAM,  
domicilie kiezend Willem van der Knoopdreef 1, 1132 KN Volendam, ter uitvoering van het besluit  
van het college en wethouders van die gemeente de dato 4 september 2018

hierna te noemen 'de gemeente', en

**de heer/mevrouw [voorletters achternaam, adres, postcode, woonplaats geboren te  
plaatsnaam op geboortedatum, telefoonnummer, emailadres]**

en

**de heer/mevrouw [voorletters achternaam, adres, postcode, woonplaats geboren te  
plaatsnaam op geboortedatum, telefoonnummer, emailadres]**

**(tezamen) hierna te noemen: "de verkrijger";**

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente eigenaar is van diverse percelen grond, gelegen in het project “de Broeckgouw”, fase 9&10, te Volendam,
- dat de gemeente voornemens is om gemelde percelen grond te splitsen in 5 kavels waarop 5 woningen zullen worden gebouwd, zoals schetsmatig aangegeven op de situatietekening in bijlage;
- dat de verkrijger gelijk met de onderhavige koopovereenkomst met de besloten vennootschap: HSB Bouw, hierna ook te noemen: de ondernemer, een afzonderlijke aannemingsovereenkomst zal aangaan en daarbij opdracht aan de ondernemer zal geven tot het bouwen van een woning en eventuele verdere aanhorigheden op het door de verkrijger in eigendom te verkrijgen gedeelte van gemeld perceel grond;
- dat tussen de gemeente en koper deze aannemingsovereenkomst wordt beschouwd als onlosmakelijk onderdeel van de onderhavige koopovereenkomst;

**zijn het volgende met elkaar overeengekomen:**

- De gemeente verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de gemeente:  
een perceel grond ter grootte van circa @@ m<sup>2</sup> (exclusief een eventueel mandelig aandeel in de achterpaden) op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening aangeduid met kavelnummer @@ gelegen in het project “de Broeckgouw”, fase 9&10, perceel kadastraal bekend gemeente Edam sectie C, met VOORLOPIGE nummer @@@, bestemd voor de bouw van een woning;
- ~~een onverdeeld aandeel in het mandelige achterpad @@, ter grootte van circa @@m<sup>2</sup>, gelegen achter het bij deze verkochte, kadastraal bekend gemeente Edam, sectie C met~~



Gemeente  
**EDAM**  
**VOLEDAM**

~~VOORLOPIGE nummer @@@ zoals met arcering is aangegeven op de aangehechte tekening;~~

**hierna tezamen te noemen: het verkochte of het registergoed;**

- |     |  |      |
|-----|--|------|
| ii. | de koopsom inclusief bijkomende kosten voor het verkochte excl. omzetbelasting bedraagt: | € @@ |
|     | te verhogen met omzetbelasting:  | € @@ |
|     | <b>Totale Koopsom kavel:</b>   | € @@ |

De in de Totale Koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21 %, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Door de gemeente kan dit percentage worden aangepast conform wettelijke wijzigingen.

**Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:**

**Artikel 1 Bedenktijd**

1. Gedurende een (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de verkrijger, heeft de verkrijger het recht de koop te ontbinden.

**Artikel 2 Waarborgsom en bankgarantie**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal de verkrijger **binnen 6 weken** nadat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend zijner keuze:
  - een waarborgsom gelijk aan tien procent (10%) van voormelde Totale Koopsom, met een maximum van € 10.000,-, voldoen op de rekening van de gemeente, NL@@@ ten name van gemeente Edam-Volendam, onder vermelding van storting waarborgsom, uw naam en kavelnummer; *of*
  - een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie te doen stellen ter hoogte van tien procent (10%) van voormelde Totale Koopsom, met een maximum van € 10.000,-. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren. De bankgarantie dient tijdig in het bezit van de notaris te worden gesteld: notariskantoor Feitsma | Verhagen, De Deimpt 6, 1132 JV Volendam.
2. De waarborgsom zal (behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde) bij de juridische levering met de koopprijs van de grond worden verrekend.
3. Over de gestorte waarborgsom wordt geen rente vergoed. In geval de rente negatief is, zal verkrijger deze negatieve rente vergoeden aan de notaris. De notaris zal die vergoeding dan verrekenen met de waarborgsom, voordat het restant van de waarborgsom met de koopsom wordt verrekend of anderszins ter beschikking wordt gesteld.
4. Indien de koopovereenkomst rechtsgeldig wordt ontbonden op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde, dan zal de waarborgsom aan de verkrijger worden teruggestort of zal de bankgarantie worden geretourneerd.
5. Indien één van de partijen, per aangetekende brief, in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van het niet (tijdig) betalen van de waarborgsom of stellen van de bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of



