

Procedure uitgifte bouwterreinen woningbouw door middel van loting

De procedure uitgifte bouwterreinen woningbouw door middel van loting is vastgesteld door de gemeenteraad van Achtkarspelen. Deze procedure vervangt iedere voorgaande procedurebeschrijving of reglement, uitgezonderd de Algemene voorwaarden verkoop bouwterrein gemeente Achtkarspelen en is vanaf de datum van vaststelling van toepassing op alle door middel van loting te verkopen bouwterreinen woningbouw in de gemeente.

Artikel 1 Toelating gegadigden

- *Persoonsgebonden deelname*

Mededinging naar een bouwterrein kan uitsluitend ten behoeve van het realiseren van een woning voor eigen bewoning plaatsvinden. Het optreden voor en/of namens een opdrachtgever is, behoudens volgens schriftelijke machtiging zoals aangegeven op het deelnameformulier, niet toegestaan. Bij overtreding hiervan wordt het inschrijfformulier niet geaccepteerd. Indien op enig moment wordt geconstateerd dat is gehandeld in strijd met deze bepaling dan zal dit worden aangemerkt als bedrog, hetgeen leidt tot vernietigbaarheid van alle op grond van de loting tot stand gebrachte rechtshandelingen. Eventuele kosten zullen verhaald worden op degene die in strijd heeft gehandeld met deze bepaling.

- *Eén toelating per persoon*

Per persoon, ouder dan 18 jaar op de dag van de lotingbijeenkomst, wordt slechts één inschrijfformulier geaccepteerd.

- *Partnerschap*

Onder partnerschap wordt verstaan een duurzame relatie tussen twee personen middels een huwelijk, een geregistreerd partnerschap dan wel daadwerkelijke samenwoning (gedurende een periode van minimaal drie maanden op het moment van definitieve toewijzing van een bouwterrein) hetgeen zal moeten blijken uit het geregistreerd staan in de Gemeentelijke Basisadministratie Personen. In het geval dat wordt ingeschreven als partners dan dienen de reserveringsovereenkomst en de koopovereenkomst ook als partners te worden aangegaan. Partners hebben in de verkoopprocedure dezelfde rechten en plichten. Deelnemende partners hebben ieder een persoonlijk recht van deelname aan de loting. De persoon die tijdens de lotingbijeenkomst als eerste wordt getrokken is de gegadigde in de reserveringsovereenkomst dan wel de koper in de koopovereenkomst.

Bij beëindiging van het partnerschap binnen zes maanden na het sluiten van de reserveringsovereenkomst of koopovereenkomst, heeft de gemeente het recht de overeenkomst te ontbinden met de gegadigde dan wel de koper, wanneer hierdoor geen sprake meer is van sociale of economische binding, vervallen de rechten van deze persoon op het betreffende bouwterrein.

Bewuste misleiding bij inschrijving leidt tot weigering van de inschrijving en/of uitsluiting van de loting, dan wel ontbinding van de koopovereenkomst c.q. reserveringsovereenkomst.

Artikel 2 Procedure toewijzing

Burgemeester en wethouders bepalen welke bouwterreinen worden uitgegeven door middel van loting. De gemeente organiseert, wanneer er terreinen beschikbaar zijn, eens per half jaar een lotingbijeenkomst.

- *Lotingbijeenkomst*

Op de lotingbijeenkomsten worden alle op dat moment voor loting beschikbare, in de gemeente gelegen, bouwterreinen ter verkoop aangeboden. De loting wordt verricht door de verantwoordelijke wethouder ondersteund door twee medewerkers. De lotingbijeenkomst wordt bekend gemaakt via de gemeentelijke infopagina en op internet. Vanaf de datum van genoemde publicatie zijn informatiepakketten verkrijgbaar bij de gemeente.

- *Inschrijving*

Door middel van een inschrijfformulier (zie voorbeeld 1) geven gegadigden zich op voor een lotingbijeekomst. Op het inschrijfformulier geeft de gegadigde aan in welke dorpen hij/zij in aanmerking wil komen voor een bouwterrein.

Door ondertekening van het inschrijfformulier bevestigt de gegadigde dat hij heeft kennis genomen van en instemt met de procedure, de inhoud van de overeenkomsten en de bepaalde reserveringsvergoeding en de bouwterreinprijzen.

Het inschrijfformulier dient uiterlijk drie weken voor de lotingbijeekomst bij de gemeente binnen te zijn. De uiterste datum van inlevering is op het inschrijfformulier aangegeven. Onvolledig ingevulde formulieren en formulieren die te laat binnenkomen worden niet in behandeling genomen.

- *Deelname*

De inschrijfformulieren worden beoordeeld op toelaatbaarheid.

Uiterlijk één week voor de lotingbijeekomst ontvangt de ingeschreven gegadigde een uitnodiging voor de betreffende bijeenkomst. Per dorp dat door de gegadigde als gewenst is aangegeven ontvangt de gegadigde een door de gemeente ingevuld en gewaarmerkt deelnameformulier (zie voorbeeld 2). De gemeente houdt een registratie bij van de deelnameformulieren die per persoon worden verzonden. Het deelnameformulier vermeldt de naam en adresgegevens van de gegadigde.

- *Loting*

De lotingbijeekomst wordt geleid door de verantwoordelijke wethouder, deze opent en sluit de bijeenkomst. De gegadigden dienen persoonlijk op de lotingbijeekomst aanwezig te zijn, tenzij een schriftelijke volmacht is afgegeven, in welk geval de gemachtigde persoonlijk aanwezig moet zijn. De beschikbare bouwterreinen worden per dorp verloot onder de aanwezige gegadigden. De verloting vindt plaats op basis van alfabetische volgorde van plaatsnamen.

Per dorp, waar bouwterreinen beschikbaar zijn, nodigt de verantwoordelijke wethouder de aanwezige gegadigden uit om de ontvangen deelnameformulieren in de daartoe bestemde bussen te deponeren. Door de verantwoordelijke wethouder worden de deelnameformulieren in een voor een ieder toegankelijke, openbare zitting in willekeurige volgorde uit de bus getrokken. Na reservering van het laatste beschikbare terrein wordt overgegaan tot de loting van de reservelijst.

