



**CONCEPT TER BESPREKING.**

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**



## KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL GAARDENHAGE-BEUKENHAGE

Ondergetekenden,

1. **De gemeente Arnhem**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom, clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed, daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk het college van burgemeester en wethouders op zesentwintig november tweeduizend negentien genomen Algemeen mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit gemeente Arnhem 2020, zaaknummer 421195, en het Algemeen Ondermandaat-, Ondervolmacht- en Ondermachtigingsbesluit Gemeentesecretaris gemeente Arnhem 2023 d.d. 8 maart 2023, zaaknummer 82385 hierna te noemen: **“de Gemeente of Verkoper”**;
2. a. **de heer** @@, geboren te @@ op @@, zich legitimerend met een paspoort met nummer , geldig tot ,  
b. **mevrouw** @@@, geboren te @@ op @@, zich legitimerend met een paspoort met nummer , geldig tot  
hierna te noemen koper 1,
3. a. **de heer** @@, geboren te @@ op @@, zich legitimerend met een paspoort met nummer , geldig tot ,  
b. **mevrouw** @@@, geboren te @@ op @@, zich legitimerend met een paspoort met nummer , geldig tot  
hierna te noemen koper 2,

de individuele kopers 1, 2 en 3 hierna gezamenlijk te noemen **Koper**;

hierna ook gezamenlijk te noemen: **“Partijen”**;

### Komen overeen als volgt:

1. Partijen hebben op @@@@#@ een reserveringsovereenkomst gesloten voor de reservering van kavel nummer @, zijnde een bouwkaavel gelegen binnen het project Beukenhage Arnhem, sectie AE, nummers 006422 gedeeltelijk, of 6419, gezamenlijk groot ca. @@ m<sup>2</sup> (hierna te noemen de bouwkaavel). De bouwkaavel is op tekening nummer 20XX-SI-00000-201@, gedateerd XX-XX-XXXX, met arcering schetsmatig aangegeven als Bijlage 1 bij deze overeenkomst.
2. Koper wenst over te gaan tot koop van het onder overweging 1 genoemde bouwkaavel.
- 3.
4. Koper 1, 2 en 3 bouwen op de Bouwkaavel elk voor eigen rekening en risico de eigen woning welke bestemd is voor zelfbewoning. Iedere separate woning komt daarbij in eigendom van de



## CONCEPT TER BESPREKING.

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**



desbetreffende individuele kopers. Partijen willen in deze overeenkomst de afspraken omtrent de koop van dit bouwkvavel vastleggen.

5. Koper is er mee bekend dat er diverse plannen zijn waarin regels zijn vastgelegd waaraan voldaan dient te worden zoals het bestemmingsplan/omgevingsplan, het besluit bouwwerken leefomgeving, het bouwplaatsreglement (Bijlage 7) en de Brochure Beukenhage Gaardenhage (Bijlage 2)..

**Op deze Koopovereenkomst zijn de volgende bepalingen van toepassing:**

### **Artikel 1   Definities**

#### **Afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie**

Deze afdeling van de gemeente Arnhem is onderdeel van het cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed en treedt op als verkopende partij. Op deze afdeling is ook de **Kavelcoördinator** werkzaam. De Kavelcoördinator is voor Koper de contactpersoon vanuit de gemeente voor zaken betreffende de Bouwkvavel.

#### **Appartement:**

Dit is een woning die deel uitmaakt van een groter gebouw met meerdere wooneenheden en gemeenschappelijke delen.

#### **Bestemmingsplan/ Omgevingsplan:**

Het Bestemmingsplan Chw Gaardenhage, zoals vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Arnhem op 20 juli 2022, besluitnummer 622659. Het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Arnhem. De belangrijkste regels uit het Bestemmingsplan zijn opgenomen in de Brochure. Het volledige Bestemmingsplan inclusief plankaart is in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), ID NL.IMRO.0202.967-0301.

#### **Bouwcoördinator:**

Door de gemeente aangestelde persoon die gedurende de realisatie van het Bouwplan en de voorbereiding hiervan als taak heeft de onderlinge afstemming van de uitvoeringswerkzaamheden van diverse aannemers en instanties.

#### **Bouwkvavel of het Verkochte:**

Kvavel nummer @, zijnde een bouwkvavel gelegen binnen het project 'Kavels Beukenhage te Arnhem, sectie AE, nummers @@@ gedeeltelijk, respectievelijk @@@@ gedeeltelijk, gezamenlijk groot ca. @@ m<sup>2</sup> (hierna te noemen de bouwkvavel). De bouwkvavel is op tekening nummer 202X-SI-00000-20XX, gedateerd XX-XX-XXXX, met arcering schetsmatig aangegeven als Bijlage 1 bij deze overeenkomst.

#### **Bouwplan:**

Het Schets Ontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) respectievelijk Definitief Ontwerp (DO) voor de op de Bouwkvavel te realiseren Opstallen, een en ander zoals bedoeld in artikel 52 van de Standaardvoorwaarden 1997, Rechtsverhouding opdrachtgever-architect (de SR 1997). Het Bouwplan bestaat uit schetsen van het ontwerp met vier aanzichten, plattegronden van de bouwlagen in de maten, een inrichtingstekening van het perceel, principe details, een kleuren en



## CONCEPT TER BESPREKING.

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**



materialenstaat. De natuurinclusieve maatregelen zijn aangegeven in het invulformulier en verwerkt in het schetsontwerp. Het Ontwerp omvat tevens de beoogde eigendomsverdeling van de kavel.

### **Bouwrijp maken:**

Het geschikt maken (van gronden) voor verdere inrichting en bebouwing, omvattende in hoofdzaak sloop van te verwijderen bestaande opstallen c.q. bovengrondse en ondergrondse obstakels (in zodanige mate en op zodanige wijze dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting), bodemsanering (conform de eisen van het ter zake bevoegde overheidsgezag), terreinophoging, aanleg van riolering en aanleg van bouwwegen en coördinatie van nutsleidingen.

### **Brochure:**

De verkoopbrochure Gaardenhage – Beukenhage van de gemeente Arnhem (Bijlage 2).

### **College:**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem.

### **Familierelatie-eis:**

De bouw kavels binnen Beukenhage zijn bestemd voor de bouw van woningen binnen familieverband. Dit houdt in dat de individuele kopers onderling familie van elkaar zijn in maximaal tweede graad.

### **Nadere Randvoorwaarden:**

De randvoorwaarden die van toepassing zijn op het Bouwplan en de inrichting van de Bouwkavel, zoals opgenomen op de bladzijden X t/m XX van de Brochure welke als Bijlage 2 aan onderhavige Koopovereenkomst is gevoegd. De Nadere Randvoorwaarden beperken de (bouw-)mogelijkheden van de Bouwkavel op onderdelen ten opzichte van hetgeen in het Bestemmingsplan/ Omgevingsplan is omschreven.