b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs met een maximum van €10.000,-.

### **Artikel 3 Levering**

1. a. De levering van de grond zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan notariskantoor Feitsma | Verhagen te Volendam. De levering zal plaatsvinden binnen twee maanden nadat alle ontbindende voorwaarden die in deze overeenkomst zijn vermeld, zijn uitgewerkt en de verkrijger zich op grond van deze koopovereenkomst niet meer op een ontbindende voorwaarde kan beroepen. De notariële kosten en kadastrale rechten inzake deze akte tot levering komen voor rekening van de gemeente.  
b. De verkochte grond zal pas aan de verkrijger ter beschikking worden gesteld na oplevering van de op het verkochte te stichten opstallen en zodra de verkrijger aan al zijn financiële verplichtingen uit de aannemingsovereenkomst heeft voldaan.
2. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheeken en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
3. De gemeente levert grond die bewerkt is om te kunnen bouwen, zoals omschreven is in bijlage 2. Op basis van het "verkennd bodemonderzoek de Broeckgouw fase 9&10" van Landview d.d. 02-05-2017, verklaart de Gemeente dat het bouwperceel geschikt is voor de bestemming "woondoeleinden" en dat haar niets bekend is over verontreiniging van het perceel.
4. De verkrijger vrijwaart de gemeente tegen aanspraken op schadevergoeding naar aanleiding van verontreiniging die geconstateerd is na de levering, tenzij door verkrijger wordt aangetoond dat die verontreiniging al aanwezig was voor de levering
5. met betrekking tot het mandelige achterpad geldt het volgende. Het perceel zoals gearceerd is aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening zal worden bestemd voor de aanleg van een gemeenschappelijk achterpad ten behoeve van de eigenaren van alle aan het achterpad grenzende woningen. De mandeligheid zal tot stand komen bij de eerste levering door de gemeente van een aan het achterpad gelegen perceel. Voor de geldende bepalingen ten aanzien van de mandeligheid wordt verwezen naar Bijlage 3.
6. De op het verkochte rustende zakelijke lasten zijn vanaf de datum van het transport voor rekening van de verkrijger.
7. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven oppervlakte wordt niet verrekend, tenzij de afwijking 5 % of groter is.

### **Artikel 4: Betalingsverplichting**

1. De betaling van de Totale Koopsom van de grond, en de eventueel verschuldigde rente als bedoeld in artikel 4.2 dient te worden voldaan vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de derdengeldenrekening van de notaris.
2. Indien de levering later plaatsvindt dan de in artikel 3 lid 1 onder a genoemde termijn, is verkrijger een rente verschuldigd over de totale koopsom van de grond van 7 (zeven) % per jaar.
3. Als de verkrijger voor de datum van de leveringsakte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling gekregen heeft, alsook wanneer er voor de datum van leveringsakte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaak/zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen met ingang van de datum van een aangetekende brief met die strekking. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd na aftrek van kosten, wettelijke rente en boeten die ingevolge deze overeenkomst ontstaan of verschuldigd zijn.
4. Bij niet of niet tijdige nakoming van één of meer van de bepalingen van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk



- voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
5. Indien één van de partijen, per aangetekende brief, in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
    - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
    - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs met een maximum van €10.000,-.
  6. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
  7. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering op rente die op grond van deze overeenkomst door de verkrijger verschuldigd zijn.
  8. De door de verkrijger gestelde waarborgsom of bankgarantie zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval de verkrijger, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet. Ingeval de gemeente uitvoering verlangt van de koopovereenkomst, zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom of bankgarantie dat de verkrijger aan boete is verschuldigd.

