

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 (*zie cursief gedrukte tekst*). Aan dit model kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

CONCEPT KOOPVEREENKOMST

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

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Lelystad, kantoor houdende aan het Stadhuisplein 2 te Lelystad (postadres: Postbus 91, 8200 AB Lelystad), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. S. Akhtar, geboren te Lelystad op 1 september 1994, te dezen handelende in haar hoedanigheid van jurist grondzaken van de gemeente Lelystad op grond van het mandaatregister 2023, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad op 6 december 2022 en het onder mandaatbesluit van 28 januari 2023, ondertekend door de heer L.A. Veerman, teamleider grondzaken, te dezen deze gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigend,

hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. de heer **XXX**, geboren te **XXX** op **XXX**, houder van een Nederlands **XXX** met nummer **XXX**, wonende te **XXX** te **XXXX XX, XXX**

en

mevrouw **XXX**, geboren te **XXX** op **XXX**, houder van een Nederlands **XXX** met nummer **XXX**, wonende te **XXX** te **XXXX XX, XXX**

hierna zowel gezamenlijk als afzonderlijk te noemen: "**Koper**";

de Gemeente en Koper hier gezamenlijk ook te noemen "**partijen**",

PARTIJEN KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

artikel 1 Toepasselijkheid Algemene verkoopvoorwaarden

- 1.1 Op deze koopovereenkomst zijn de Algemene Voorwaarden 2018 betreffende de koop en verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Lelystad van toepassing (de AV 2018).
- 1.2 Indien één of meerdere artikelen uit deze overeenkomst strijdig zijn met de bepalingen uit de AV 2018, dan prevaleert de bepaling zoals in deze overeenkomst 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.

Concept koopovereenkomst d.d. **XX XX XX** verkoop particuliere kavel **XXX** Warande te Lelystad

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 deze overeenkomst te noemen "de onroerende zaak", zoals is aangegeven op de grondverkooptekening de dato **XX XX XX** met nummer **XXX**, waarop door Koper de woning zal worden gerealiseerd.
- 2.2 De koopprijs voor de onroerende zaak bedraagt € **XXX.XXX,-** (prijsspeil 1 januari 2024) inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, hierna te noemen: "de koopprijs". De koopprijs wordt vanaf de prijspeildatum, zijnde 1 januari 2024 tot aan de datum van juridische levering van de onroerende zaak maandelijks geïndexeerd met 1,5 % op jaarbasis.
- 2.3 Alle kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben, waaronder notariskosten, kadasterkosten en onderzoekskosten, zijn voor rekening van de Koper.

artikel 3 Juridische levering en betaling koopprijs

- 3.1 De eigendomsoverdracht van de onroerende zaak vindt uiterlijk plaats **acht (8) maanden** na ondertekening van de koopovereenkomst. In het geval de Onroerende zaak zich nog niet in bouwrijpe staat verkeerd, zal de levering plaatsvinden uiterlijk 1 maand na schriftelijke mededeling van de Gemeente dat deze bouwrijp is gemaakt. De notariële akte van levering van de Onroerende zaak zal worden verleden ten overstaan van een door Koper aan te wijzen notaris.
- Koper

artikel 4 Vervroegd ingebruikname van de onroerende zaak

- 4.1 Het is niet toegestaan om de onroerende zaak in gebruik te nemen door Koper of een derde vóór de juridische overdracht.
- 4.2 Indien Koper de onroerende zaak in gebruik neemt vóór de juridische overdracht dan verbeurt Koper een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.000,- (zegge: duizend euro) aan de Gemeente Lelystad. Met dien verstande dat de hiervoor genoemde boete verhoogd wordt met € 100,- (zegge: honderd euro) per kalenderdag tot aan de beëindiging van de ingebruikname.
- 4.3 Schade en fiscale gevolgen die bij ingebruikname als bedoeld in lid 2 van dit artikel aan de onroerende zaak ontstaan, zullen geheel voor rekening en risico komen van Koper.
- 4.4 Onder vervroegd ingebruikname wordt ook verstaan, het plaatsen van werken/materialen op de onroerende zaak door Koper of een 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, welke 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) gestelde eisen.

