

KOOPOVEREENKOMST

Woongebied Land van Matena

Ondergetekenden:

1. De gemeente Papendrecht,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw N.A.M. op de Laak, hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van deze gemeente, ten deze krachtens mandaat optredend namens de burgemeester van Papendrecht, de heer A.J. Moerkerke, die deze gemeente ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet juncto artikel 10:12 Awb rechtsgeldig vertegenwoordigt en als zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van 4 april 2017, hierna te noemen de gemeente,
2. De heer @ geboren op @ en mevrouw @ geboren op @, beiden wonende te @, @, hierna (tezamen) te noemen de koper,

zijn overeengekomen als volgt:

- I De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente een perceel grond (bouwkavel), gelegen in het plangebied Land van Matena te Papendrecht, ter grootte van circa @ m², kadastraal bekend gemeente Papendrecht, Sectie E, nr. @ (gedeeltelijk), een en ander zoals op de aangehechte, door beide partijen geparafeerde, en bij deze overeenkomst behorende verkooptekening, met kavelnummer(s) @ is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor inschrijving in de openbare registers, hierna te noemen: het verkochte/het perceel.

Het verkochte is gelegen in het gebied dat valt onder het bestemmingsplan Land van Matena en is bestemd voor bebouwing met de bestemming "Woongebied" en de bestemming "Natuur" met functieaanduiding "Wonen".

- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Begripsbepalingen:

Bestemmingsplan:

Het Bestemmingsplan Land van Matena, vastgesteld door de gemeenteraad van Papendrecht in haar vergadering van 14 mei 2009.

Bouwpeil:

De door de gemeente voor te schrijven hoogte van de afgewerkte begane grondvloer van de door de koper te realiseren woning ten opzichte van NAP.

Bouwplan:

Het definitief ontwerp voor de op het perceel (het verkochte) te realiseren bebouwing.

Bouwrijpe kavel:

Voor een bouwrijpe kavel geldt het navolgende:

- Het terrein is opgehoogd tot een hoogte van circa 1,05 m onder NAP;
- Er is een bouwweg aangelegd ter ontsluiting van het perceel;
- Er is een gescheiden rioolstelsel aangebracht voor afvalwater en niet verontreinigd regenwater;
- Per kavel wordt één uitlegger ten behoeve van het afvalwater aangelegd.
- Bij de start van de woningbouw zijn de hoofdleidingen voor de nutsvoorzieningen aangelegd.

Bruikbare omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die door het college van B&W is verleend en waarbij de termijn om bezwaar aan te tekenen tegen deze omgevingsvergunning (zes weken) ongebruikt is verstreken, dan wel als binnen die termijn bezwaar is aangetekend en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Voorzieningenrechter, diezelfde Voorzieningenrechter besluit om niet over te gaan tot schorsing van de verleende omgevingsvergunning. Als de Voorzieningenrechter besluit om wel over te gaan tot schorsing van de verleende omgevingsvergunning is geen sprake van een bruikbare omgevingsvergunning totdat de schorsing wordt opgeheven of een nieuw

besluit inzake de omgevingsvergunning wordt genomen in de bodemprocedure (bezwaar en/of beroep).

Kwaliteitsteam:

De commissie die verantwoordelijk is voor de kwaliteitsbewaking van de planvorming voor de kavels in het plangebied Land van Matena en die vanuit deze verantwoordelijkheid het definitief ontwerp voor de bebouwing op de vrije kavels beoordeelt en dient goed te keuren, alvorens een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.

Notaris:

Een van de notarissen verbonden aan Venekamp & Daams, notarissen te Papendrecht.

Omgevingsvergunning:

De vergunning van Burgemeester en Wethouders die ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verplicht is voor het oprichten van een woning met bijgebouwen.

Omzetbelasting

De in de totale koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Openbaar gebied:

Alle delen van het plangebied die niet zijn of zullen worden bestemd tot bouwrijpe kavels.