#### **Artikel 5 : Voorwaarden**

1. Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde dienst.

#### **Ontbindende Voorwaarden**

2. Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden als de verkrijger niet **binnen 2 maanden na diens ondertekening van deze koopovereenkomst** een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen voor de totale financiering van het registergoed met de daarop te stichten opstallen en bijkomende kosten onder de bij de grote geldverstreckende instellingen gebruikelijke bepalingen.

De verkrijger zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan de gemeente ten minste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen.

Op vervulling van deze voorwaarde kan slechts de verkrijger zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Van deze schriftelijke mededeling dient tegelijkertijd een kopie te worden verzonden aan de gemeente. Deze mededeling dient schriftelijk en gedocumenteerd uiterlijk op de eerste werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde in dit lid 1 genoemde datum in het bezit van de notaris te zijn.

Indien ter zake van de aankoop door de verkrijger van het verkochte en ter zake van de daarop te realiseren woning financiering is benodigd én de door de verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de levering, dan is de verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de levering (al dan niet door of namens de gemeente) is medegedeeld. De gemeente draagt er zorg voor dat de verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen, heeft de verkrijger alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, overeenkomstig de hiervoor omschreven procedure. De mededeling van de ontbinding dient in dat geval schriftelijk en gedocumenteerd uiterlijk op de geplande datum van de levering in het bezit van de notaris te zijn.
3. a. Deze overeenkomst zal ontbonden (kunnen) worden als de gemeente niet vóór **4 maanden NA 27 juni 2019** ten minste **negentig procent (90% van de totale VON opbrengst van**



**het verkoopcluster, waartoe het verkochte behoort)** een schriftelijke koopovereenkomst heeft gesloten.

Op vervulling van deze voorwaarde kan slechts de gemeente zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Van deze schriftelijke mededeling dient tegelijkertijd een kopie te worden verzonden aan de verkrijger. Deze mededeling dient schriftelijk uiterlijk op de vijfde werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde in lid 3a genoemde datum in het bezit van de notaris te zijn.

b. . Deze overeenkomst zal ontbonden (kunnen) worden als de gemeente niet vóór **4 maanden NA @@@** een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft ontvangen.

Op vervulling van deze voorwaarde kan slechts de gemeente zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Van deze schriftelijke mededeling dient tegelijkertijd een kopie te worden verzonden aan de verkrijger. Deze mededeling dient schriftelijk uiterlijk op de vijfde werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde in lid 3b genoemde datum in het bezit van de notaris te zijn.

4. Deze overeenkomst vormt een onlosmakelijk geheel met de aanneemovereenkomst de dato heden tussen verkrijger en de ondernemer, betreffende de nieuwbouw van de op het verkochte te stichten woning als onderdeel van het gehele nieuwbouwproject in die zin, dat de gemeente het recht heeft om deze overeenkomst te ontbinden indien en zodra voornoemde aanneemovereenkomst wordt ontbonden, doch deze onlosmakelijkheid impliceert niet dat de gemeente aansprakelijk gesteld kan worden voor claims voortvloeiend uit voormelde aanneemovereenkomst.

#### ***Voorwaarden door gemeente gegarandeerd***

5. De gemeente garandeert het navolgende:
  - a. de gemeente is ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd tot de overdracht van het verkochte.
  - b. het verkochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
    1. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
    2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
  - c. met betrekking tot het verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.
  - d. het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
  - e. het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming
  - f. met betrekking tot het verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
  - g. op het verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte.
6. a. De gemeente staat er voor in, dat hij aan verkrijger al die inlichtingen heeft verschafte, die ter kennis van verkrijger behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan verkrijger bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van verkrijger verlangd mag worden, door de gemeente niet behoeven te worden verstrekt.  
b. Aan de verkrijger is uitdrukkelijk ter kennis gebracht dat de woning op deze grond niet op het gasnet wordt aangesloten.