De gegadigde, van wie het deelnameformulier het eerste wordt getrokken, wordt uitgenodigd een bouwterrein te noemen dat hij/zij wenst te reserveren. Indien de gegadigde bij uitnodiging een terrein noemt dat hij/zij wenst te reserveren wordt dit bouwterrein voor de gegadigde gereserveerd, tenzij genoemd bouwterrein reeds eerder tijdens de lotingbijeekomst of anderszins is gereserveerd. De keuze van de gegadigde wordt bekend gemaakt aan de overige gegadigden. De gegadigde levert bij reservering van het bouwterrein de eventueel nog in zijn bezit zijnde deelnameformulieren voor de overige dorpen in. Vervolgens wordt opnieuw een deelnameformulier getrokken en heeft de betreffende gegadigde het recht een bouwterrein, dat op dat moment nog beschikbaar is, te reserveren. Indien de gegadigde bij de uitnodiging om een terrein te reserveren geen bouwterrein wenst te reserveren, wordt deze gegadigde de eerst beschikbare positie op de reservelijst aangeboden en vervallen gedurende de loting van de bouwterreinen in het betreffende dorp alle verdere rechten om een bouwterrein te reserveren.

Van de lotingbijeekomst wordt een proces-verbaal van loting opgemaakt en ondertekend door de wethouder en twee medewerkers.

- *Reservelijst*

Aansluitend op de verloting van de terreinen wordt per dorp een reservelijst voor de tijdens de lotingbijeekomst gereserveerde bouwterreinen opgesteld. De volgorde van plaatsing op de reservelijst wordt vastgesteld door loting. De loting voor de reservelijst vindt plaats direct na afloop van en aansluitend op de loting van de beschikbare bouwterreinen in dezelfde voor een ieder toegankelijke, openbare zitting. Aan de loting kunnen meedoen de gegadigden van wie het deelnameformulier gedurende de loting nog niet is getrokken. De gegadigden die bij

de uitnodiging om een bouwterrein uit te zoeken niet tot reservering van een bouwterrein over zijn gegaan zijn, voorzover mogelijk, reeds op de reservelijst geplaatst.

Per uitgegeven bouwterrein worden maximaal drie gegadigden op de reservelijst geplaatst. De op de reservelijst geplaatste gegadigde wordt gevraagd aanwezig te blijven tot het moment waarop de lotingbijeekoms door de verantwoordelijke wethouder is afgesloten. Dit om eventueel na afloop van de loting nog resterende bouwterreinen direct aan te kunnen bieden.

Indien na afloop van de loting van alle tijdens de lotingbijeekoms uit te geven bouwterreinen nog terreinen voor uitgifte beschikbaar zijn dan worden deze direct aangeboden aan de nog aanwezige gegadigden, welke op de reservelijst zijn geplaatst. De gegadigde die een bouwterrein krijgt aangeboden dient direct nadat het betreffende bouwterrein aan hem/haar is aangeboden over de reservering te beslissen. Neemt deze gegadigde geen beslissing of weigert deze op het aanbod in te gaan, dan wordt de eerstvolgende gegadigde op de reservelijst benaderd. Indien de gegadigde ten tijde van het aanbod niet meer aanwezig is wordt het bouwterrein aan de eerstvolgende op de reservelijst aangeboden. Indien de gegadigde besluit een bouwterrein te reserveren dan wordt deze gegadigde van de reservelijst verwijderd. Indien de gegadigde geen beslissing neemt of weigert op het aanbod in te gaan, wordt de notering op de reservelijst onder dezelfde voorwaarden gehandhaafd, tenzij deze gegadigde aangeeft niet langer prijs te stellen op notering op de reservelijst.

Indien na de officiële sluiting van de lotingbijeekoms een bouwterrein ter beschikking van de gemeente komt, wordt dit bouwterrein op volgorde van plaatsing op de reservelijst aan de gegadigden aangeboden. De gegadigde, die een bouwterrein krijgt aangeboden, dient binnen een week nadat het aanbod hem/haar heeft kunnen bereiken over de reservering te beslissen. Neemt deze gegadigde geen beslissing of weigert deze op het aanbod in te gaan, dan wordt de eerstvolgende gegadigde op de lijst benaderd. Indien de gegadigde besluit te reserveren dan wordt de gegadigde van de reservelijst verwijderd. Indien de gegadigde geen beslissing neemt of weigert op het aanbod in te gaan, wordt de notering op de lijst onder dezelfde voorwaarden gehandhaafd tenzij deze gegadigde aangeeft niet langer prijs te stellen op notering op de lijst. Bij deelname van de gegadigde aan een volgende lotingbijeekoms van de gemeente vervalt de inschrijving op de reservelijst. Hiervan wordt de gegadigde schriftelijk op de hoogte gesteld. De reservelijst vervalt op het moment van verlening van de laatste bouwvergunning voor het laatste bouwterrein. Gegadigden op de reservelijst worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

- *Niet verkochte bouwterreinen*

Een bouwterrein dat tijdens een lotingbijeekoms is aangeboden en *niet* is gereserveerd dan wel waarvan de reservering is beëindigd en waarvoor vanwege gebrek aan belangstelling geen reservelijst is opgesteld, wordt tot het moment van de volgende lotingbijeekoms, direct aan zich bij de gemeente meldende gegadigden aangeboden.

Een bouwterrein dat tijdens een lotingbijeekoms is gereserveerd, maar waarvan de reservering is beëindigd en vervolgens niet is verkocht aan op de reservelijst geplaatste gegadigden wordt op de volgende wijze opnieuw aangeboden. In een plaatselijk dagblad en op internet wordt kenbaar gemaakt dat de kavel te koop zal komen. Gegadigden kunnen tot twee weken na publicatie door middel van een formulier hun belangstelling voor de kavel kenbaar maken. Indien zich op genoemde datum meerdere gegadigden hebben gemeld, dan zal door middel van loting door de wethouder worden bepaald aan welke gegadigde de kavel te koop wordt aangeboden. Deze lotingbijeekoms kan door belanghebbenden worden bijgewoond.