### **Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA):**

Een regionale uitvoeringsdienst voor vergunningverlening, toezicht en handhaving op het gebied van onder andere bouwen. Bij deze dienst dient Koper de aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor toetsing aan onder andere het Bestemmingsplan als onderdeel van het Omgevingsplan, het Besluit bouwwerken en leefomgeving. Ook werken op deze dienst de bouwinspecteurs.

### **Onherroepelijke omgevingsvergunning:**

Een omgevingsvergunning voor bouwen waartegen binnen 6 weken na bekendmaking van de verlening door de gemeente geen bezwaar is ingediend.

### **Openbaar gebied:**

De delen van het Plangebied die niet zijn of zullen worden bestemd tot Bouwkavels.

### **Opstallen:**

De door Koper ten behoeve van zelfbewoning te realiseren bebouwing op de Bouwkavel waarvoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt of is ingediend bij gemeente.



## CONCEPT TER BESPREKING.

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**



### Overeenkomst:

Deze koopovereenkomst waarin Partijen nadere afspraken vastleggen over de koop van kavel @@@ Gaardenhage-Beukenhage.

### Plangebied:

Plangebied Gaardenhage overeenkomstig het gebied volgens het Bestemmingsplan/ Omgevingsplan.

### Principeoverleg:

Een ambtelijke toets van het voorlopig ontwerp voor de op de Bouwkavel te realiseren Opstallen welke voor de verkoopprocedure in de plaats gesteld kan worden van een Vooroverleg.

### Start bouw:

De datum waarop wordt gestart met de bouwwerkzaamheden van de Opstallen op de Bouwkavel, waaronder wordt verstaan de werkzaamheden voor de aanleg van de fundering c.q. het aanbrengen van de funderingspalen.

### Vooroverleg:

Een toets van het Voorlopig Ontwerp voor de op de Bouwkavel te realiseren Opstallen. Onderdeel hiervan is de toetsing aan het Bestemmingsplan/ Omgevingsplan en aan de redelijke eisen van Omgevingskwaliteit.

### Woonrijp maken:

Het inrichten van het Openbaar gebied omfattende in hoofdzaak: de aanleg van wegen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, waterpartijen, voorzieningen voor verkeersgeleiding en verkeersregeling, straatmeubilair, straatnaamborden, huisnummering, straatverlichting, brandkranen en eventuele bodempassages, alsmede het doen aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief huisaansluitingen). Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente niet eerder start met Woonrijp maken dan op het moment dat de woningen in het Plangebied zijn opgeleverd.

## Artikel 2 De koopsom, notariële akte van levering en betaling

- 2.1 De koopsom van de Bouwkavel bedraagt € 640.000 (zegge: zeshonderd veertigduizendeuro) **Vrij op Naam**, inclusief 21% BTW.
- 2.2 Verkoper verklaart voor wat betreft het Verkochte dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat het Verkochte een bouwterrein is als bedoeld in artikel 11, lid 6 juncto artikel 11 lid 1 onderdeel a, 1°, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat hij omzetbelasting in rekening brengt aan Koper wegens de levering van het Verkochte en met betrekking tot de overdrachtsbelasting een beroep kan worden gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- 2.3 De voor de overdracht vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen, of diens waarnemer, verbonden aan Dirkzwager N.V. te Arnhem, hierna te noemen "de notaris". De koopsom inclusief omzetbelasting wordt door Koper voldaan voor het



**CONCEPT TER BESPREKING.**

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**

tijdstip van het passeren van de notariële akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris per valuta van die dag.

- 2.4 Indien de notariële akte van levering niet op @@ [datum 5 maanden na datum ondertekening van deze overeenkomst] is gepasseerd, dan is Koper aan Verkoper een rentevergoeding verschuldigd van 6% op jaarbasis over de koopsom inclusief 21% omzetbelasting, vanaf deze datum tot aan het moment van passeren van de notariële akte van levering, te voldoen gelijktijdig met het voldoen van de koopsom. Deze te betalen rente is eveneens belast met 21% omzetbelasting. De rente over de koopsom zal bij Koper niet in rekening worden gebracht voor de periode dat Verkoper aanwijsbaar schuldig is aan de vertraging. Verkoper heeft een inspanningsverplichting om de Bouwkavel uiterlijk @@@@ Bouwrijp en gereed voor levering te hebben. Overschrijding van deze termijn levert geen toerekenbare tekortkoming op.
- 2.5 De notariële kosten ter zake van deze Koopovereenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte en het kadastrale recht alsmede de eventueel over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.
- 2.6 De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte worden niet verrekend.
- 2.7 Bij de levering van de Bouwkavel wordt de door Koper vooraf betaalde reserveringsvergoeding ten bedrage van € 850,00 incl. BTW, als overeengekomen in de Reserveringsovereenkomst d.d. @@@ @@@ @@@, verrekend met de koopsom. De eventueel extra betaalde reserveringsvergoeding wordt niet verrekend of terugbetaald.
- 2.8 Indien de Aspirant-koper ervoor kiest om een professionele bouwbegeleider in te schakelen, komt hij in aanmerking voor een vergoeding van maximaal 5.000 euro.  
De professionele bouwbegeleider dient te voldoen aan de volgende criteria:
- a. De bouwbegeleider moet ingeschreven staan in het register van de Kamer van Koophandel.
  - b. De bouwbegeleider moet beschikken over aantoonbare ervaring en deskundigheid op het gebied van bouwbegeleiding.
  - c. De bouwbegeleider moet voldoen aan eventuele wettelijke vereisten en vergunningen die vereist zijn voor het uitvoeren van bouwbegeleidingstaken.
- De bouwbegeleider neemt deel aan het Principeoverleg inzake het bouwplan en de Schouw van de kavel voorafgaand aan de juridische levering.
- 2.9 Overige notariële en kadastrale kosten, zoals kosten die samenhangen met de kadastrale splitsing van de kavel, komen voor rekening van Koper.

**Artikel 3 Bestemming en gebruik**

- 3.1 Het Verkochte dient voor de realisatie van minimaal twee en maximaal drie eengezinswoningen en/of appartementen in maximaal twee bouwvolumes, een en ander met inachtneming van de geldende publiekrechtelijke regels, waaronder begrepen het Bestemmingsplan dat voor het Plangebied van kracht is. Het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Arnhem.





## **CONCEPT TER BESPREKING.**

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**

- 3.2 Een ander gebruik dan in lid 1 omschreven is slechts toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming – financiële - voorwaarden kunnen worden verbonden. Bedoelde toestemming staat los van eventueel anderszins vereiste goedkeuringen (vergunningen, vrijstellingen e.d.).