#### ***Anti-speculatiebeding***

- 7 De verkrijger verbindt zich aan het anti-speculatiebeding zoals opgenomen in bijlage 4.

#### **Artikel 6 Kettingbedingen**

1. (van toepassing indien het verkochte een parkeerplek op eigen terrein verplicht)



Gemeente  
**EDAM  
VOLEDAM**

De verkrijgers van bouwnummer @@ zijn verplicht op het eigen erf een verharde parkeergelegenheid voor een personenauto aan te leggen en na oplevering van de op het verkochte te bouwen woning die parkeergelegenheid als zodanig te gebruiken, in stand te houden en te onderhouden.

3. (van toepassing indien het verkochte een aangesloten rijwoning betreft):  
De verkrijgers van aaneengesloten rijwoningen die behoren tot een bouwblok, zijn tegenover elkaar verplicht om bij schade aan het gedeelte van de hemelwaterafvoerleiding en/of drainageleiding welke is gelegen in het perceel van de eigenaar vanwaar deze leidingen via de openbare weg is aangesloten op het gemeenteriool, deze schade voor gezamenlijke rekening te nemen, tenzij deze schade is veroorzaakt door toedoen van de eigenaar van genoemd perceel.
2. Bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de verkrijger of diens rechtverkrijgende(n) een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderd euro (€ 100,00) ten behoeve van de gemeente voor elke week dat de niet-nakoming voortduurt, na ingebrekestelling door Burgemeester en Wethouders.  
De verkrijger of diens rechtverkrijgende(n) is verplicht en verbindt zich deze bepaling bij elke vervreemding in eigendom of enig zakelijk recht van het verkochte of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk recht op te leggen, ten behoeve van de gemeente te bedingen en aan te nemen en in elke verdere overeenkomst van gehele of gedeeltelijke vervreemding in eigendom of enig zakelijk recht over te nemen.  
De verkrijger of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde die verzuimt deze artikelen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen verbeurt een onmiddellijk opeisbare boete, bij niet-nakoming daarvan van tien duizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de gemeente, door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

#### **Artikel 7 erfdiensbaarheden**

##### **Bestaande erfdiensbaarheden**

1. De gemeente verklaart dat haar met betrekking tot het verkochte geen andere lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en/of kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen en/of overige lasten en beperkingen bekend zijn, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.

##### **Te vestigen erfdiensbaarheden**

2. In de akte van levering van elk perceel met daarop te stichten woningen zullen worden gevestigd de erfdiensbaarheden/kettingbedingen zoals opgenomen in bijlage 5.
3. ~~Ten laste van kavelnummer @@ en kavelnummer @@ als dienend erf en ten behoeve van kavelnummer @@ als heersend erf, inhoudende de verplichting voor de eigenaren van de dienende erven om te dulden dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan, doorzichtig glas in de ramen in zijgevels van de heersende erven worden aangebracht, met uitzicht op het erf en/of de tuin van de eigenaren van de dienende erven, op kortere afstand dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.~~
4. ~~Voorts zullen de volgende erfdiensbaarheden worden gevestigd:  
ten laste van kavelnummer @@ als dienend erf en ten behoeve van kavelnummer @ als heersend erf, de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaren van de dienende erven om te dulden dat bij de uitvoering van de bouw, eventueel een op de heersende erven te bouwen (optionele) erker op de ontwikkelde bloembak, gedeeltelijk op zijn kavel wordt gebouwd of hierboven uitsteekt.~~

#### **Artikel 8 Ontheffing**



Wanneer een hypothecaire schuldeiser op grond van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek tot executoriale verkoop overgaat is het bepaalde in de bijlage 4 niet van toepassing.

**Artikel 9 Forum- en rechtskeuze**

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de rechtbank van Noord Holland bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.

Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

- Verkooptekening deel 1: perceel
- Verkooptekening deel 2: achterpad

Getekend te Volendam  
op

Getekend te Volendam  
op

De gemeente:

De verkrijger:

Verkrijger verklaart per voormelde datum van ondertekening van deze overeenkomst een kopie te hebben ontvangen van de onderhavige koopovereenkomst met bijlagen.



## **Bijlage 1 verkooptekening**

- deze bijlage is via een aparte pdf beschikbaar gesteld-

## **Bijlage 2: Toelichting oplevering grond**

Het bouwperceel wordt aan de verkrijger opgeleverd in de volgende staat:  
De bodem- en grondwaterkwaliteit zijn tot op het laagste niveau van het bouwperceel geschikt voor de te realiseren woonbebouwing. De riolering wordt aangelegd in het aansluitend aan het bouwperceel liggende openbare profiel. Het bouwperceel is ontdaan van alle bouwbelemmerende obstakels en is ontsloten via een openbare bouwweg en is bereikbaar voor materiaal en materieel. Het bouwperceel heeft een peilhoogte van  $\pm 0,35$  meter minus NAP.

### Ter nadere uitwerking van deze omschrijving geldt het volgende:

1. Voordat door de verkrijger met de bouw gestart wordt, in de fase van de voorbereiding van het bouwrijp maken door de gemeente voor zover deze nog niet gereed is, vindt tussen verkrijger en gemeente gestructureerd overleg plaats ten behoeve van de afstemming tussen aanleg infra en woningbouw.
2. Tijdens het bouwrijp maken vindt tussen de gemeente en de verkrijger gestructureerd afstemmingsoverleg plaats over aanleg infra en woningbouw.
3. Gegevens over het bouwrijp maken worden door de gemeente tijdig ter beschikking gesteld aan de verkrijger ten behoeve van afstemming van bouwwerkzaamheden.
4. Zand afkomstig uit het bouwperceel brengt de ontwikkelaar voor eigen kosten naar een door de gemeente aan te wijzen locatie binnen het plangebied.
5. Om een goede afvoer van hemelwater op het bouwterrein te verkrijgen, zal de drainage op verzoek van de verkrijger vanaf de erfgrans door de gemeente op de riolering of op open water zo spoedig mogelijk na aanleg van de ondergrondse hoofdinfra worden aangesloten.
6. De bouwwegen worden aangelegd en onderhouden door de gemeente. De bouwwegen bestaan uit betonsteenslag, asphalt of elementen verharding.

### Bereikbaarheid bouwterrein

Bouwvoorzieningen, bouw materieel etc. mogen niet op de bouwweg staan, c.q. geparkeerd staan, maar dienen zich op het bouwterrein te bevinden. De doorgang voor het overige (bouw)verkeer dient gegarandeerd te blijven.

### Overige aspecten bouwterrein

Het bouwterrein zal door de ontwikkelaar deugdelijk worden omheind;

### Kabels en leidingen bouwterrein

1. In de fase bouwrijp maken draagt de gemeente zorg voor de aanleg van de hoofdriolen. En de gemeente draagt zorg voor de rioolaansluitingen in het openbare gebied vanaf de erfgrans. De gemeente coördineert de situering en de aanleg van de kabels en leidingen met de nutsbedrijven.
2. De hoofdleidingen worden door de nutsbedrijven voor zover mogelijk in de bouwrijp fase aangelegd. De huisaansluitingen worden in de fase woonrijpmaken aangelegd.

### Realiseren aansluitleidingen nutsbedrijven

1. De verkrijger vraagt de benodigde aansluitingen tijdig aan bij het betreffende nutsbedrijf.
2. Voor wat betreft de rioolaansluitingen rekent de gemeente geen bijdrage;
3. De huisaansluitingen worden aangelegd in een periode die begint zes weken voor de oplevering van een woning.
4. De gemeente draagt geen verantwoordelijkheid voor wat betreft de aansluitingen van de nutsbedrijven. Hoewel deze verantwoordelijk zijn voor een tijdige aanleg van de ondergrondse infrastructuur, zal de gemeente trachten hierin een coördinerende rol te vervullen.
5. Er zal geen aansluiting op het gasnet worden gerealiseerd