Woonrijp maken:

Het definitief inrichten van het openbaar gebied, omvattende in hoofdzaak: de aanleg van wegen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, waterpartijen, straatmeubilair, straatverlichting alsmede het doen aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief huisaansluitingen). Het woonrijp maken zal worden uitgevoerd zoveel mogelijk parallel aan de oplevering van woningen. Het woonrijp maken wordt uitgevoerd op het moment dat overige werkzaamheden waarbij zwaar bouwverkeer wordt ingezet zijn afgerond in het betreffende afgebakende gebied.

Artikel 1 - Koopsom en rentevergoeding

- 1.1. De koopsom bedraagt € @ (zegge @ euro); over de koopsom is omzetbelasting, zijnde € @ verschuldigd. De totale koopsom inclusief omzetbelasting bedraagt derhalve € @ (zegge @ euro). De koopsom wordt jaarlijks, ingaande per 1 januari 2019 telkens met ingang van 1 januari, geïndexeerd aan de hand van de Consumentenprijsindex (CPI) voor alle huishoudens.
- 1.2. De koopsom is verschuldigd op een door de koper en de notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch binnen 2 weken nadat koper een bruikbare omgevingsvergunning heeft gekregen voor de bebouwing van een woning op het verkochte en dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald.
- 1.3. Zolang de leveringsakte nog niet is gepasseerd, heeft de koper recht op uitstel van de betaling van de koopsom, waartegenover hij verplicht is aan de gemeente een rente te vergoeden over de koopsom. Deze rente wordt berekend over de periode vanaf twee weken na de datum waarop sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning tot aan de datum van levering en betaling.
- 1.4. De in deze overeenkomst bedoelde rente wordt berekend op jaarbasis en is exclusief omzetbelasting. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd zoals deze geldt gedurende de periode van bedoeld uitstel van betaling.

Artikel 2 - Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1. De levering van het verkochte zal geschieden op een door de koper en de notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk doch, uiterlijk binnen 2 weken nadat de koper een bruikbare omgevingsvergunning heeft gekregen voor de bebouwing van een woning op het verkochte. De akte van levering van het verkochte wordt gepasseerd ten overstaan van de notaris.
- 2.2. De koper kan het verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, behoudens het bepaalde in artikel 2.5.

- 2.3. Indien het verkochte uiterlijk op de datum van de eigendomsoverdracht niet voldoet aan de omschrijving zoals bedoeld in artikel 3 lid 7, behoudt de gemeente zich het recht voor de levering uit te stellen. Gedurende deze periode van uitstel door de gemeente is de koper niet verplicht de in artikel 1 lid 3 bedoelde rente te vergoeden, behoudens het gestelde in lid 4 van dit artikel.
- 2.4. De aflevering van het verkochte wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het verlijden van de notariële akte van levering.
- 2.5. De koper kan de grond alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de koper het verkochte vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen zoals bedoeld in artikel 1.3.
- 2.6. De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.
- 2.7. Bij overtreding door koper van het bepaalde in artikel 2.5 is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 12 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 2.8. Vanaf de aflevering is het verkochte voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3 - Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1. Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van koop bevindt – behoudens het bepaalde in artikel 3.2 - met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan doch

met alle aanspraken krachtens erfdienstbaarheden ten behoeve van het verkochte als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen.

- 3.2. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle rechten en aanspraken, erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomsttitel.
- 3.3. Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de partijen -onbekende- lasten en beperkingen betreffende het verkochte.
- 3.4. In de notariële akte van levering zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het verkochte en ten aanzien van de locatie waarvan het verkochte deel uitmaakt te bestendigen evenals de rechten en verplichtingen zoals die in deze koopovereenkomst zijn vermeld.
- 3.5. Op het moment van levering garandeert de gemeente het navolgende betreffende het verkochte:
 - a. De gemeente is bevoegd tot de verkoop en levering van het verkochte.
 - b. Met betrekking tot het verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
 - c. Er bestaan 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. Aan haar is betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - als beschermd monument en/of beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet;
 - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of

dorpsgezicht;