Mochten zich binnen genoemde termijn van twee weken geen gegadigden voor de kavel hebben gemeld, dan wordt het bouwterrein tot het moment van de volgende lotingbijeekoms, direct aan zich nadien bij de gemeente meldende gegadigden aangeboden. Hierop zijn alle voorwaarden van de voorgaande lotingbijeekoms van toepassing.

Artikel 3 Reservering

- *Reserveringsovereenkomst*

Aansluitend op de mondelinge reservering tijdens de lotingbijeenkomst wordt een reserveringsovereenkomst tussen de gegadigde en de gemeente aangegaan. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de reserveringsovereenkomst (zie voorbeeld 3) zoals die bij het informatiepakket is verzonden. Door ondertekening van de reserveringsovereenkomst verklaart de gegadigde het door hem/ haar gekozen bouwterrein te willen reserveren onder de van toepassing zijnde voorwaarden. Het niet ondertekenen van de reserveringsovereenkomst betekent dat de inloting vervalft. De verklaring is bindend en verplicht de gegadigde zich aan de daarin staande voorwaarden en bepalingen te houden. Ruiling van bouwterreinen tussen gegadigden of anderszins is niet mogelijk.

De reservering kan leiden tot een koopovereenkomst nadat het schetsplan van de woning door het college van burgemeester en wethouders is goedgekeurd.

De reservering kan eindigen:

- wanneer de gegadigde zelf van de reservering af wil zien
- wanneer de gegadigde de reserveringsbijdrage niet tijdig betaalt
- wanneer de koopovereenkomst niet tijdig is ondertekend.

De reservering eindigt eveneens wanneer het college van burgemeester en wethouders na enige wijzigingen of eventueel indienen van een nieuw schetsplan niet met het schetsplan kan instemmen, in geval van faillissement en of het aantoonbaar niet verkrijgen van een hypotheek.

- *Reserveringsvergoeding*

Bij het aangaan van de reserveringsovereenkomst is € 1.500,00 verschuldigd. De vergoeding is ineens verschuldigd bij het aangaan van de reserveringsovereenkomst. In geval van koop wordt de reserveringsvergoeding bij het aangaan van de koopsom als aanbetaling verrekend. De gegadigde heeft geen recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval hij/zij de overeenkomst opzegt, niet tijdig een schetsplan heeft ingediend, dan wel bij het niet, of niet tijdig accepteren van een grondaanbieding. Indien de gegadigde de overeenkomst echter opzegt omdat de gemeente de ingediende (aan de op voorhand gestelde eisen voldoende) schetsplan(nen) niet heeft goedgekeurd, zal wel terugbetaling van de reserveringsvergoeding door de gemeente plaatsvinden.

Verdere bepalingen aangaande de reserveringsovereenkomst en de reserveringsvergoeding zijn opgenomen in de voorwaarden bij de reserveringsovereenkomst.

Artikel 4 Ontwikkelproces

Direct na ondertekening van de reserveringsovereenkomst begint het proces van het ontwikkelen van de schetsplannen, de voorlopige goedkeuring daarvan door het college van burgemeester en wethouders en eventueel, na goedkeuring, het tekenen van de koopovereenkomst, gevolgd door de aanvraag van de bouwvergunning en uiteindelijk de bouw van de woning.

- *Gemeentelijk contactpersoon*

Vanuit de gemeente wordt de ontwikkelfase inhoudelijk begeleid door de contactpersoon, waardoor middels begeleiding de voortgang kan worden bevorderd. De contactpersoon treedt op als centraal aanspreekpunt voor de gegadigde en begeleidt deze, zonodig, tijdens de gemeentelijke procedure.

- *Schetsplannen*

De gegadigde, die een reserveringsovereenkomst is aangegaan, ontwikkelt een schetsplan voor het gereserveerde bouwterrein. Uiterlijk twee maanden na de lotingbijeenkomst dient de gegadigde een schetsplan in bij de gemeente. Het schetsplan dient minimaal de gevelaanzichten, plattegronden, de situering en eventuele gezichtsbepalende details van het plan te bevatten. Binnen vier weken nadat de schetsplannen zijn ingediend vindt de inhoudelijke beoordeling van de schetsplannen door het college van burgemeester en wethouders plaats. Het college laat zich hiervoor adviseren door de welstandscommissie. De ingediende schetsplannen worden hiervoor aan de welstandscommissie voorgelegd. De kosten van het verkrijgen van het welstandsadvies komen voor rekening van de gegadigde

(dit onafhankelijk van de inhoud van het advies), deze kosten worden verrekend met de kosten voor het ingediende definitieve plan.

Indien het schetsplan positief wordt beoordeeld kan dit verder worden uitgewerkt en wordt een koopovereenkomst gesloten. Mocht het schetsplan negatief worden beoordeeld, dan krijgt de gegadigde de kans om binnen zes weken een nieuw plan in te dienen. Dit kan maximaal twee maal plaatsvinden. Indien dit nog steeds niet leidt tot succes wordt de reserveringsovereenkomst beëindigd en wordt het bouwterrein aangeboden aan de kandidaten op de reservelijst.

Artikel 5 Koopovereenkomst

Nadat het college van burgemeester en wethouders met het schetsplan van de gegadigde akkoord is gegaan krijgt deze de koopovereenkomst (zie voorbeeld 4) voor het bouwterrein toegestuurd. Dit goedgekeurde schetsplan van de gegadigde maakt deel uit van de koopovereenkomst. De Algemene voorwaarden verkoop bouwterrein Achtkarspelen zijn op de koop van toepassing.

De gegadigde dient de koopovereenkomst binnen één week, na dagtekening van de begeleidende brief, ondertekend aan de gemeente te retourneren. Te late ondertekening en/of retournering betekent dat de reserveringsovereenkomst door de gemeente kan worden opgezegd en leidt tot verval van het recht op het bouwterrein. Door ondertekening van de koopovereenkomst komt de reserveringsovereenkomst te vervallen.