### **Artikel 4 Juridische levering**

- 4.1 De juridische levering van het Verkochte geschiedt onvoorwaardelijk, vrij van beslagen, hypotheek en inschrijvingen daarvan, vrij van beperkte rechten, doch met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten
- 4.2 Verkoper heeft kennis gegeven van alle haar bekende aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijvend en/of voortvloeiend uit de laatste akte van levering. Het uitgevoerde kadastrale onderzoek is als Bijlage 4 gevoegd bij deze overeenkomst. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het erfdiensbaarhedenonderzoek en aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit deze akte en het erfdiensbaarhedenonderzoek. Koper aanvaardt eveneens de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

### **Artikel 5 Feitelijke levering en staat van het Verkochte**

- 5.1 De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na het passeren van de notariële akte van levering (de juridische levering), of zoveel eerder als Partijen nader overeenkomen, doch vrij van gebruiksrechten en aanspraken.
- 5.2 Vanaf het tijdstip van feitelijke levering, komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en komt het Verkochte geheel voor zijn risico.
- 5.3 De Bouwkavel zal bij levering, voor rekening en risico van Verkoper Bouwrijp zijn gemaakt, een en ander overeenkomstig de door de gemeente opgestelde bestekken en tekeningen Bouw- en Woonrijp maken, conform het gestelde in het Bouwplaatsreglement (Bijlage 8). Het Openbaar gebied in het Plangebied is door de gemeente ingericht. Overigens zijn de Bouwkavels die Verkoper levert aan de Koper bouwrijp in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en de daarop gebaseerde regelgeving.
- 5.4 De Bouwkavel zal bij levering, geschikt zijn voor het gebruik waartoe de desbetreffende Bouwkavel blijkens het Bouwplan bestemd is, namelijk de bouw van maximaal twee bouwvolumes met tuin, zulks overeenkomstig de ten tijde van de levering ter zake geldende milieuwet en regelgeving. De gemeente heeft de kavel voorzien van een haag op de erfgronden.



## CONCEPT TER BESPREKING.

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**

- 5.5. In verband met de onderhavige verkoop zijn in opdracht van de gemeente door het Buro Ontwerp & Omgeving in september 2018 (nieuw is anno 2023 uitgezet) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Bouwkavel. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in dit rapport. Op basis van de onderzoeken is geconcludeerd dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen op de locatie. Een samenvatting en conclusies van het onderzoek zijn opgenomen in **(Bijlage 6)**. Het volledige rapport ligt ter inzage bij de gemeente en zal ten tijde van de schouw aanwezig zijn.
- 5.6 Het risico dat na het tijdstip van risico-overgang van het Verkochte blijkt dat nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is geheel voor rekening van Koper, tenzij Koper kan aantonen dat deze verontreiniging aan Verkoper bekend was of redelijkerwijze bekend had moeten zijn. Voor zover blijkt dat de grond of het grondwater ten tijde van de levering verontreinigd is en deze verontreiniging bij Verkoper bekend wordt geacht, maar:
- niet is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de ten tijde van de levering geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak, en/of
  - voor de Koper gezien het aan Partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs aanvaardbaar is te achten, dan is het risico van deze verontreiniging geheel voor rekening van Koper.
- 5.7 In het Verkochte zijn op het moment van levering geen ondergrondse tanks, zoals olie- of septictanks voor het opslaan van vloeistoffen of kelders voor de opslag van vloeibare stoffen, aanwezig.
- 5.8 Koper aanvaardt het Verkochte met het door Verkoper aangegeven peil van het Openbaar gebied en is gehouden daar met het kavelpcil en het vloerpeil van de Opstallen op aan te sluiten op zodanige wijze dat geen overlast wordt veroorzaakt bij naastgelegen percelen en de bovengrondse afvoer van hemelwater is gegarandeerd.
- 5.9 Koper dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor een onderzoek naar de draagkracht van de bodem.
- 5.10 Koper is zich bewust van het feit dat het gebied waar het Verkochte in is gelegen een woonwijk in aanbouw is en dat er derhalve mogelijke aanpassingen en wijzigingen worden aangebracht in het Openbare gebied. Koper verklaart nu en voor alsdan geen aanspraak te maken (dan wel derden in zijn naam daartoe op te laten treden) op schadevergoeding of enige andere vergoeding hoe ook genaamd, dan wel bezwaar te maken op aanpassingen.
- 5.11 Voor zover aan Verkoper bekend zijn er geen explosieven aanwezig, conform CE-onderzoek ARMAEX d.d. XX-XX-20XX, (bijlage 7). Indien toch explosieven worden aangetroffen die moeten worden geruimd, treden Partijen op dat moment in overleg om nadere afspraken te maken met betrekking tot onder meer afstemming van de werkzaamheden. De ruimingskosten zijn voor rekening van de Gemeente. Eventuele overige kosten die ten gevolge van de ruiming ontstaan, onder andere begrepen vertraging van de werkzaamheden zijn voor rekening van de koper.

### **Artikel 6 Schouw, inmeting en over- en ondermaat**



## **CONCEPT TER BESPREKING.**

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**



- 6.1 Voorafgaand aan de feitelijke en juridische levering vindt een gezamenlijke schouw plaats. Hierbij zijn Verkoper en Koper (of gemachtigde namens Koper) aanwezig, waarbij op dat moment de Bouwkavel Bouwrijp verklaard wordt en waarbij tevens de maatvoering, hoogteligging en de aanplant van de hagen op de erfgrans akkoord verklaard worden. Van deze gezamenlijke schouw wordt een proces verbaal opgesteld. Het ondertekende proces verbaal van schouw wordt als bijlage aan de notariële akte van levering gehecht.
- 6.2 Het Verkochte zal eenmaal voor rekening van Verkoper worden ingemeten en gemarkeerd. Deze inmeting en markering zal plaatsvinden uiterlijk op het moment van schouw. Koper dient aanwezig of vertegenwoordigd te zijn bij de schouw en dient zich ervan te overtuigen dat de inmeting en markering correct zijn, bij gebreke waarvan hij geacht wordt deze volledig te hebben aanvaard. Door de hiervoor bedoelde inmeting en markering staat de ligging en omvang van de Bouwkavel tussen Verkoper en Koper vast.
- 6.3 Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij de Koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. Koper is ermee bekend dat het Kadaster op een later moment tot inmeting van de door Partijen overeengekomen grenzen zal overgaan.
- 6.4 Verschil tussen de grootte van het Verkochte zoals in deze Koopovereenkomst is aangegeven, en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, wordt niet tussen Partijen verrekend.

### **Artikel 7    Garantieverklaringen van Verkoper**

Verkoper garandeert, onverminderd het overigens in deze Koopovereenkomst bepaalde, het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. het Verkochte zal ten tijde van de levering geheel vrij zijn van aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- c. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- d. aan Verkoper is betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
  - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
  - door de Gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- f. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkaveling respectievelijk herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen, en ten aanzien van het Verkochte bestaat geen verplichting om het Verkochte te koop aan te bieden aan de gemeente, de provincie of het rijk op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

### **Artikel 8    Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper**





## CONCEPT TER BESPREKING.

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**

Verkoper staat er voor in dat zij dan wel haar makelaar en/of een andere door haar bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt de risico's voortvloeiende uit feiten die aan haar, dan wel haar makelaar en/of een andere door haar bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, ter zake van het Verkochte bekend zijn of haar uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden.