- f. Met betrekking tot het verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- 3.6. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsvindt. Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is de gemeente verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. De gemeente is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.
- 3.7. Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in artikel 3.1, met dien verstande dat het verkochte voldoet aan de bepalingen zoals aangegeven onder de begripsbepaling "Bouwrijpe kavel". Koper dient, in verband met de bouwplannen, er zelf voor zorg te dragen dat het verkochte over voldoende draagvermogen zal beschikken.
- 3.8. Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, waaronder eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt uitgesloten.
- 3.9. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het te verkopen perceel, is een onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een bij de koopovereenkomst behorend rapport van Tritium Advies BV, "Verkennend bodem- en asbestonderzoek Noordkil te Papendrecht (Land van Matena)", documentkenmerk 1504/090/RK-01, versie 0, d.d. 17 augustus 2015, in welk rapport de milieuhygiënische toestand van het perceel wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het perceel dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te

achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de bestemming. Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voorzover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de overdracht nog niet gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is voor rekening van de koper. Een samenvatting (conclusies) van dit rapport is bij deze overeenkomst gevoegd. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan. Koper heeft recht op inzage van het volledige rapport bij de gemeente.

- 3.10. Onder voor het milieu gevaarlijke stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 3.11. In aanvulling op het in artikel 3.9 bedoelde onderzoek is separaat onderzoek verricht naar de aanwezigheid van de stoffen PFOA en GenX in het perceel en het grondwater ter plaatse. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport van Tritium Advies BV, "Verkennd bodemonderzoek PFOA en GenX Land van Matena, Papendrecht 'woongebied zuid (1) en zuid (2)' (deellocatie C) 'woongebied zuid (3) en noord (2)' (deellocatie D) 'oppervlaktewater openbaar gebied' (deellocatie E)" d.d. 30 mei 2018, in welk rapport de resultaten van het onderzoek naar de aanwezigheid van PFOA en GenX worden beschreven en waaruit blijkt dat de gemeten concentraties van bedoelde stoffen naar de huidige maatstaven niet schadelijk zijn te achten voor het milieu noch anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de bestemming. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de overdracht nog niet gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is voor rekening van koper. Een samenvatting (conclusies) van het in dit artikel bedoelde rapport is bij deze overeenkomst gevoegd. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan. Koper heeft recht op inzage van het volledige rapport bij de gemeente.
- 3.12. Voor PFOA is ten tijde van de totstandkoming van deze overeenkomst nog geen toetswaarde voor het hergebruik van grond in het kader van het Besluit en

Regeling bodemkwaliteit en/of de Bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid vastgesteld. Hergebruik van PFOA-houdende grond anders dan op de locatie zelf, is in afwachting van de hergebruiksnorm wel onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden zijn te vinden in de "Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond Zuid-Holland Zuid" van 24 mei 2018. In het geval dat koper problemen mocht ondervinden met het afvoeren van overtollige grond afkomstig van het perceel, zal de gemeente de bedoelde grond in ontvangst nemen, onder de voorwaarde dat door koper slechts eenmalig grond wordt aangeboden. Mocht koper geconfronteerd worden met de situatie dat de bedoelde grond wél kan worden afgevoerd maar aan het afvoeren ervan meerkosten ten opzichte van de kosten van het afvoeren van niet-PFOA-houdende grond zijn verbonden, dan zal de gemeente de meerkosten aan koper vergoeden. Om voor de in dit artikel bedoelde vergoeding van meerkosten in aanmerking te komen, zal koper vooraf in overleg treden met de gemeente om gezamenlijk de beste en de voor de gemeente meest voordelige oplossing te vinden voor het afvoeren van de betreffende grond. Achteraf door koper ingediende verzoeken tot vergoeding van gemaakte kosten worden niet door de gemeente gehonoreerd.