Artikel 6 Bouwaanvraag

Wanneer de koopovereenkomst is gesloten kan de gegadigde de aanvraag van de bouwvergunning indienen. De gegadigde is verplicht het voorlopig goedgekeurde schetsplan dat deel uitmaakt van de koopovereenkomst, uit te laten werken tot een volledige bouwaanvraag. Aanvraag van een bouwvergunning voor een ander plan dan het voorlopig goedgekeurde schetsplan leidt tot opzegging van de koopovereenkomst en verval van het recht op het bouwterrein.

- *Indienen bouwaanvraag*

Alle bouwaanvragen dienen uiterlijk zeven maanden na de lotingbijeekomsst binnen te zijn om te komen tot een integrale beoordeling van alle ingediende aanvragen. Indienen van de aanvraag buiten deze termijn kan leiden tot vertraging van het individuele bouwplan en tot opmerkingen van de welstandscommissie in verband met de afstemming op het eerder aangeboden geheel van aanvragen.

- *Beoordeling bouwaanvragen*

De ingediende bouwaanvragen worden in eerste instantie door de gemeente (team Toetsing en Vergunning) beoordeeld, deze legt het geheel van bouwaanvragen vervolgens voor aan de welstandscommissie en geeft daarbij zijn visie. Na positief oordeel van de welstandscommissie worden de bouwaanvragen door de gemeente op reguliere wijze beoordeeld, waarbij de wettelijke termijnen van toepassing zijn, met dien verstande dat het moment van indienen van de aanvraag wordt gesteld op het moment waarop de gezamenlijke aanvragen aan de welstandscommissie worden aangeboden. Na het verlenen van de bouwvergunning (inclusief de eventueel noodzakelijke planologische procedures) door de gemeente kan worden gestart met de bouw.

Artikel 7 Prijzen

Voor elk bouwterrein wordt voorafgaand aan de lotingbijeekomsst een prijs vastgesteld. Deze prijs is exclusief omzetbelasting en kosten koper, tenzij anders vermeld. De bouwterreinprijzen worden gezamenlijk met de van toepassing zijnde reserveringsvergoedingen en de betreffende oppervlaktes vermeld in het informatiepakket.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Indien specifieke omstandigheden dat rechtvaardigen is het college van burgemeester en wethouders bevoegd van deze procedure af te wijken en te beoordelen of de betreffende gegadigde in aanmerking moet komen voor een bouwterrein.

Artikel 9 Kostenverhaal

Indien overtreding van één van de voorgaande artikelen leidt tot ontbinding van de reservering, de reserveringsovereenkomst dan wel de koopovereenkomst dan is de gemeente in geen geval verplicht tot het vergoeden van eventueel door de gegadigde gemaakte kosten.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Achtkarspelen d.d. 23 april 2009

Voorbeeld 1 **Inschrijfformulier**

Lotingbijeenkomst bouwterreinen in het plan "###" te ##

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van Achtkarspelen,
Postbus 2, 9285 ZV BUITENPOST

De aanvragers verklaren middels ondertekening van dit formulier mee te willen dingen naar één van de uit te geven bouwterreinen in ##

a>Gegadigde

1. Naam en voornaam (voluit):

.....

2. Geboorteplaats en datum:

.....

3. Adres, postcode en woonplaats:

.....

4. Telefoonnummer:

>Medegegadigde

1. Naam en voornaam (voluit):

.....

2. Geboorteplaats en datum:

.....

3. Adres, postcode en woonplaats:

.....

4. Telefoonnummer:

Ondergetekende verklaart kennis te hebben genomen van de toegestuurde verkoopprocedure, de algemene verkoopvoorwaarden, de verkooptekeningen, de bouwterreinrijzen, de voorbeeld-reserveringsovereenkomst en de voorbeeldkoopovereenkomst en de voorrangregeling en hiermee in te kunnen stemmen.

Het is ondergetekende bekend dat deze inschrijving strikt persoonlijk is en dat per persoon slechts één inschrijving mogelijk is. Het is ondergetekende bekend dat hierop streng wordt gecontroleerd en dat bij geconstateerde onregelmatigheden de verkoop geen doorgang zal vinden of eventueel ingetrokken zal worden.

Sluitingstermijn van deze aanvraag is op dinsdag dag-maand-jaar, 12.00 uur 's middags. Aanvragen die in deze termijn binnenkomen worden beschouwd als zijn ze alle op dezelfde dag ontvangen.

De openbare verloting van deze bouwterreinen vindt plaats op ...dag dag-maand-jaar, om 19.30 uur in het gemeentehuis te Buitenpost.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met afdeling Ruimte, Team Ontwikkeling & Realisatie, mevrouw M.E. Martins (tel. 0511-548203).

Ondertekend te _____, _____

Voorbeeld 2

Deelnameformulier / Machtiging

Dit deelnameformulier is van toepassing op de verloting van bouwterreinen in het plan ## in het dorp ## d.d. dag-maand-jaar

a>Gegadigde

1. Naam en voornaam (voluit):

.....

2. Adres, postcode en woonplaats:

.....

b>Medegegadigde

1. Naam en voornaam (voluit):

.....

2. Adres, postcode en woonplaats:

.....

Het is u bekend dat u persoonlijk aanwezig dient te zijn tijdens de lotingbijeenkomst. Indien u hiertoe niet in de gelegenheid bent kunt u gebruik maken van de mogelijkheid tot het machtigen van een door u te kiezen persoon. Hiertoe kunt u gebruik maken van onderstaande machtiging.

Machtiging

Hierbij machtigt ondergetekende de ondergetekende gemachtigde zijn/haar plaats in te nemen bij de lotingbijeenkomst op d.d. dag-maand-jaar ten bate van de uitgifte van bouwterreinen in het plan ## in het dorp ## .

Indien dit deelnameformulier en deze ondergetekende machtiging tijdens de lotingbijeenkomst wordt getrokken is de gemachtigde namens de gegadigden gerechtigd een bouwterrein te reserveren.

c>Gemachtigde

1. Naam en voornaam (voluit):

.....