### **Artikel 9 Waarborgsom, bankgarantie**

- 9.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper uit hoofde van deze Koopovereenkomst wordt door Koper uiterlijk **zeven weken** na de totstandkoming van de Koopovereenkomst gestort als waarborgsom in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening, een bedrag van 10% van de koopsom inclusief omzetbelasting.
- 9.2 In plaats van storting van de in lid 1 bedoelde waarborgsom kan Koper desgewenst binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris, een bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren, afgegeven door een bank in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, door een verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht of door een, zulks ter beoordeling van de notaris, te goeder naam bekend staande buitenlandse bank. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien één maand voor het verlopen van de geldigheidstermijn van de bankgarantie het Registergoed niet aan Koper is geleverd, dan zal telkens verlenging van de garantie met zes maanden plaats dienen te vinden.
- 9.3 De waarborgsom zal in laatste instantie met de koopsom worden verrekend.
- 9.4 Bij het niet voldoen aan de betaling van de waarborgsom binnen de termijnen zoals genoemd in artikel 9.1 en 9.2 is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig euro (€ 50,00) exclusief BTW, derhalve zestig euro en vijftig eurocent (€ 60,50) inclusief BTW, per week voor elke week dat de overtreding duurt. De boete komt ten bate van Verkoper, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
- 9.5 Bij ontbinding van deze overeenkomst zal de waarborgsom worden ingevorderd. Ontbinding conform artikel 19 is hiervan uitgezonderd.
- 9.6 Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de Koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege aan Verkoper zijn verbeurd, dan wel de gedeponeerde bankgarantie door Verkoper worden ingevorderd.

### **Artikel 10 Ontwerp**

- 10.1 Koper dient een Bouwplan ter toetsing in bij de Kavelcoördinator. Het Bouwplan omvat alle op de kavel te bouwen woningen. Het Bouwplan wordt door de Kavelcoördinator ingebracht in een Principeoverleg. Tijdens een Principeoverleg wordt het ontwerp onder andere getoetst op het



## CONCEPT TER BESPREKING.

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**



naleven van de gestelde (privaatrechtelijke en publiekrechtelijke) eisen waaronder de regels omtrent het natuurinclusief bouwen en de door Koper voorgestelde eigendomsverdeling van de Bouwkavel. Beoordeling vindt plaats door een vertegenwoordiger van Commissie Omgevingskwaliteit, een Stedenbouwer, een deskundige natuurinclusief bouwen en een Vergunningverlener. Voor het Principeoverleg betaalt Koper geen leges.

- 10.2 Het Voorlopig Ontwerp voor de Opstallen wordt vervaardigd door en voor rekening van Koper. Het Voorlopig Ontwerp dient te worden uitgewerkt op de digitale onderlegger van de Bouwkavel. Koper heeft deze digitale onderlegger ontvangen van de Kavelcoördinator na afsluiting van de Reserveringsovereenkomst.
- 10.3 Koper is niet verplicht het ontwerp te laten toetsen in een (legesplichtig) Vooroverleg.
- 10.4 Koper moet aan de Kavelcoördinator goedkeuring verzoeken en deze krijgen alvorens de aanvraag voor de omgevingsvergunning bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem in te dienen. De goedkeuring wordt alleen verleend na een positieve beoordeling van het bouwplan in het Principeoverleg. De Kavelcoördinator geeft uiterlijk drie weken na het Principeoverleg schriftelijk haar eventuele op- en aanmerkingen dan wel goedkeuring.
- 10.5 Na goedkeuring van het bouwplan door de Kavelcoördinator is Koper verplicht de aanvraag voor een omgevingsvergunning op basis van het getoetste voorlopig ontwerp binnen 6 weken na goedkeuring in te dienen bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)). Koper is verplicht om alles te doen om een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen en verder alles te doen om een spoedige afgifte van de omgevingsvergunning te bewerkstelligen. De aanvraag voor een omgevingsvergunning moet zodanig compleet zijn dat de Omgevingsdienst Regio Arnhem deze als een ontvankelijke aanvraag kan verklaren, opdat de vergunning tijdig kan worden verleend, een en ander zoals nader omschreven in de Brochure Gaardenhage Beukenhage (Bijlage 2). Koper is in verzuim jegens Verkoper als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft.
- 10.6 De aanvraag dient in ieder geval te voldoen aan de (privaatrechtelijk gestelde) Nadere Randvoorwaarden. Voldoet een middels een omgevingsvergunning vergund ontwerp niet aan deze voorwaarden dan kan dat reden zijn om niet tot overdracht van de bouwkavel over te gaan, hetgeen Koper op zich geen recht geeft tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of rente.
- 10.7 Als er bezwaar- en/of beroepschriften c.q. andere rechtsmaatregelen van derden de tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onherroepelijk zijn, overleggen Partijen met elkaar om daardoor ontstane vertraging en/of schade te voorkomen c.q. beperken.  
Het niet of niet tijdig verlenen, respectievelijk het niet tijdig onherroepelijk zijn van de vereiste vergunningen op basis van het in dit artikel beschrevene geeft op zich geen van Partijen het recht om haar wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of rente.