- 3.13. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte van het verkochte, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- 3.14. Op een door de gemeente in overleg met de koper te bepalen tijdstip, circa 4 weken voor de juridische levering van de grond, wordt het verkochte ingemeten en gemarkeerd. Koper dient aanwezig of vertegenwoordigd te zijn bij de inmeting en markering en dient zich ervan te overtuigen dat deze correct is, bij gebreke waarvan hij geacht wordt deze te hebben aanvaard. Voorts dient koper zich ervan te overtuigen dat het verkochte kwalificeert als een bouwrijpe kavel, bij gebreke waarvan hij geacht wordt het verkochte als bouwrijpe kavel te hebben aanvaard. Door de hiervoor bedoelde inmeting en markering staat de ligging en omvang van het verkochte tussen gemeente en koper vast. Indien de koper nadien, doch voor het tijdstip van de inmeting van het verkochte door het Kadaster, het verkochte nogmaals wil (laten) inmeten en markeren, bijvoorbeeld

omdat de markering is beschadigd of zoekgeraakt, is zodanige inmeting en markering voor rekening van koper.

Artikel 4 - Kosten van overdracht

- 4.1. Alle kosten ter zake deze koopovereenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, waaronder de verschuldigde omzetbelasting, de notariskosten en het kadastrale recht, zijn begrepen in de totale koopsom.
- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper.

Artikel 5 - Waarborgsom / bankgarantie

- 5.1. Binnen dertig (30) dagen na ondertekening van deze koopovereenkomst door koper dient de koper aan de notaris een waarborgsom te voldoen ter hoogte van 10% van de totale koopsom, als vermeld onder artikel 1. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper jegens de gemeente uit hoofde van deze koopovereenkomst.
- 5.2. De waarborgsom wordt, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde in artikel 13, aan koper gerestitueerd nadat de notaris een schriftelijke bevestiging van de gemeente ontvangt waaruit blijkt dat de woning is opgeleverd en wordt bewoond.
- 5.3. Over de waarborgsom wordt de door de notaris van zijn bank ontvangen rente aan koper vergoed. In geval koper zijn verplichtingen uit deze overeenkomst niet nakomt en de waarborgsom geheel of gedeeltelijk aan gemeente vervalt, vervalt ook de rente over (dat gedeelte van) de waarborgsom aan de gemeente.

- 5.4. In plaats van een waarborgsom kan koper desgewenst binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris, een bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren. Een bankgarantie moet door een kredietinstelling in de zin van artikel 1, van de Wet toezicht kredietwezen 1992, door een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 van de Wet toezicht verzekeringsbedrijf of door een, zulks ter beoordeling van de notaris, te goeder naam bekend staande bank zijn afgegeven. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en tot één maand na de uiterste datum gereedkomen en bewoning van de woning zoals bepaald in artikel 6.3 haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
- 5.5. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 12 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 - Bebouwing / inrichting / gebruik

- 6.1. Koper heeft het perceel gekocht met het oogmerk om het te bebouwen met een grondgebonden woning conform het bestemmingsplan Land van Matena. Koper vervaardigt hiertoe voor eigen rekening een bouwplan.
- 6.2. Koper verplicht zich het perceel te bebouwen overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van:
- De verkooptekening (bijlage 1),
 - De voorschriften van het bestemmingsplan Land van Matena,
 - Het kavelpaspoort van het verkochte (bijlage 2),
 - De verleende omgevingsvergunning,
 - Bouwplaatsprotocol d.d. 20 mei 2017 (bijlage 3),
 - De bepalingen uit deze koopovereenkomst.
- 6.3. Koper is verplicht om uiterlijk 6 weken nadat het bouwplan door het Kwaliteitsteam is goedgekeurd op basis van het door het Kwaliteitsteam goedgekeurde bouwplan een complete aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen.

- 6.4. Binnen 26 weken na datum van het verkrijgen van de bruikbare omgevingsvergunning dient koper te starten met de bouw van de woning. Koper verplicht zich jegens gemeente tot realisatie van de bebouwing overeenkomstig de verleende bruikbare omgevingsvergunning welke is afgegeven op basis van het door het Kwaliteitsteam goedgekeurde bouwplan.
- 6.5. De bouw van de woning dient onafgebroken te worden uitgevoerd en dient gereed en bewoond te zijn binnen 72 weken na datum van het verkrijgen van de bruikbare omgevingsvergunning. Zodra de woning aan koper wordt opgeleverd, dient koper hiervan binnen vijf werkdagen na oplevering van de woning schriftelijk mededeling te doen aan gemeente. De gemeente controleert of de woning conform de verleende omgevingsvergunning is gerealiseerd en of de woning in gebruik is genomen.
- 6.6. Alle bij de uitvoering betrokken partijen die door koper worden ingeschakeld evenals koper zelf, zijn verplicht om zich aan het Bouwplaatsprotocol (bijlage 3) te houden.
- 6.7. Zolang nog niet substantieel met de bouw is aangevangen of zolang de woning nog niet is opgeleverd mag het verkochte niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd, met zakelijke gebruiksrechten worden bezwaard, worden verhuurd, of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door het bevoegde orgaan van de gemeente Papendrecht toestemming is gegeven; aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 6.8. Het bepaalde in artikel 6.7 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 BW of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van rechterlijke machtiging ingevolge artikel 3:174 BW.
- 6.9. Schade aan nutsvoorzieningen gelegen in het (toekomstige) openbaar gebied of aan eigendommen van de gemeente Papendrecht veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden op het verkochte, zijn voor rekening en risico van koper.

- 6.10. De op het verkochte vrijkomende grond vervalt aan koper. Voor het afvoeren van overtollige grond geldt het bepaalde in artikel 3.12.
- 6.11. Bouwhoogtes worden gemeten vanaf het bouwpeil. Het bouwpeil wordt door de gemeente, uiterlijk op het moment van levering van de kavel, aan de koper medegedeeld. De koper is verplicht zich aan het door de gemeente voor te schrijven bouwpeil te houden.
- 6.12. Koper mag het verkochte niet bewonen voor de gehele realisatie en de oplevering van de te bouwen woning heeft plaatsgevonden. Onder bewoning in de voorgaande zin wordt begrepen het plaatsen van shelters, caravans en dergelijke dienende tot (tijdelijke) bewoning alsmede het bewonen van de niet volledig afgebouwde woning.

Artikel 7 - Verplichting tot teruglevering bij niet tijdige bebouwing

- 7.1. Indien de koper niet binnen de in artikel 6 genoemde termijnen een aanvang heeft gemaakt met de bouw is de koper verplicht om het gekochte perceel op eerste vordering van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente terug te leveren aan de gemeente, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom, die gelijk is aan de in deze overeenkomst gehanteerde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de gemeente een gedeelte ter grootte van 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan het perceel en het eventueel daarop gestichte generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden. De uit de teruglevering eventueel voortvloeiende belastingschade is volledig voor rekening van koper.
- 7.2. De koper die teruglevert, is verplicht op verzoek van en binnen een door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente te bepalen termijn na de teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte perceel, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper, die teruglevert, zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft het verkochte

niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden teruggeleverd in de staat waarin het zich bevindt.

- 7.3. Alle kosten zoals vermeld in artikel 4.1 van of in verband met de teruglevering van het verkochte komen geheel voor rekening van de koper die teruglevert.

Artikel 8 - Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

- 8.1. Koper verplicht zich de op het perceel te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het perceel met de daarop te bouwen woning c.q. gebouwde woning niet aan derden te zullen doorverkopen en vervreemden, een en ander behoudens het hierna vermelde.
- 8.2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- a. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 - c. Schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in artikel 8.4.
- 8.3. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende 1 jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven.
- 8.4. Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
- 8.5. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- Verandering van werkkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - Overlijden van koper of een van zijn gezinsleden;
 - Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, beëindiging

van het geregistreerde partnerschap of ontbinding van het samenlevingscontract.