### **Bijlage 3 Het aandeel mandeligheid**

- 1a) Het aan de gemeente, respectievelijk verkrijger toebehorende onverdeelde aandeel in de eigendom van het stuk grond (waarop het achterpad geprojecteerd is/), is een van de grond afhankelijk recht. Levering en/of bezwaring van de grond treft (treffen) op gelijke wijze voornoemd aandeel van de gemeente en het aandeel van verkrijger.
- b) Verkrijger geeft hierbij aan de gemeente toestemming om zijn onverdeelde aandeel in de eigendom van het stuk grond (waarop het achterpad geprojecteerd is), geheel of gedeeltelijke te leveren aan verkrijgers van de geplande woningen als hiervoor vermeld in voege als aldaar vermeld.
- c) Een onverdeeld aandeel kan door de gemeente, respectievelijk verkrijger niet afzonderlijk van een deel van het perceel, respectievelijk de grond worden overgedragen aan een (toekomstige) derde deelgenoot. Het vorenmelde laat onverlet het bepaalde hierboven sub lb).
- d) De (toekomstige) verkrijger van een onverdeeld aandeel in de eigendom van het stuk grond waarop het achterpad geprojecteerd is, is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan de overige deelgenoten.
- e) De (toekomstige) verkrijger en de vervreemder van een onverdeeld aandeel in de eigendom van het stuk grond waarop het achterpad geprojecteerd is, zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van het achterpad aan één of meer van de overige deelgenoten verschuldigd is.

#### Verdeling

- 2) Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van het achterpad vorderen.

#### Gebruik

- 3a) Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid het achterpad te gebruiken overeenkomstig de functie van het achterpad, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de andere deelgenoot, respectievelijk de andere deelgenoten en overigens met inachtneming van het bepaalde in de titel(s) van aankomst van het achterpad.
- b) Onder de functie wordt mede begrepen gebruik als tracé tot het hebben, houden, repareren en zo nodig vernieuwen van leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen en een afwateringssysteem, voor zover dat systeem wordt aangelegd, alsmede de erfafscheiding van de mandeligheid.

#### Beheer en Onderhoud

- 4a) Het beheer en onderhoud van de tot de mandeligheid behorende zaken wordt uitgevoerd door de deelgenoten in onderling overleg.
- b) Het achterpad en de onder sub 3b bedoelde zaken worden op kosten van alle deelgenoten onderhouden, gereinigd, hersteld en vernieuwd.
- c) Iedere deelgenoot is voor zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.
- d) Indien de deelgenoten het wenselijk achten om voor het beheer en onderhoud van de tot de mandeligheid behorende zaken een samenwerkingsverband aan te gaan, staat het de deelgenoten vrij dit samenwerkingsverband geheel in onderling overleg aan te gaan.
- e) De deelgenoten kunnen in onderling overleg een reservefonds vormen voor de kosten van toekomstig onderhoud van de tot de mandeligheid behorende zaken.

#### Herstel

- 5a) In geval van schade aan het achterpad en/of de onder sub 3b bedoelde zaken, alsmede ingeval de bouwkundige toestand hiervan zulks noodzakelijk maakt, kan ieder der deelgenoten van de andere, respectievelijk de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
- b) Ten behoeve van het achterpad en/of de onder sub 3b bedoelde zaken uitgekeerde verzekeringsgelden dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de schade.



#### Beheer van het achterpad en de sub 3b bedoelde zaken

- 6a) Handelingen met betrekking tot het achterpad en de sub 3b bedoelde zaken dienen te geschieden door de deelgenoten tezamen, met dien verstande dat zij, conform het hierna in artikel 7 bepaalde, één hunner kunnen machtigen om deze handelingen binnen de grenzen van de volmacht uit te voeren.
- b) Daden van beheer, waaronder worden verstaan alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van het achterpad en de sub 3b bedoelde zaken, kunnen echter door ieder der deelgenoten zelfstandig worden verricht voor gezamenlijke rekening.
- c) Handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder der deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht en zijn ook dan voor gezamenlijke rekening.
- d) Alle overige handelingen die niet vallen onder het in dit artikel onder b) en c) bepaalde, kunnen slechts door de deelgenoten tezamen worden verricht.