## Artikel 11 Realisatie Bouwplan



**CONCEPT TER BESPREKING.**

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**



- 11.1 Koper mag voor zijn risico starten met de bouwwerkzaamheden nadat de omgevingsvergunning is verleend en het passeren van de notariële akte heeft plaatsgevonden. Alle te realiseren bouwwerken dienen tegelijk of tenminste gevolgtijdelijk te worden gerealiseerd.
- 11.2 Koper verplicht zich jegens Verkoper tot realisatie van het in onderhavige Koopovereenkomst bepaalde, goedgekeurde Bouwplan, overeenkomstig de daarvoor verleende omgevingsvergunning.
- 11.3 Uiterlijk acht weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is Koper verplicht om een aanvang met de bouwwerkzaamheden (Start bouw) te hebben gemaakt. De bouwwerkzaamheden dienen zoveel mogelijk ononderbroken te worden voortgezet. Indien niet voldaan wordt aan deze datum Start bouw is Koper een direct opeisbare boete ten bate van Verkoper verschuldigd groot vijftig euro (€ 50,00) voor iedere dag dat Koper de bouwwerkzaamheden later opstart dan op voornoemde datum te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
- 11.4 Koper is verplicht om de Bouwkavel en de bijbehorende Opstallen aan te sluiten op het rioelstelsel, overeenkomstig het Bestemmingsplan/Omgevingsplan.
- 11.5 In de akte van levering van het verkochte zal de bepaling worden opgenomen dat de koper verplicht is om minimaal twee parkeerplaatsen per woning op het verkochte te realiseren. Koper is verplicht deze parkeerplaatsen als zodanig in stand te houden en te gebruiken voor het parkeren van zijn twee- of driewielig motorvoertuig, automobiel of ander vierwielig voertuig.
- 11.6 Koper is verplicht om de Opstallen aan te sluiten op het vuilwaterriool. Hemelwater dient op eigen bouwkavel worden verwerkt. Eventueel overtollig hemelwater kan bovengronds worden afgevoerd en aan de voorzijde van de kavel in de openbare ruimte worden aangeboden, op voorwaarde dat er een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan is ingediend bij de bouwcoördinator.
- 11.7 Koper is verplicht om op de Bouwkavel trillingsarme fundatietechnieken toe te passen ter voorkoming van schade en overlast aan de omgeving.
- 11.8 Door de Bouwcoördinator gegeven aanwijzingen dienen door de Koper en/of door deze ingeschakelde derden te worden opgevolgd. Koper is gehouden zich te houden aan de door de Bouwcoördinator aangegeven routing van het bouwverkeer. Het is Koper niet toegestaan de (bouw)wegen te gebruiken voor (tijdelijke) opslag van (bouw-)materiaal en/of (bouw-)materieel. Koper is verplicht de bepalingen uit het Bouwplaatsreglement (Bijlage 7) na te leven. Bij oneigenlijk gebruik van het Openbaar gebied en /of aan het Verkochte grenzende percelen ten behoeve van —opslag, zoals hiervoor beschreven, is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig euro (€ 50,00) per overtreding per dag. De boete komt ten bate van Verkoper, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De boete laat onverlet de vergoeding van ten gevolge van de overtreding ontstane schade aan het Openbaar gebied en/of aan het Verkochte grenzende percelen. Voorts is het Koper niet toegestaan de (bouw)wegen te gebruiken als parkeervoorziening, behoudens ten behoeve van het laden en lossen van bouwmaterialen.



## **CONCEPT TER BESPREKING.**

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**



- 11.9 De bouwwerkzaamheden aan de Bouwkavel van Koper en het daarvoor benodigde bouwverkeer dienen de werkzaamheden in verband met het Woonrijp maken door de gemeente niet te verstoren. Bij verstoring van de werkzaamheden verband houdende met het Woonrijp maken zal de hieruit voortvloeiende schade voor Verkoper op de Koper worden verhaald.
- 11.10 Koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde tijdelijke en definitieve aansluitingen op de nutsvoorzieningen bij de betreffende nutsbedrijven (zie hiervoor [www.aansluitingen.nl](http://www.aansluitingen.nl)). Bouwaansluitingen dienen vroegtijdig door Koper bij de betrokken nutsbedrijven te worden aangevraagd en dienen te voldoen aan de geldende voorwaarden en voorschriften. De kosten van de aanvraag, realisatie, gebruik en verwijdering van deze voorzieningen komen ten laste van Koper.
- 11.11 Koper is verplicht in redelijkerwijs voorzienbare gevallen vóórdat met ontgravingen, bouw en terreininrichting op het Verkochte wordt begonnen alle maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het Openbaar gebied en/of aan het Verkochte grenzende percelen.
- 11.12 Koper is aansprakelijk voor alle schade ontstaan aan het Openbaar gebied en/of aan omliggende percelen en opstallen als gevolg van de door Koper of door hem ingeschakelde derden verrichte handelingen verband houdende met ontgraving, bouw en terreininrichting op het Verkochte. In geval van schade dient dit door Koper direct aan Verkoper te worden gemeld. Koper heeft de plicht om op een adequate wijze de veroorzaakte schade af te wikkelen en de gevolgschade te beperken.
- 11.13 De bouwwerkzaamheden aan de Bouwkavel van Koper en het daarvoor benodigde bouwverkeer dienen de werkzaamheden in verband met het Woonrijp maken door de gemeente niet te verstoren. Bij verstoring van de werkzaamheden verband houdende met het Woonrijp maken zal de hieruit voortvloeiende schade voor Verkoper op de Koper worden verhaald. Koper dient voor het gebruik van woonrijpgebied met zwaar bouwverkeer de aanwijzingen van de Bouwcoördinator op te volgen. Koper casu quo door deze ingeschakelde derden wordt verzocht om zoveel mogelijk gebruik te maken van bouwverkeer van beperkte zwaarte en omvang.
- 11.14 Uiterlijk achtenzeventig (78) weken na Start bouw dienen de Opstallen te zijn gerealiseerd, opgeleverd en bewoond. Indien niet voldaan wordt aan deze uiterste oplevertermijn is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig euro (€ 50,00) per dag dat Koper de Opstallen later oplevert dan voornoemd moment. De boete komt ten bate van Verkoper, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Koper is verplicht voor de feitelijke oplevering de datum van oplevering schriftelijk aan de Afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie te melden.

### **Artikel 12 Vervreemding tijdens de bouw en zelfbewoning**

- 12.1 Individuele kopers realiseren elk de eigen woning op de Kavel. De individuele kopers zijn elk verplicht het Verkochte en de op het Verkochte te realiseren en gerealiseerde bebouwing uitsluitend te gebruiken voor eigenbouw en zelfbewoning (met zijn/haar eventuele partner en



**CONCEPT TER BESPREKING.**

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**



gezinsleden). Het is niet toegestaan het Verkochte of de op het Verkochte te realiseren en gerealiseerde bebouwing geheel of gedeeltelijk (economisch) over te dragen, verhuren, in vruchtgebruik te geven, of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht en/of genotsrecht te vestigen of anderszins in gebruik te geven aan een derde, zoals middels het vestigen van een erfpachtrecht, gedurende een periode van vijf jaar na de datum van oplevering van de woning.