Artikel 9 - Kwalitatieve verplichtingen

- 9.1. Partijen komen overeen dat de hierna onder lid 2 genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 9.2. Koper dient te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, glasvezel, kabel/CAI, armaturen ten behoeve van openbare verlichting, telefoonaansluitingen en dergelijke, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het verkochte onder de door gemeente en/of de betreffende nutsbedrijven te stellen voorwaarden. Koper zal geen activiteiten op of nabij het verkochte uitvoeren waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan. Koper is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan de voorzieningen in of op het verkochte. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

Artikel 10 - Kettingbeding

- 10.1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna in artikel 10.3 tot en met 10.10 bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- zegge vijf en twintigduizend euro, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 10.2. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in artikel 10.1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het in artikel 10.3 bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/ beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
- 10.3. De koper is verplicht om minimaal 2 verharde parkeerplaatsen met een maat van minimaal 5,5 meter breed en 5 meter diep / 3,5 meter breed en 10 meter diep op het verkochte aan te leggen en in stand te houden. Koper is verplicht de ontsluiting op het verkochte in stand te houden en te onderhouden conform het gestelde in het kavelpaspoort. Koper mag de aangelegde parkeerplaatsen niet verwijderen en/of voor een personenauto onbereikbaar – of onberijdbaar maken.
- 10.4. Koper dient te dulden dat ten behoeve van de aangrenzende gemeentegrond, als heersend erf, en ten laste van het verkochte, als dienend erf, een erfdienstbaarheid wordt gevestigd, krachtens hetwelk de gemeente bevoegd is om in de onmiddellijke nabijheid van het verkochte, in afwijking van artikel 5:42 van het Burgerlijk Wetboek, beplantingen aan te brengen en in stand te houden; de eigenaar of zakelijk gerechtigde van of op (het betreffende deel van) het dienende erf is niet bevoegd in deze beplantingen wijzigingen aan te brengen.

- 10.5. De riolering voor de op het verkochte te bouwen woning zal van gemeentewege worden uitgevoerd als een gescheiden stelsel. De afvoer van afvalwater en niet-verontreinigd regenwater dient gescheiden door middel van dit rioolstelsel plaats te vinden. Het niet-verontreinigd regenwater dient te worden geleverd op het nabijgelegen oppervlaktewater; indien dit niet mogelijk is, dient het te worden geleverd op het schoonwaterriool. Bij de bouw van de woning dient het gebruik van materialen (lood, zink, enz), welke verontreiniging kunnen afgeven aan het regenwater, zoveel mogelijk te worden beperkt.
- 10.6. De riolaansluitingen worden door de gemeente, doch voor rekening van koper, aangebracht van de hooftrioleringsbuis tot 0,50 m' binnen de erfgrans (inclusief een ontkoppelingsstuk). Voor het aansluiten van een riolaansluiting geldt de verordening op de heffing en invordering van een eenmalig riolaansluitingsrecht.
- 10.7. Koper is vanaf het moment van levering van het verkochte verantwoordelijk voor de staat van het terrein van het verkochte. Zo nodig dient koper zowel onder de op het verkochte te bouwen woning als de daarbij behorende tuin een drainage aan te brengen en deze rechtstreeks of via een gemeentelijke waterloopbuis te laten afvloeien naar een nabijgelegen watergang.
- 10.8. Indien het verkochte wordt begrensd door een watergang zal deze door en voor rekening van de gemeente van een beschoeiing worden voorzien. Deze oevervoorziening komt bij aflevering in eigendom van koper. Koper is verplicht deze beschoeiing in goede staat te onderhouden en zo nodig te vervangen, een en ander ter beoordeling van de gemeente.
- 10.9. Eventuele vlonders dienen gesitueerd te zijn in de zijtuin of achtertuin en mogen maximaal 50% van de breedte van de kavel beslaan. De vlonder dient vrijdragend boven het water te staan en heeft een maximale hoogte van 50 cm boven het wateroppervlak.
- 10.10. Erfafscheidingen dienen op de volgende wijze te worden uitgevoerd: op de voorerfgrans, op eigen kavel, een beukenhaag van maximaal 1 meter hoog; op de zijerfgrans, grenzend aan de openbare weg een begroeid hekwerk of een