#### Verbod aanbrengen wijzigingen

- 7a) Iedere deelgenoot is verplicht indien dit voor het beheer in ruime zin van het achterpad en/of de sub 3b bedoelde zaken noodzakelijk is, toegang tot zijn privé-eigendom te verschaffen.
- b) Het is ieder der deelgenoten verboden obstakel(s) te verplaatsen voor, op of in het achterpad waardoor het gebruik en/of de doorgang naar en van het achterpad wordt belemmerd.

Voormelde aan ieder van de eigenaren van de afzonderlijke woningen met erf op te leggen kwalitatieve verplichtingen en mandeligheid zullen worden bedongen en opgelegd in de afzonderlijke akten van levering van de onderhavige percelen grond voor de bouw van woningen middels verwijzing naar deze onderhavige akte.

#### **Bijlage 4: anti-speculatiebeding**

1. Indien binnen een termijn van tien jaar, te rekenen vanaf de datum van transport van het verkochte, tot vervreemding van het verkochte en de daarop te stichten opstallen wordt overgegaan, is de eerste verkrijger verplicht aan de gemeente een vergoeding te betalen.
2. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als vervreemding aangemerkt:
  - a. een verkrijging krachtens boedelmenging of erfrecht;
  - b. verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap, partnergoederengemeenschap of nalatenschap, waarin degene op wie de eigendom overgaat als rechtverkrijgende onder algemene titel is gerechtigd; en
  - c. verkrijging op grond van een overeenkomst tot beëindiging van een samenleving tussen duurzaam samenwonende partners, waarbij het verkochte aan één van de partners wordt toebedeeld.
3. aan de gemeente te betalen vergoeding is voor het eerste jaar gelijk aan het positieve verschil tussen:
  - a. de opbrengst van het registergoed (grond met de zich daarop bevindende opstallen) en
  - b. het bedrag, gelijk aan de oorspronkelijke koopprijs van het verkochte en de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen, welk bedrag wordt vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen: outputindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek, laatstelijk bekend op het tijdstip van eigendomsoverdracht van het registergoed en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen: outputindex laatstelijk bekend op het tijdstip van oplevering voor eerste bewoning door de aannemer;  
indien genoemde breuk kleiner is dan één (1), dan zal de gemeente voor de berekening van de te betalen vergoeding de breuk buiten beschouwing laten en alleen rekening houden met de oorspronkelijke koopprijs van het verkochte en de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen.



4. Voor het tweede jaar en de volgende jaren bedraagt de aan de gemeente te betalen vergoeding negentig procent van het verschil, tachtig procent van het verschil en zo vervolgens, telkens met tien procent minder.
5. Indien bij vervreemding van het registergoed voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de akte van vervreemding genoemde koopprijs wordt dat hogere bedrag als opbrengst van het registergoed beschouwd.
6. Het bedrag in lid 3 sub b van dit artikel dient voor de toepassing van dit artikel te worden verhoogd met de schriftelijk aantoonbare kosten van de door de eerste eigenaar aangebrachte voorzieningen (inclusief omzetbelasting), onderhoud daaronder niet begrepen, die na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht, welke kosten dienen te worden vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen; outputindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek laatstelijk bekend op het tijdstip van eigendomsoverdracht van het registergoed en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen; outputindex laatstelijk bekend op het tijdstip van gereed komen van de voorzieningen.
7. Onder de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen wordt in elk geval verstaan de aanneemsom vermeerderd met, voor zover niet begrepen in de hiervoor bedoelde aanneemsom, de kosten van installaties, de kosten van meerwerk, de kosten van eigen arbeid, waaronder in elk geval begrepen worden de aan die arbeid fictief toe te rekenen loonkosten, de kosten van risicoverrekening, het architectenhonorarium, de kosten van het garantiecertificaat, de kosten van dagelijks toezicht, een bedrag wegens renteverlies tijdens de bouw, de aansluitingskosten, de legeskosten, de notariskosten en de makelaarskosten.
8. De verkrijger is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van het registergoed ten minste één maand vóór de levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan de gemeente en aan de gemeente alle inlichtingen te verstrekken, die de gemeente nodig acht.
9. De aan de gemeente verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van levering van het registergoed aan de gemeente worden betaald.
10. Indien aan het bepaalde in de leden 8 en 9 van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt de verkrijger aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan de helft van de bij vervreemding door de eerste eigenaar bedongen koopprijs.
11. De gemeente kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met de toepassing van dit artikel zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
12. Indien de eerste eigenaar en de gemeente niet tot overeenstemming kunnen komen over de aan de gemeente te betalen vergoeding dan zal de gemeente een onafhankelijke deskundige inschakelen, die de omvang van de te betalen vergoeding voor partijen bindend zal vaststellen; de kosten van deze deskundige komen ten laste van de eigenaar.
13. Het in dit artikel bepaalde kan er nimmer toe leiden dat de gemeente gehouden is om enige vergoeding aan de verkrijger te betalen.

#### **Bijlage 5: Standaard erfdiensbaarheden**

1. tot het gedogen dat armaturen voor de openbare verlichting, kabels, buizen, leidingen, aanduidingsbordjes of andere voorzieningen van openbaar nut (waaronder de centrale antenne-inrichting) worden aangebracht, onderhouden en vervangen op, in, aan, door of boven het bouwperceel met opstal(len);



2. ten behoeve en ten laste (over en weer) van de woningen die direct aan elkaar grenzen en van de aan de gemeente in eigendom verblijvende percelen:  
overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elke afzonderlijke woning om te dulden dat bij de uitvoering van de basiswoning, eventueel een op het/de daaraan grenzende perce(e)l(en) te bouwen opstal, gedeeltelijk op zijn kavel wordt gebouwd of hierboven uitsteekt, of dat versnijdingen van de funderingen in zijn kavel zijn gelegen of dat de bij de op het/de aangrenzende kavel(s) gebouwde opstal cum annexis behorende leidingen gedeeltelijk in zijn kavel zijn aangebracht.  
Dit geldt uitsluitend tijdens de bouw van de basiswoning. Alle aan- en opbouwen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd, tenzij partijen onderling anders overeenkomen.
3. ten behoeve en ten laste (over en weer) van de woningen die direct aan elkaar grenzen: inbalking en inankering, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elke afzonderlijke woning om te dulden dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan ten behoeve van de op de aangrenzende kavel te bouwen woning inbalking en inankering plaatsvindt.
4. ten behoeve en ten laste (over en weer) van de woningen die direct aan elkaar grenzen: licht en uitzicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van elke afzonderlijke woning, om te dulden dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan vensters in de zijramen van de erkers worden aangebracht, op kortere afstand dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.
5. ten behoeve en ten laste (over en weer) van alle woningen die behoren tot één bouwblok:
  - a. afvoer van regenwater en grondwater, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elke afzonderlijke woning om te dulden dat het overlopende water van de volgens het huidige bouwplan te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten wegloopt en dat het grondwater (weg)loopt overeenkomstig de aan te brengen drainageleidingen en putjes; en
  - b. kleurenschema, inhoudende het verbod voor de eigenaar van elke afzonderlijke woning om de geschilderde gevelonderdelen (waaronder begrepen de kozijnen, ramen, deuren en goten) van de woning in een ander kleurenschema te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de eigenaars van alle woningen, behorende tot één bouwblok, tezamen een nieuw kleurenschema overeenkomen en dit nieuwe kleurenschema door de gemeente schriftelijk is goedgekeurd. De legeskosten verschuldigd voor het verkrijgen van deze goedkeuring zijn voor rekening van de aanvrager(s).
6. De voorzieningen ten behoeve waarvan erfdienstbaarheden gevestigd zijn, worden op de minst bezwarende wijze uitgevoerd.