- 12.2 Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is eveneens geen toestemming nodig.
- 12.3 Bij niet nakoming van het in het eerste lid bepaalde verbeurt Koper voor elke dag gedurende welke niet voldaan is aan deze bepaling, telkens een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) ten bate van Verkoper, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat Koper ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van Verkoper is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.
- 12.4 Verkoper kan met voorafgaande schriftelijke goedkeuring (privaatrechtelijk) van Burgemeester en Wethouders, aan welke goedkeuring voorwaarden kunnen worden verbonden, ontheffing verlenen van het hiervoor in eerste lid bepaalde. Een verkregen vergunning geldt derhalve niet als toestemming als in dit lid bedoeld.
- 12.5 Voor de Koper gelden de volgende verplichtingen, welke verplichtingen in de akte van levering zullen worden opgenomen en waarbij zal worden bepaald dat de Koper bij doorverkoop van het Verkochte deze ten behoeve van de Verkoper als kettingbeding dient op te leggen aan en te laten aannemen door de opvolgend koper:
1. De (individuele) Koper die - tijdens de bouw of binnen een periode van vijf jaar nadat de akte van levering is getekend - over wenst te gaan tot vervreemding van het Verkochte of de op het Verkochte te realiseren en gerealiseerde bebouwing, is verplicht de Gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor de vervreemding te vragen met vermelding van de reden voor de vervreemding. Dit dient te geschieden bij aangetekende brief gericht aan de Gemeente.
  2. Onder vervreemding wordt begrepen: verkoop en levering, het anders dan incidenteel en al dan niet tegen vergoeding in gebruik geven van het Verkochte aan een derde.
  3. De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 bedoelde aangetekende brief aan de Koper berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding.
  4. De Gemeente zal toestemming verlenen, tenzij het vermoeden bestaat dat met de vervreemding hoofdzakelijk het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. Verder dient de opvolgend eigenaar/gebruiker alle verplichtingen van de Koper ten aanzien van het Verkochte over te nemen.
  5. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal onder meer geen





## CONCEPT TER BESPREKING.

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**

sprake zijn indien de Koper een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden zoals: ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap, het overlijden van (één van) de Koper(s), het vinden van werk- of opleidingsplek buiten een straal van vijftig kilometer c.q. een uur reizen vanaf het Verkochte, gezondheidsredenen en faillissement.

- 12.6 Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte binnen de genoemde vijfjaarstermijn moet het in dit artikel bepaalde worden opgenomen in de akte van overdracht op straffe van verbeurte van een boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van Verkoper en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd het verzuim ten genoegen van Verkoper is opgeheven.

### **Artikel 13 Hoofdelijkheid**

Omdat twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:

- a. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

### **Artikel 14 Faillissement**

- 14.1 Indien vóór de datum waarop de akte passeert, de Verkoper zijn faillissement aanvraagt, een derde het faillissement van de Verkoper aanvraagt, dan wel indien de Verkoper in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of heeft verkregen, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval een onderhands akkoord wordt voorbereid tussen Verkoper en zijn crediteuren, is de Gemeente met ingang van de datum waarop een van deze situaties zich voordoet bevoegd, de Overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Aan deze ontbinding kan de Verkoper, of kunnen zijn rechthebbenden, jegens de Gemeente geen enkel recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd, ontlenen.
- 14.2 Indien de feitelijke levering heeft plaatsgevonden op het moment van de ontbinding als bedoeld in artikel 14.1 verplicht de Verkoper zich hierbij om het Verkochte geheel ter vrije beschikking van de Gemeente te (doen) stellen, vrij van beperkte rechten, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, kwalitatieve verplichtingen, pacht, huur of gebruik en voor het overige voor zover mogelijk in dezelfde staat als waarin de Verkoper het verkochte heeft aanvaard, tenzij de Verkoper en de Gemeente hierover andere afspraken maken.



## **CONCEPT TER BESPREKING.**

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**

### **Artikel 15 Toepasselijk recht en geschillenregeling**

- 15.1 Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 15.2 Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Arnhem, tenzij Partijen schriftelijk ter zake van de beslechting van enig geschil arbitrage of mediation overeenkomen.
- 15.3 De considerans en bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

### **Artikel 16 Publiekrechtelijke toestemmingen**

Verkoper blijft, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, volledig autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat Verkoper onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen. Verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld op grond van toerekenbare tekortkoming bij de uitoefening van haar publiekrechtelijke verplichtingen. Uit de Koopovereenkomst kunnen derhalve geenszins rechten worden ontleend voor handelingen waarvoor krachtens enigerlei wettelijke regeling of voorschrift instemming of vergunning van de gemeente Arnhem of van een ander overheidsorgaan vereist is.

### **Artikel 17 Boetebepaling**

- 17.1 Koper is in verzuim jegens Verkoper als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) en voor zover geen specifieke boete in deze overeenkomst is opgenomen, aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een redelijke termijn.
- 17.2 Wanneer Koper in verzuim is, verbeurt hij ten behoeve van Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van 10 procent van de koopsom. Voor zover Verkoper schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De eventuele verbeurde boeten strekken niet in mindering op de schadevergoeding.
- 17.3 Bovendien is Verkoper, wanneer Koper in verzuim is, gerechtigd de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, behoudens voor zover ontbinding - gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder de ernst van het verzuim - in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Ontbinding geschiedt schriftelijk door middel van een aangetekende brief.

### **Artikel 18 Ontbindende voorwaarden**



## CONCEPT TER BESPREKING.

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**

- 18.1 Deze Koopovereenkomst zal ontbonden kunnen worden als Koper niet binnen **twalf weken** na ondertekening van deze Koopovereenkomst een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de Bouwkavel en het Bouwplan onder de bij de grote geldverstreckende 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 Verkoper ten minste twee schriftelijke afwijzingen te overleggen.
- 18.2 Op vervulling van een in lid 1 gemelde voorwaarde kan slechts Koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan Verkoper. Deze mededeling dient schriftelijk en gedocumenteerd uiterlijk op de derde werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde in lid 1 genoemde datum in het bezit van de Verkoper te zijn.

### **Artikel 19 Voorwaarden bij het Terugtrekken van een individuele koper**

*Keuze uit twee teksten, afhankelijk van het aantal kopers (twee of drie)*

*Bij twee individuele kopers:*

- 19.1 Indien een individuele koper de koop van het aandeel van de Bouwkavel wenst te ontbinden is deze verplicht de Verkoper van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming te vragen met vermelding van de reden voor de ontbinding. Dit dient te geschieden bij aangetekende brief gericht aan de Gemeente. De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van deze brief koper berichten of zij instemt met dit verzoek.
- 19.2 De Gemeente zal toestemming verlenen tenzij het vermoeden bestaat dat met de ontbinding hoofdzakelijk het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. Van speculatieve winst is geen sprake als de individuele koper een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden zoals ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap, het overlijden van (één van) de Koper(s), het vinden van werk- of opleidingsplek buiten een straal van vijftig kilometer c.q. een uur reizen vanaf het Verkochte, gezondheidsredenen en faillissement.
- 19.3 Ontbinding van de koop als genoemd onder 19.1 heeft tot gevolg dat de Koopovereenkomst met Koper wordt ontbonden. Bij ontbinding van deze overeenkomst vanwege het terugtrekken van een individuele koper(s), zoals beschreven in lid 1, zal de betaalde waarborgsom aan de Koper worden terugbetaald. De Gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor overige kosten die de Koper heeft gemaakt in verband met de kavel. De Gemeente neemt hier geen verantwoordelijkheid voor en zal geen gemaakte kosten vergoeden.
- 19.4 Ontbinding van de Koopovereenkomst vindt niet plaats als indeplaatsstelling van de ontbindende individuele koper plaatsvindt. Indeplaatsstelling is alleen mogelijk als de Gemeente instemt met het verzoek hiertoe van Koper. Daarbij voldoet de vervangende individuele koper minimaal aan de Familierelatie-eis en neemt deze alle rechten en plichten over van de vertrekkende koper. De persoonsgegevens van de vervangende individuele koper dienen te zijn opgenomen in de bovengenoemde aangetekende brief. Een uitvoerig uittreksel uit de gemeentelijke basisregistratie personen welke de welke de familierelatie aantoont dient te worden bijgevoegd als bijlage bij deze brief.