beukenhaag; voor de overgang bij de zijtuin op het hoekperceel van de lage naar de hoge erfafscheiding geldt dat de lage erfafscheiding minimaal 2/3 van de zijgevel van de woning beslaat en de hoge erfafscheiding maximaal 1/3, waarbij de hoge erfafscheiding maximaal 2 meter hoog is; de opening voor toegang naar een woning en oprit bedraagt gezamenlijk maximaal 3,5 meter/5 meter; toegangspoorten zijn transparant, uitgevoerd in natuurlijke materialen of staal en geschilderd in een gedekte kleur.

Artikel 11 - Erfdienstbaarheden/opstalrechten

In de akte van levering zullen, voor zover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het perceel.

Artikel 12 - Niet nakoming, boetebedingen

- 12.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de koper een boete op te leggen van 50% van de koopsom, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 12.2. De in artikel 12.1 boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 12.3. Naast de in artikel 12.1 bedoelde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- (zegge vijfhonderd Euro) per dag bedragen.
- 12.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 13 - Faillissement en beslag

- 13.1. Indien de koper voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen of indien op de koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is, alsmede wanneer er voor het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 13.2. Indien het in lid 1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van boeten ingevolge deze overeenkomst en kosten te boven gaan.

Artikel 14 - Ontbindende voorwaarden

- 14.1. Deze overeenkomst wordt door de gemeente gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegde orgaan van de gemeente niet tot verkoop besluit.
- 14.2. Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien de koper niet meewerkt aan het vestigen van de in artikel 9, 10 en 11 bedoelde verplichtingen.
- 14.3. Deze koopovereenkomst kan door koper, mits met inachtneming van het navolgende, worden ontbonden als koper niet uiterlijk twee maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het verkochte onder de bij de grote geldverstrekking instellingen gebruikelijke bepalingen. Koper 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 te overleggen. Koper dient binnen voormelde termijn van twee maanden de gemeente en de notaris schriftelijk van de ontbinding in kennis te stellen.

- 14.4. Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop.
- 14.5. Bij ontbinding van de koopovereenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in dit artikel genoemde ontbindende voorwaarde(n) zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.
- 14.6. De eventueel tussen de gemeente en de koper overeengekomen ontbindende voorwaarden en/of opschortende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het verlijden van de leveringsakte als bedoeld in artikel 2.

Artikel 15 - Ondeelbare verbintenissen

- 15.1. De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 15.2. Alle partijen zijn ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 16 - Domicilie keuze / Algemene Termijnenwet

- 16.1. Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen terzake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.
- 16.2. Op de in deze koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 17 - Mededelingsplicht / Onderzoeksplicht

De gemeente staat er voor in, dat zij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd

mag worden, door de gemeente niet behoeven te worden verstrekt.

Artikel 18 - Bijlagen

18.1. De contractstukken die als bijlagen zijn toegevoegd aan deze koopovereenkomst vormen een geheel met voornoemde koopovereenkomst en zijn onlosmakelijk daarmee en met elkaar verbonden. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze koopovereenkomst en het bepaalde in de bijlagen, geldt het bepaalde in deze koopovereenkomst.

18.2. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze koopovereenkomst en het bepaalde in de verkoopinformatie, geldt het bepaalde in deze koopovereenkomst.

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door (beide) koper(s) op:

.....

De koper,
@

De koper,
@

.....

.....

De gemeente Papendrecht,
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,

N.A.M. op de Laak.

Paraaf koper:
gemeente:

Paraaf

.....
(handtekening en datum)