2. Geboorteplaats en datum:

.....

3. Identiteitsbewijs (doorhalen wat niet van toepassing is):
paspoort/identiteitskaart/rijbewijsnummer:

.....

Bij afwezigheid van de aanvrager(s) dient de gemachtigde deze machtiging te overleggen, getekend door beide partijen. De gemachtigde dient zich te legitimeren.

Ondertekend te _____, _____
(plaats) (datum)

Handtekeningen:

a> Gegadigde _____

b> Medegegadigde _____

Voorbeeld 3

Reserveringsovereenkomst

De ondergetekenden:

De gegadigde

Naam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Bij de gemeente ingeschreven medegegadigde

Naam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

gezamenlijk in deze overeenkomst genoemd "**de gegadigde**".

en

gemeente Achtkarspelen, te deze vertegenwoordigd door, ambtenaar bij de gemeente Achtkarspelen en krachtens het mandateringsbesluit de gemeente vertegenwoordigende in deze overeenkomst, **hierna genoemd "de gemeente"**

overwegende,

- Dat de gemeente voornemens is om in het bestemmingsplan ****NAAM PLAN **** bouwterreinen voor de bouw van woningen in de vrije sector te realiseren. Het betreft hier ****AANTAL**** bouwterreinen in het plan " *****NAAM DEELPLAN*****".
- Dat de gegadigde via loting het recht om het hierna omschreven bouwterrein te reserveren heeft verworven, geïnteresseerd is in de bouw van een woning op dit bouwterrein en daartoe een schetsplan wil ontwikkelen.
 - Dat de ontwikkeling van een schetsplan dat voldoet aan de eisen zoals die in het bestemmingsplan worden gesteld kan leiden tot het recht van koop van het gereserveerde bouwterrein.
 - Dat partijen de voorwaarden willen vastleggen, waaronder deze ontwikkeling en daarvoor benodigde reservering van het bouwterrein zullen plaatsvinden en hoe het recht van koop van het gereserveerde bouwterrein kan ontstaan.

komen het volgende overeen:

Definities:

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

*De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet** afgedrukt.*

Schetsplan:

een ontwerp voor de bebouwing van het bouwterrein van voldoende uitwerkingsniveau om te kunnen beoordelen of het kan voldoen aan de eisen die gesteld worden in het (ontwerp) bestemmingsplan en aanvullende kwaliteitseisen, dat minimaal bestaat uit de gevelaanzichten, doorsneden, plattegronden, de situering en eventuele gezichtsbepalende details van het bouwplan.

- Beschikbaar houden:** gereserveerd houden, dat wil zeggen niet aan derden aan te bieden, te verkopen, in juridisch of economisch eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven of daarop een opstalrecht te vestigen. De reservering is opzegbaar voor de gegadigde en opzegbaar op de in de overeenkomst bepaalde voorwaarden voor de gemeente.
- In behandeling nemen:** de normale procedure doen doorlopen, welke procedure zowel kan leiden tot goedkeuring als afwijzing of eventueel aanhouden van de beslissing.
- Bouwterrein:** de op de verkavelingstekening aangeduide grond die voor de gegadigde is gereserveerd bestemd voor de oprichting van een individuele woning voor eigen bewoning.
- Opleveringsdatum:** de in artikel 2 lid b genoemde datum waarop de oplevering van de werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijpmaken aan de gemeente gepland is.
- Aanvullende kwaliteitseisen:** de omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden voor het realiseren van de bebouwing zowel in zijn algemeenheid als op kavelniveau, waaraan het schetsplan dient te voldoen.
- Reserveringsperiode:** de periode vanaf de aanvang van deze overeenkomst tot aan de datum waarop het schetsplan definitief is afgewezen, of tot aan de datum waarop de reservering door de gegadigde wordt opgezegd, of tot aan de datum waarop de grondaanbieding van de gemeente aan de gegadigde is verlopen zonder dat is geaccepteerd, dan wel tot aan de datum waarop de overeenkomst anderszins krachtens de hierna volgende bepalingen eindigt of een koopovereenkomst is gesloten.
- Verkavelingstekening:** de als bijlage aan deze overeenkomst gehechte tekening plan*****NAAM PLAN* ***** waarop onder vermelding van de kadastrale gegevens de voor de gegadigde gereserveerde grond met grijze kleur is aangegeven.
- Contactpersoon:** de door de gemeente aangewezen medewerker, die tot taak heeft op te treden als contactpersoon voor de gegadigde.
- Tijdig:** binnen deze overeenkomst voor het betrokken onderwerp aangegeven periode of voor de in deze overeenkomst voor het betrokken onderwerp gestelde datum.
- Voorlopig beoordelen:** een oordeel afgeven over de inpasbaarheid binnen het bestemmingsplan één en ander voorafgaand aan de toetsing die plaatsvindt in het kader van de beoordeling van een formele bouwaanvraag, en zonder dat aan het voorlopig oordeel rechten ten aanzien van de goedkeuring van de formele bouwaanvraag kunnen worden ontleend.

Voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

- a. Het doel van deze overeenkomst is het reserveren van een bouwterrein bestemd voor individuele woningbouw voor de gegadigde, die daarop gedurende de **reserveringsperiode** een door de gemeente goed te keuren schetsplan ontwikkelt, zodat **tijdig** na beschikbaar komen van het **bouwterrein** een goed voorbereide bouwvergunning beschikbaar kan zijn.
- b. Aan deze reserveringsovereenkomst kan geen zelfstandig recht van koop nog enig ander recht op het bouwterrein worden ontleend.