## CONCEPT TER BESPREKING.

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**

### Bij drie individuele kopers:

- 19.1 Indien één individuele koper de koop van het aandeel van de Bouwkavel wenst te ontbinden is deze verplicht de Verkoper van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming te vragen met vermelding van de reden voor de ontbinding. Dit dient te geschieden bij aangetekende brief gericht aan de Gemeente. De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van deze brief koper berichten of zij instemt met dit verzoek tot gedeeltelijke ontbinding.
- 19.2 De Gemeente zal toestemming verlenen voor de verzochte (gedeeltelijke) ontbinding en/of indeplaatsstelling tenzij het vermoeden bestaat dat met de ontbinding en/ of indeplaatsstelling hoofdzakelijk het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. Van speculatieve winst is geen sprake als de individuele koper een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden zoals ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap, het overlijden van (één van) de Koper(s), het vinden van werk- of opleidingsplek buiten een straal van vijftig kilometer c.q. een uur reizen vanaf het Verkochte, gezondheidsredenen en faillissement.
- 19.3 Ontbinding van de koop als genoemd onder 19.1 heeft tot gevolg dat de Koopovereenkomst met Koper wordt ontbonden. Bij ontbinding van deze overeenkomst vanwege het terugtrekken van een individuele koper(s), zoals beschreven in lid 1, zal de betaalde waarborgsom aan de Koper worden terugbetaald. De Gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor overige kosten die de Koper heeft gemaakt in verband met de kavel. De Gemeente neemt hier geen verantwoordelijkheid voor en zal geen gemaakte kosten vergoeden.
- 19.3 Ontbinding van de Koopovereenkomst vindt niet plaats als:
- de beide overgebleven individuele kopers het aandeel van de derde koper overnemen en voegen bij het aan hen toebedeelde aandeel in de Bouwkavel, waarbij de Bouwkavel door de twee overgebleven partijen wordt ontwikkeld ten behoeve van de bouw van twee zelfstandige wooneenheden. Kopers dienen een nieuw Bouwplan en/of nieuwe eigendomsverdeling ter toetsing en goedkeuring aan Verkoper voor te leggen zoals omschreven in artikel 10 van deze overeenkomst;
  - indeplaatsstelling van de ontbindende individuele koper plaatsvindt. Indeplaatsstelling is alleen mogelijk als de Gemeente instemt met het verzoek hiertoe van Koper. Daarbij voldoet de vervangende individuele koper minimaal aan de Familierelatie-eis en neemt deze alle rechten en plichten over van de vertrekkende koper. De persoonsgegevens van de vervangende individuele koper dienen te zijn opgenomen in de bovengenoemde aangetekende brief. Een uitvoerig uittreksel uit de gemeentelijke basisregistratie personen welke de welke de familierelatie aantoont dient te worden bijgevoegd als bijlage bij deze brief. Indien deze indeplaatsstelling aanpassing van het Bouwplan en/of de eigendomsverdeling tot gevolg heeft dan legt Koper het nieuwe Bouwplan en/of de nieuwe eigendomsverdeling ter toetsing en goedkeuring aan Verkoper voor conform artikel 10 van deze Overeenkomst.

### Artikel 20 Datum totstandkoming Koopovereenkomst



## CONCEPT TER BESPREKING.

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**

De Koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door Koper en Verkoper is getekend en door het College is bekrachtigd. In het geheel geen -ook geen voorwaardelijke-overeenkomst komt tot stand zolang het College niet heeft besloten om de desbetreffende Koopovereenkomst aan te gaan.

### **Artikel 21      Inschrijving Koopovereenkomst**

Partijen geven wel/geen<sup>1</sup> 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. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van Koper. Indien de Koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers en deze Koopovereenkomst wordt ontbonden, zijn de kosten van doorhaling van de inschrijving tevens voor rekening van Koper.

### **Artikel 22      Milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied**

- 22.1 Het gebied waarin de bouw kavels zich bevinden, valt binnen het intrekgebied van het drinkwater en is hierdoor aangewezen als een zone vrij van koude en warmte opslag. In overeenstemming hiermee is het uitdrukkelijk verboden om bodemenergiesystemen, zoals een bodemwarmtepomp, te realiseren.
- 22.2 Tevens zijn er specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten, grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen. Grond- en funderingswerkzaamheden moet worden gemeld bij de Provincie.

### **Artikel 23      Mandeligheid**

Ten zuiden van kavel 4, de Frida Heilstraat 8 en 10 en de Eka Thoden van Velzenstraat 8 en ten noorden van de Johan van Zwedenstraat 5, de Frida Heilstraat 5 en 7 en de Eka Thoden van Velzenstraat 5 zijn groenstroken van circa drie meter breed aangelegd (zie bijlage @@@ tekening 20@@GEO-00414 d.d. 17 september 2015, bijlage 7).

Deze groenstroken, hierna te noemen: mandelige zaak, zijn bestemd tot gemeenschappelijk nut van de woningen op de bouwpercelen met kavelnummer 1 tot en met 4, Johan van Zwedenstraat huisnummers 1 t/m 5, Frida Heilstraat huisnummers 1 t/m 11, en 2 t/m 16 en de Eka Thoden van Velzenstraat huisnummers 1 t/m 5 en 2 t/m 8.

De mandelige zaak is gemeenschappelijke eigendom van de eigenaren van deze percelen, verenigd in de "Vereniging De Hagen". Bij iedere eigendomsoverdracht van een van de kavels zal het een/achtentwintigste (1/28) onverdeeld aandeel van de mandelige zaak aan de Koper, hierna ook te noemen: deelgerechtigde, worden overgedragen.

<sup>1</sup> S.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is





## CONCEPT TER BESPREKING.

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**



Koper meldt zich uiterlijk drie maanden na overdracht van het Verkochte aan als lid van de genoemde Vereniging middels het bij deze overeenkomst gevoegde aanmeldformulier. Koper is één lid en alle individuele kopers zijn derhalve gezamenlijk en hoofdelijk verantwoordelijk en aansprakelijk voor alle met dit lidmaatschap samenhangende rechten en plichten.