5.2 Parkeerplaatsen

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

Concept koopovereenkomst d.d. **XX XX XX** verkoop particuliere kavel **XXX** Warande te Lelystad

Koper is verplicht om voor eigen rekening en risico, gelijktijdig met het gereedkomen van de onroerende zaak zorg te dragen voor het aanleggen van twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals blijkt uit de bijgevoegde grondverkooptekening en bijbehorende kavelpaspoort. De 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 minimaal 4 weken voor de eigendomsoverdracht contact op te nemen met de Gemeente, betreffende de verplichte schouwing van de onroerende zaak. In het schouwgesprek kunnen door de Gemeente nadere voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de wijze van handelen op de onroerende zaak casu quo het opleveren van de onroerende zaak.
- b. Koper is aansprakelijk voor alle schade welke aan, in en/of op de aan het verkochte perceel 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), welke 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 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 zijde 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 er 3 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 stedenbouwkundige plan.

5.6 Inrit(ten)

Om van het openbaar gebied op de parkeerplaats(en) van het eigen erf van de te realiseren woning te komen zullen er inrit(ten) aangelegd dienen te worden. De locatie van de inrit is weergegeven op de grondverkooptekening.

5.7 Hoofdriool

De Gemeente zal op haar kosten in het openbaar gebied een hoofdriool 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 hoofdriool aangelegd. Dat wil zeggen dat er in principe een 2-pijpssysteem 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 erfgrans onstoppingsstukken 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 erfgrans 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 Lelystad 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 het uit te geven perceel, op zijn 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 2.19 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 vuilwater riool of het oppervlaktewater. 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 te doen houden op het distributienet van Ennatuurlijk danwel 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 het perceel waarop de woning staat of het complex waarin de woning zich bevindt en in dat kader te allen tijde vastrecht te betalen.

Concept koopovereenkomst d.d. **XX XX XX** verkoop particuliere kavel **XXX** Warande te Lelystad

- 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 voeren of te doen uitvoeren.
- 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 verkochte 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. XX XX XX met nummer XXX (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 2.0 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 erfgrans te beginnen. In geval van een beschoeiing dient de beschoeiing op minimaal 1 meter van de erfgrans 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 6,0 meter;*
- *De diepte van de steiger mag maximaal 3 meter zijn, gemeten uit de erfgrans;*
- *Op of aan de steiger mogen geen bouwwerken worden aangebracht zoals schermen of prieeltjes.*
- *De minimale afstand tussen twee aangrenzende steigers bedraagt minimaal 2 m, bij een hoekperceel geldt een minimale afstand vanaf de zijkant van de steiger naar het openbaar gebied van minimaal 2,0 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 gedaan aan het waterschap.*
- *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 vergunning plichtig) op te richten die de aan de waterkant gelegen erfgrans 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 deze koopovereenkomst geen hypothecaire geldlening heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aankoop van de onroerende zaak 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.

Concept koopovereenkomst d.d. **XX XX XX** verkoop particuliere kavel **XXX** Warande te Lelystad

- 6.2 Indien Koper van deze ontbindende voorwaarde gebruik wenst te maken, dient Koper uiterlijk voor de in artikel 6.1 genoemde datum, de buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst schriftelijk en bij aangetekende post 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 Deze overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden als Koper niet binnen zes (6) maanden na het ondertekenen van de overeenkomst in het bezit is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de te bouwen woning.
- 6.4 De Gemeente kan desgewenst met betrekking tot deze overeenkomst 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 deze overeenkomst 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 een vastgoedtransactie. Dit zal per geval zorgvuldig door de Gemeente worden afgewogen.

Artikel 7 Overige bepalingen

7.1 Geschillen

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van deze overeenkomst 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 deze overeenkomst 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 deze overeenkomst zijn de navolgende bijlage gehecht en maakt daar een integraal onderdeel van uit:

- a. Algemene Verkoopvoorwaarden 2018 betreffende de koop en verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Lelystad;
- b. Grondverkooptekening d.d. **XX XX XX** met nummer **XXX**;
- c. Oeverprofiel De Elzen d.d. 24 januari 2024 met nummer 34-5.1.2-2-9140;
- d. Tariefbladen Ennatuurlijk 2024;
- e. Kavelpaspoort;
- f. Matenplan.

Concept koopovereenkomst d.d. **XX XX XX** verkoop particuliere kavel **XXX** Warande te Lelystad

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

8.3 Voor zover er tegenstrijdigheid aanwezig is casu quo bestaat tussen het gestelde in deze overeenkomst en de bijlagen prevaleert het gestelde in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

te Lelystad

te

op _____

op _____

Gemeente Lelystad

Koper

mw. **X**

dhr./mw. XXX

dhr./mw. XXX