Artikel 2 Verplichtingen van de gemeente

- a. De gemeente heeft de verplichting om:
 - het op de **verkavelingstekening** aangegeven bouwterrein met daarbij behorend adres, uitmakende een gedeelte ter grootte van circa ***** m² van de perceel, kadastraal bekend als gemeente *****, sectie ***** nrs. ***** gedurende de reserveringsperiode voor de gegadigde **beschikbaar te houden**;

- de gegadigde tijdig op de hoogte te brengen van de gewenste stedenbouwkundige inrichting en het thema van het betrokken gebied, de specifieke eisen voor het schetsplan en de wijze van beoordeling van de architectonische inpasbaarheid ten opzichte van de andere schetsplan in het betrokken gebied, één en ander voor zover dat nog niet bij de aanvang van deze overeenkomst zou zijn gebeurd;
 - tijdig een besluit te nemen omtrent het doen van een grondaanbieding voor het bouwterrein;
 - tijdig en adequaat te reageren op de toezending ter **voorlopige beoordeling** door de gegadigde van een ontwerp schetsplan.
- b. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om:
- indien nodig de vrijstellingsprocedure die moet leiden tot een directe bouwtitel voor de op het bouwterrein bedoelde bebouwing tijdig in procedure te brengen en te bevorderen dat het ontwerp bestemmingsplan op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en tijdig vigerend wordt;
 - te zorgen dat het bouwterrein op dag-maand-jaar bouwrijp kan worden geleverd / is reeds bouwrijp.
 - zo spoedig mogelijk na indiening, eventuele bouwaanvragen van de gegadigde **in behandeling** te nemen en op redelijke termijn af te handelen.
- c. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in lid a en b is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordenings- en bouwaanvraagprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de mogelijkheid tot uitgifte van het bouwterrein.

Artikel 3 Verplichtingen van de gegadigde

De gegadigde heeft de verplichting om:

- in overeenstemming met het bepaalde in artikel 5 en in overleg met de gemeente een schetsplan te ontwikkelen en de gemeente in de gelegenheid te stellen een visie op de inpasbaarheid ervan te ontwikkelen en een voorlopige beoordeling af te geven;
- indien en zodra hij/zij zich bij nadere beoordeling niet (meer) in staat acht of het niet meer wenselijk vindt om een dergelijk schetsplan tijdig te ontwikkelen, deze overeenkomst onmiddellijk op te zeggen.

Artikel 4 Reservering en reserveringsperiode

- a. Het bouwterrein wordt voor de gegadigde gereserveerd tot de datum waarop het door de gegadigde te vervaardigen schetsplan definitief is afgewezen, tot de datum waarop de reservering wordt opgezegd, dan wel tot het moment waarop een koopovereenkomst omtrent het bouwterrein is gesloten, niet tijdig blijkt te zijn ondertekend of door de gegadigde is afgewezen.
- b. De gegadigde heeft te allen tijde het recht om de overeenkomst op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting voortvloeit.
- c. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven op te zeggen;
- indien niet tijdig een schetsplan ter voorlopige beoordeling is ingediend;
 - indien een afgewezen schetsplan niet tijdig voldoende is aangepast aan de daartoe gegeven aanwijzingen van de gemeente, het schetsplan definitief is afgewezen of geen geheel nieuw schetsplan wordt ingediend na afwijzing van het eerste;
 - indien gedurende de reserveringsperiode een bouwaanvraag is ingediend voor het betrokken bouwterrein op basis van een ander plan dan het schetsplan.
 - indien een overtreding van een van de bepalingen in de reserveringsovereenkomst en de procedure wordt vastgesteld.

Artikel 5 Reserveringsvergoeding

- a. Voor de reservering van het bouwterrein zoals bedoeld in artikel 2 lid a is de gegadigde aan de gemeente een eenmalige reserveringsvergoeding in de vorm van een waarborgsom verschuldigd ter grootte van € 1.500,00 (eenduizend vijfhonderd euro). Deze zal worden verrekend bij het betalen van de koopsom van het bouwterrein indien een koopovereenkomst tot stand komt.
- b. De reserveringsvergoeding is ineens verschuldigd bij het aangaan van deze overeenkomst en dient binnen tien dagen na de dagtekening van deze overeenkomst te zijn voldaan op rekeningnummer ***** onder vermelding van de naam van de gegadigde, het kavelnummer en de datum van de reserveringsovereenkomst. De vergoeding geldt voor de gehele reserveringsperiode en kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd. Evenmin kan korting op de reserveringsvergoeding worden gegeven.
- c. De gegadigde heeft geen recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval hij de overeenkomst, c.q. de reservering opzegt, niet tijdig een eerste schetsplan heeft ingediend, dan wel bij niet of niet tijdig accepteren van de grondaanbieding. Indien de gegadigde de overeenkomst echter opzegt omdat de gemeente zijn/haar (aan de eerder door de gemeente gestelde eisen voldoende) schetsplan(nen) niet heeft goedgekeurd, zal wel terugbetaling van de reserveringsvergoeding plaatsvinden. Indien de gemeente de planning of de technische eisen en het programma van eisen zonder nader overleg en buiten overeenstemming met de gegadigde wijzigt, of anderszins wezenlijk van deze overeenkomst afwijkt op zodanige wijze dat van de gegadigde in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat deze de overeenkomst nakomt of zonder wezenlijke wijzigingen nakomt, heeft de gegadigde eveneens bij de opzegging recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding.
- d. Partijen zullen elkaar uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst tot geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.

Artikel 6 Schetsplan

- a. De gegadigde verplicht zich voor dag-maand-jaar een geheel voor eigen rekening en risico, op basis van het **programma van eisen** vervaardigd, **schetsplan** voor de woning op het gereserveerde bouwterrein ter voorlopige beoordeling aan de gemeente aan te bieden.
- b. Het college van burgemeester en wethouders zal binnen vier weken na ontvangst, beoordelen in hoeverre het ingediende schetsplan naar de uiterlijke verschijningsvorm voldoende passen binnen de aangegeven kwaliteitseisen, op basis van het uitgebrachte welstandsadvies. Alle kosten voor het verkrijgen van het welstandsadvies komen voor rekening van de gegadigde. Van de uitkomst daarvan zal zij schriftelijk gemotiveerd mededelingen aan de gegadigde doen.
- c. Indien het schetsplan naar de mening van de gemeente niet voldoet aan het (ontwerp) bestemmingsplan geeft deze aan welke onderdelen van het plan voor verbetering vatbaar zijn en verzoekt hij de gegadigde om binnen zes weken een tweede variant te vervaardigen waarin deze verbeterpunten zijn toegepast. Deze procedure kan zich éénmaal herhalen waarbij om een derde variant kan worden gevraagd. Indien de derde variant nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt, adviseert de contactpersoon het college van burgemeester en wethouders om het schetsplan definitief af te wijzen. De gemeente wijst het schetsplan in elk geval af als er geen uitzicht is op goedkeuring van de bouwvergunning in geval een dergelijke bouwaanvraag zou plaatsvinden. De gemeente kan besluiten bij afwijzing te verzoeken om een geheel ander schetsplan te vervaardigen en tijdig toe te zenden ter voorlopige beoordeling.
- d. De gegadigde verbindt zich om geen formele aanvraag voor een bouwaanvraag in te dienen voordat het schetsplan door de gemeente bij beoordeling behoudens toetsing in het kader van de formele bouwaanvraag is geaccepteerd en een koopovereenkomst is ondertekend. Indien in strijd met deze bepaling een of meer bouwaanvragen ten behoeve van bebouwing van het bouwterrein worden ingediend kan de gemeente de reserveringsovereenkomst doen vervallen.
- e. Het schetsplan en de daarop eventueel vervaardigde varianten blijven eigendom van de gegadigde. De gemeente kan daarop uit hoofde van deze overeenkomst geen enkel recht doen gelden.

Artikel 7 Aanvullende kwaliteitseisen

Het schetsplan moet voldoen aan de relevante wetgeving. De technische eisen en randvoorwaarden voor de realisatie worden per bouwterrein vastgelegd in aanvullende kwaliteitseisen. De aanvullende kwaliteitseisen kunnen inhouden dat op sommige onderdelen vooraf nadere afspraken moeten worden gemaakt.

Artikel 8 Koopovereenkomst

- a. Indien geen opzegging van de overeenkomst heeft plaatsgevonden en geen belemmeringen bestaan zoals bedoeld in artikel 4 lid c zal de gemeente, zodra het schetsplan voorlopig door de gemeente is geaccepteerd, de gegadigde een concept-koopovereenkomst voor het bouwterrein doen toekomen. Voor deze overeenkomst wordt een concept-koopovereenkomst aangeboden, waarin de verplichting is opgenomen uitsluitend voor het geaccordeerde schetsplan een bouwaanvraag in te dienen met een ontbindende voorwaarde voor het geval van een andere bouwaanvraag.
- b. Binnen een week na de verzenddatum van de concept-koopovereenkomst geeft de gegadigde de gemeente schriftelijk te kennen of deze op de grondaanbieding in zal gaan door middel het voor akkoord ondertekenen van de concept-koopovereenkomst danwel van afzegging. De gegadigde is vrij om niet op de concept-koopovereenkomst in te gaan, in welk geval de gemeente vrij is om het bouwterrein voor een derde te reserveren. Wanneer de gegadigde de concept-koopovereenkomst niet accepteert vindt volgens het bepaalde in artikel 5 van deze overeenkomst geen verrekening van de reserveringsvergoeding plaats.
- c. De koopovereenkomst zal ten minste de volgende elementen bevatten;
 - de uit te geven oppervlakte, de koopprijs;
 - toepasselijk verklaring van de Algemene voorwaarden verkoop bouwterrein gemeente Achtkarspelen;
 - het besluit tot voorlopige goedkeuring van het aan de overeenkomst te hechten schetsplan;
 - een bindende planning ten behoeve van de realisering alsmede de verplichting om per omgaande een bouwaanvraag in te dienen overeenkomstig het voorlopig goedgekeurde schetsplan.

Artikel 9 Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

- a. Deze reserveringsovereenkomst levert voor de gegadigde slechts strikt persoonlijk rechten en verplichtingen op. De overeenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit de ze overeenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Indien de gegadigde zijn rechten en verplichtingen desondanks aan een derde zou hebben overgedragen of deze zou hebben gecedeerd is deze overeenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de gemeente vrij het bouwterrein voor een derde te reserveren.
- b. De gegadigde is vrij om de gemeente te verzoeken een derde (bijvoorbeeld de partner) als medegegadigde aan te wijzen. In geval tegen de persoon van de medegegadigde geen overwegende bezwaren bestaan wijst de gemeente dit verzoek toe. In geval de gegadigde de overeenkomst opzegt of zicht terugtrekt heeft de medegegadigde niet het recht de overeenkomst over te nemen, tenzij zulks door de gemeente uitdrukkelijk vooraf is toegestaan. De gegadigde heeft tevens het recht om de gemeente te verzoeken een derde gegadigde voor hem in de plaats te stellen. De gemeente is volledig vrij om terzake van dat verzoek die beslissing te nemen die op dat moment in haar beleid past.

Artikel 10 Onvoorzienne omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd tijdig geheel of gedeeltelijk nakomt, heeft de meest gereede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat een nadere overeenkomst wordt gesloten. Een onvoorzienne omstandigheid in de zin van deze bepaling is in ieder geval niet een wijziging van de marktsituatie of hypotheekrentestijging van minder dan 2,5%. Terzake ligt het ontwikkelingsrisico uitdrukkelijk bij de gegadigde.

Artikel 11 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Arrondissementsrechtbank te Leeuwarden, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage instituut of bindend advies overeenkomen.

Artikel 12 Einde van de overeenkomst

De overeenkomst eindigt:

- indien de gegadigde niet tijdig de reserveringsvergoeding heeft betaald;
- indien niet tijdig een schetsplan, een nieuwe variant of een nieuw plan is ingediend;
- bij definitieve afwijzing van het schetsplan, tenzij de gemeente om een nieuw plan heeft verzocht;
- bij faillissement of surséance van betaling van de gegadigde;
- door opzegging overeenkomstig artikel 4;
- indien de gegadigde zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde heeft overgedragen;
- indien de gemeente de gegadigde een concept-koopovereenkomst heeft aangeboden en deze niet tijdig is geaccepteerd;
- indien een koopovereenkomst tussen partijen is gesloten.

Artikel 13 Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn:

- A. Uittreksel bestemmingsplan (bebouwingsvoorschriften)
- B. Verkavelingstekening.

Aldus overeengekomen te Buitenpost d.d.

.....
.....
.....

gegadigde medegegadigde namens de gemeente

Voorbeeld 4 Koopovereenkomst

De ondergetekenden:

De koper

Naam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

De medekoper

Naam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

gezamenlijk in deze overeenkomst genoemd "de koper"

en,

gemeente Achtkarspelen, te deze vertegenwoordigd door, ambtenaar bij de gemeente Achtkarspelen en krachtens het mandateringsbesluit de gemeente vertegenwoordigende in deze overeenkomst,

hierna genoemd "de gemeente"
hierna te noemen "gemeente" of "verkoper",

overwegende,

- Dat de gemeente in het bestemmingsplan ****NAAM PLAN **** bouwterreinen voor de bouw van woningen in de vrije sector realiseert.
- Dat de koper via loting het recht op het hierna omschreven bouwterrein heeft verworven en geïnteresseerd is in de bouw van een woning op dit bouwterrein.
- Dat koper en verkoper op dag-maand-jaar een reserveringsovereenkomst hebben gesloten aangaande het hierna omschreven bouwterrein.
- Dat door de koper een schetsplan is ontwikkeld dat door de gemeente is goedgekeurd.
- Dat partijen de voorwaarden willen vastleggen, waaronder de koop van het bouwterrein zal plaatsvinden.

komen overeen:

gemeente verkoopt aan koper, die van gemeente koopt:
een perceel grond, groot ca. ***** m², gelegen aan- en nabij de ***** te *****
uitmakende op het terrein duidelijk afgepaalde gedeelte, van het perceel kadastraal bekend gemeente *****
sectie *** , nrs. *****
welk perceel schetsmatig is aangegeven op de aan partijen bekende en bijgevoegde situatietekening,
hierna te noemen: het registergoed of het verkochte.

KOOPPRIJS

Over de gehele koopsom wordt 19% BTW berekend. De in het kader van de reserveringsovereenkomst door de koper betaalde reserveringsvergoeding wordt met de koopsom verrekend.

Koopsom m ² ad €	€.....
19% BTW		€..... +
Reserveringsvergoeding		€ - /-
Totaal te voldoen bij aktepassering		€

De verkoop vindt voorts plaats onder:

A.

De Algemene Voorwaarden Verkoop Bouwterrein Gemeente Achtkarspelen, vastgesteld door de raad

d.d. 25 februari 1993, hierna te noemen "Algemene Voorwaarden"

en

B.

De volgende bijzondere voorwaarden, zulks ter aanvulling van het bepaalde in de Algemene Voorwaarden:

Bouwvergunning/bestemmingsplan

Artikel 1

1. Koper verplicht zich het verkochte te gebruiken voor de bouw van een woning voor eigen bewoning met aan- en toebehoren .
2. Het verkrijgen van alle andere vergunningen die nodig zijn om op het verkochte opstellen op te richten en/of aldaar een bedrijf uit te oefenen is geheel voor rekening en risico van de koper.
3. Het door de gemeente goedgekeurde schetsplan d.d. dag-maand-jaar met nummer ***** (bijlage) wordt door de koper verder uitgewerkt tot een volwaardige bouwaanvraag.

Juridische levering

Artikel 2

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft aan koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijvend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij voorschreven rechten werden gevestigd;
 - c. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

Verbod tot doorverkoop

Artikel 3

1. a. Het is koper en/of zijn rechtsopvolgers verboden het gekochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden - waaronder begrepen de overdracht van de economische eigendom - en/of met zakelijke rechten - anders dan het recht van hypotheek - te bezwaren, gedurende een periode ingaande de datum van de totstandkoming van deze overeenkomst en eindigende op het moment dat de koper de op het gekochte te realiseren woning c.a. tenminste drie jaren heeft bewoond. Koper dient derhalve (met zijn partner/gezin) de op het gekochte te bouwen woning c.a. voor eigen bewoning aan te wenden gedurende genoemde periode van drie jaren hetgeen zal moeten blijken uit het als zodanig geregistreerd staan in de "Gemeentelijke Basisadministratie Personen".
 - b. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Achtkarspelen kan op schriftelijk en gemotiveerd verzoek ontheffing verlenen van het onder lid a genoemde verbod.
2. Boetebepaling.
 - a. Meergenoemd college kan - zonder dat enige ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist - bij overtreding van het bepaalde onder lid 1 een boete opleggen van €45.000,00 eventueel verhoogd met € 225,00 voor elke volle dag verzuim.

Overmaat, ondermaat

Artikel 4

Indien na kadastrale opmeting blijkt dat de oppervlakte van het verkochte bouwterrein afwijkt van de hiervoor genoemde oppervlakte, kan geen financiële verrekening tussen verkoper en koper plaatsvinden, tenzij de afwijking meer dan 1,0% van de hiervoor genoemde oppervlakte is. Financiële verrekening vindt plaats tegen ***** euro (€ 0,00), exclusief omzetbelasting, per vierkante meter. Deze verrekening dient plaats binnen een maand nadat de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers partijen omtrent de door haar gemeten oppervlakte heeft bericht en kan zowel door de koper als door de verkoper worden geïnitieerd.

Bodemonderzoek

Artikel 5

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een globaal onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport van ***** NAAM ***** d.d. dag-maand-jaar, nummer ***** , in welk rapport de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn.
- b. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan tot het moment van het passeren van de overdrachtsakte zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft koper het recht deze overeenkomst op te zeggen en de grond ter vrije beschikking van de verkoper te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt 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.

Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Artikel 6

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

1. de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn);
2. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Risico-overgang, beschadiging en verzekering

Artikel 7

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op koper.
2. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 8

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend

Buitenpost, dag-maand-jaar

plaatsnaam, dag-maand-jaar

.....

.....

VOORBEELD