Op de onderlinge rechtsverhouding van de deelgenoten met betrekking tot de mandelige zaak zijn van toepassing de volgende bepalingen van mandeligheid die als regeling tussen de respectieve eigenaren van de hiervoor omschreven mandelige zaak gelden:

### 1. Het aandeel

- a. *Het aandeel van een deelgenoot is een van zijn perceel afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het perceel treft op gelijke wijze het aandeel.*
- b. *Deelgenoot zijn al diegenen die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn om één van voormelde percelen te gebruiken.*
- c. *Een aandeel kan niet afzonderlijk van het perceel worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten.*
- d. *De verkrijger van een aandeel is verplicht dit direct na verkrijging mede te delen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast.*
- e. *De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.*

### 2. Verdeling

*Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.*

### 3. Gebruik

*De gemeenschappelijke groenstroken dienen ter aankleding van de tussen de percelen gelegen grond en de tussen de percelen en de openbare weg gelegen grond. De op het terrein aanwezige groenstroken dienen als zodanig te worden gebruikt, te worden onderhouden en instandgehouden.*

### 4. Onderhoud

- a. *De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en schoongehouden.*
- b. *Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.*

### 5. Herstel

- a. *Als er sprake is van schade aan de mandelige zaak of als de bouwkundige toestand van de zaak dat noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.*
- b. *Indien de mandelige zaak verzekerd is, dienen de verzekeringsuitkeringen in de eerste plaats te worden gebruikt om de betreffende schade te herstellen.*
- c. *Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de eventuele premies van de eventueel door de hierna genoemde vereniging afgesloten verzekeringen.*
- d. *Als de mandelige zaak geheel tenietgaat, zijn de deelgenoten verplicht over te gaan tot herstel van de schade.*

### 6. Beheer

- a. *De vereniging: "Vereniging De Hagen" zorgt voor het beheer van de mandelige zaak.*



## CONCEPT TER BESPREKING.

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**



- b. *Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.*
- c. *Het bestuur van de vereniging, of een door haar aangewezen derde, is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Zij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. De vereniging kan wanneer zij handelt binnen deze bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.*
- d. *Andere handelingen dan de hiervoor sub 1, 2 en 3 genoemde handelingen mag de vereniging slechts uitvoeren voor zover dit uit haar statuten of reglementen blijkt. Dit laat de bevoegdheid voor de deelgenoten onverlet om gezamenlijk andere handelingen dan beheershandelingen te verrichten.*

### 7. Boete

*Iedere deelgenoot die in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 6 van deze bepalingen verbeurt een boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00) alsmede een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt ten bate van de Gemeente Arnhem, te betalen binnen 14 dagen na daartoe strekkende aanmaning van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Arnhem, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.*

*Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van de Gemeente Arnhem is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.*

### 8. Kettingbeding

*Iedere deelgenoot is verplicht - namens de overige deelgenoten - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak. Hierdoor zijn die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden aan het bepaalde in artikel 6 en de op basis van dat artikel genomen besluiten, alsmede aan het bepaalde in artikel 7.*

*Deze overeenkomst dient te worden opgenomen in de akte van overdracht van het registergoed of een gedeelte daarvan, zulks op straffe van verbeurte van een boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de Gemeente Arnhem en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.*

*Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Arnhem is opgeheven.*

### 9. Einde mandeligheid

*De mandeligheid eindigt:*

- a. *wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;*
- b. *wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;*
- c. *zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.*

### 10. Overdracht aandeel in de mandelige zaak

*Afzonderlijke overdracht van het aandeel van een deelgenoot in de mandelige zaak als bedoeld in artikel 5:66 lid 2 Burgerlijk Wetboek, is niet mogelijk.*



## **CONCEPT TER BESPREKING.**

**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**

### **Artikel 24 Hagen en bossingel als erfafscheiding**

- 24.1 Rondom de Bouwkavel is op de erfafscheiding een groene beukenhaag en een gemengde bossingel aangelegd. Deze blijven in gezamenlijk eigendom van Koper (de gezamenlijke individuele kopers).
- 24.2 De beukenhagen rondom de Bouwkavel moeten in stand gehouden worden met een hoogte van circa twee meter en een breedte van minimaal één meter. De gemengde bossingel op de achtererfgrens van de Kavel moet in stand gehouden worden met een diepte van circa anderhalve meter over de volledige breedte van de kavel. Dit betekent dat de bossingel zelf in totaal drie meter breed zal zijn.  
Het onderhoud en de instandhouding van deze hagen en bossingel zijn ondergebracht bij de in artikel 23 aangehaalde Vereniging De Hagen waarvan Koper lid wordt conform artikel 23. De Vereniging bepaalt de hoogte van de bijdrage van haar leden in het onderhoud en de instandhouding van de hagen.
- 24.3 Ieder lid van de Vereniging die in strijd handelt met het bepaalde in het tweede lid van dit artikel verbeurt een boete van éénderduizend euro (€ 1.000,00) ten bate van de in artikel 23 genoemde vereniging, te betalen binnen 14 dagen na daartoe strekkende aanmaning van het bestuur van de vereniging met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van de vereniging is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.
- 24.3 Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte moet het in dit artikel bepaalde worden opgenomen in de akte van overdracht op straffe van verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de in het eerste lid genoemde vereniging en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van het bestuur van de vereniging, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkelijk is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van de vereniging is opgeheven.

### **Artikel 25 Toestemming toezending**

Door de ondertekening van deze overeenkomst verlenen partijen uitdrukkelijk toestemming aan Dirkwager N.V. om een kopie van de naar aanleiding van deze overeenkomst opgemaakte stukken toe te zenden aan de adviseur(s) van partijen (waaronder makelaar, hypotheekverstrekker, -adviseur).

### **Artikel 26 Bijlagen**

- 26.1 De bij deze Koopovereenkomst gevoegde bijlagen maken onverbrekkelijk deel uit van deze Koopovereenkomst.



**CONCEPT TER BESPREKING.**



**AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**

Deze bijlagen zijn:

- Bijlage 1: Verkooptekening, nummer 20XX-SI-00000-XX, gedateerd XX-XX-20XX;
- Bijlage 2: Brochure Beukenhage Gaardenhage d.d. XX...XXXX;
- Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan Arnhem Gaardenhage, d.d. 2 maart 2022;
- Bijlage 4: Erfdienstbaarhedenonderzoek van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers d.d.10 oktober 2023;
- Bijlage 5: Rapportage verkennend (water)bodemonderzoek d.d. XX-XX-20XX;
- Bijlage 6: CE- Onderzoek, Rapport ARMAEX d.d. XX-XX-XXXX;
- Bijlage 7: Bouwplaatsreglement Gaardehage, versie d.d. XX-XX-XXX

26.2 Koper verklaart door ondertekening van deze Koopovereenkomst in het bezit te zijn gesteld en kennis te hebben genomen van deze bijlagen.

26.3 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze Koopovereenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze Koopovereenkomst.

**Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:**

**Koper,**

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 20xx

..... [naam];

**Verkoper,**

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 20xx

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,  
namens deze,  
Mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom  
Clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed