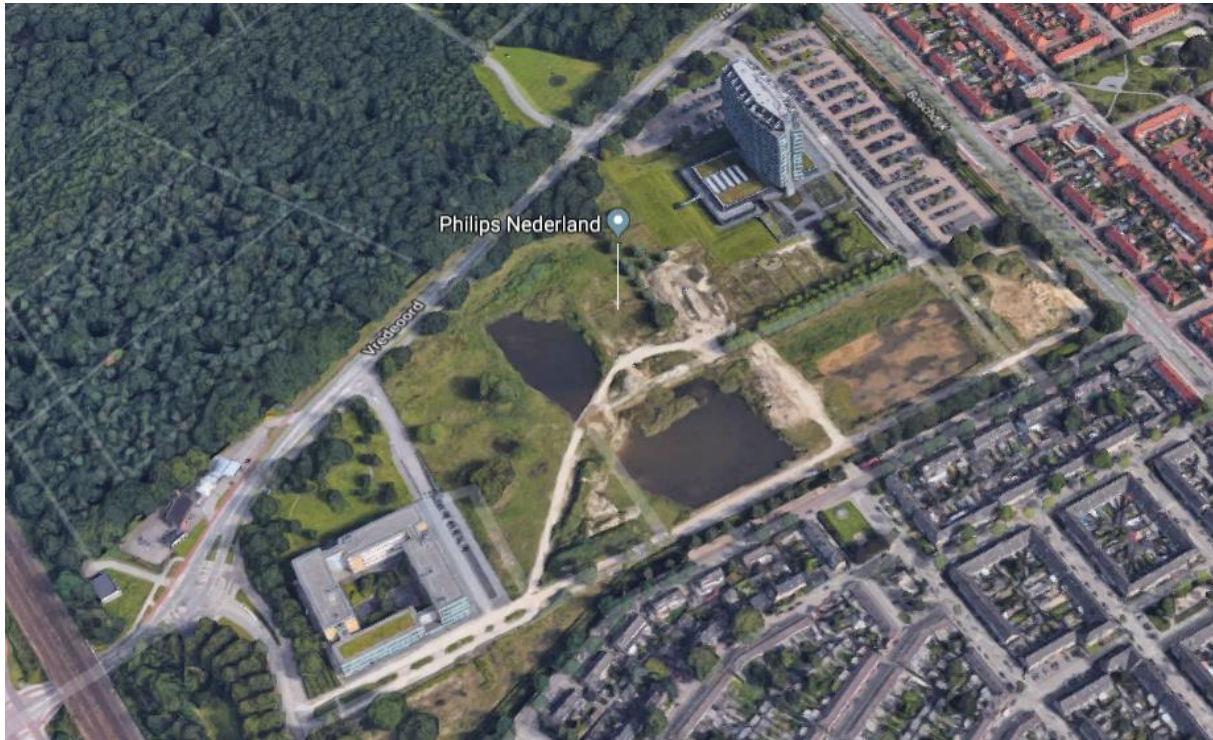


KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL versie 29-11-2018

“

Locatie Vredeoord Eindhoven



Partijen

1.
Stichting Sint Trudo,
gevestigd en kantoorhoudende te Eindhoven aan de Torenallee 34 (5617 BD), ten deze
vertegenwoordigd door ir. J.J.M. Goijaerts, directeur-bestuurder Sint Trudo,

hierna te noemen “Sint Trudo” of “verkoper”;

en

2.
Vereniging “.....”
gevestigd te
ten deze vertegenwoordigd door,

hierna te noemen “initiatiefnemer” of “vereniging”;

Sint Trudo en koper hierna gezamenlijk te noemen “**partijen**”.

In aanmerking nemende :

- a. Sint Trudo als grondeigenaar, kandidaat deelnemers c.q. kopers als initiatiefnemers en “.....” (als CPO begeleider), (hierna: “.....”) hebben afspraken gemaakt betreffende de ontwikkeling van het project “.....” op de locatie Vredeoord te Eindhoven (hierna : ‘de locatie’).
- b. Sint Trudo, initiatiefnemers en “.....” gezamenlijk wensen te komen tot realisatie van een project middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna : ‘CPO’) van “.....” grondgebonden woningen op de locatie (hierna : ‘het bouwplan’).
- d. de realisatie van het bouwplan past binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan, dat echter ten behoeve van het bouwplan dient te worden uitgewerkt.
- e. Sint Trudo heeft zich jegens de kandidaat deelnemers c.q. kopers als initiatiefnemers verbonden om de locatie tot het in artikel 13 lid b genoemde moment te reserveren voor verkoop aan diverse (door Sint Trudo geschikt geachte) derden die bereid zijn tot deelname aan het CPO project.
- f. Sint Trudo zal met de CPO deelnemers een koopovereenkomst sluiten, waarmee Sint Trudo de voor de individuele woningen benodigde grond overeenkomstig het verkavelingsplan zal verkopen. De koper wordt hierbij verplicht om in CPO verband een grondgebonden woning te (doen) realiseren.
- g. “.....” zal in het kader van de CPO werkwijze een coördinerende en ondersteunende rol vervullen tezamen met de overige hiertoe in te schakelen adviseurs. Sint Trudo kent in dit kader geen specifieke rol en/of verantwoordelijkheid.

Komen overeen :

Sint Trudo verkoopt aan koper, die van Sint Trudo koopt

*de bouwkaavel kadastraal bekend gemeente Eindhoven, sectie .. nummer ... (gedeeltelijk) zoals op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening is aangegeven, met een totale grootte van ca. ... m², hierna te noemen "het verkochte".*

Artikel 1 : koopsom, kosten, rechten en belastingen

1. De koopsom van de bouwkaavel bedraagt € (zegge:euro) te vermeerderen met omzetbelasting.
2. Partijen verklaren dat de juridische en feitelijke levering van het verkochte is aan te merken als een levering als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub 1 onder 1 juncto lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Terzake de verkrijging van het verkochte zal derhalve een beroep worden gedaan op artikel 15 lid 1 onder a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, zodat de onderhavige verkrijging is vrijgesteld van overdrachtsbelasting, doch is belast met omzetbelasting.
3. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot verkoop en overdracht van het verkochte, waaronder begrepen de kosten van kadastrale inmetingen van de notariële akte en van de inschrijving van de notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van koper.
4. Alle lopende baten en lasten welke van het verkochte worden geheven komen voor rekening van koper vanaf het tijdstip van levering. Bij de levering zullen de lopende baten en lasten ten overstaan van de notaris tussen partijen worden verrekend.

Artikel 2 : levering

1. De notariële akte dient te worden gepasseerd ten kantore van notaris AKD Notarissen te Eindhoven uiterlijk binnen 2 weken nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen onherroepelijk is geworden of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.
2. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de koper de volledige koopsom met eventuele rente en de eventueel daarover verschuldigde belasting, te hebben voldaan aan de notaris die de notariële akte verlijdt.
3. Het verkochte komt voor risico van koper, zodra de notariële akte is verleden.
4. Sint Trudo zal voorafgaand aan het passeren van de notariële akte, het verkochte kadastraal inmeten.

Artikel 3 : juridische levering, over en ondermaat

1. Sint Trudo is verplicht aan koper het verkochte te leveren dat :
 - onvoorwaardelijk is;
 - vrij is van huur of pacht of andere gebruiksrechten;
 - vrij is van beslagen en/of hypotheken;
 - vrij is van bijzondere lasten en beperkingen.
2. Op het verkochte rusten geen andere beperkte zakelijke rechten en persoonlijke gebruiksrechten dan in deze overeenkomst staan vermeld of uit het Kadaster zouden blijken, behoudens rechten die door verjaring kunnen zijn ontstaan.
3. Sint Trudo staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
4. Sint Trudo staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn rekening en risico komen.
5. Enig verschil tussen de grootte van het verkochte, zoals die in deze overeenkomst is aangegeven, en de werkelijke grootte van de bouwkaavel, zoals deze zal worden vastgesteld door of namens het Kadaster, wordt niet verrekend.

Artikel 4 : bodem en grondwater

1. Naar de bodem van het verkochte is verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat het verkochte geschikt is voor realisering van een grondgebonden woning met tuin. De koper heeft recht op inzage van het onderzoeksrapport.
2. Het feit dat de bodem geschikt is voor grondgebonden woningbouw biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als "schone grond" kan worden gezien c.q. aldus kan worden getransporteerd naar en verwerkt op andere percelen. Behoudens (schriftelijke) andersluidende afspraken dient de koper de bij de bouw vrijkomende grond op de bouwkaavel zelf te verwerken, dan wel deze op milieu hygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Besluit Bodemkwaliteit, voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken.

Artikel 5 : feitelijke levering : bouwrijpe staat

1. Het verkochte wordt geleverd als bouwrijpe kavel.

Onder bouwrijp wordt verstaan:

- waar nodig, opgehoogd met zand tot een nader door Sint Trudo te bepalen hoogte; en
- ontdaan van opstallen, bomen, struiken en houtopstanden;
- **Check bij de uitvraag van Hazenberg voor palenplan in veld 3 en 8**
- waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen;

alsmede met :

- aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water en/of drainage, (tot aan de perceelgrens van koper)
 - aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van gas, water, elektriciteit en telecommunicatie (tot aan de perceelgrens van koper)
 - bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van het verkochte verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.
2. Voor de afscheiding van en de toegang tot de bouwkavel en het gebruik van de openbare weg tijdens de bouw aanvaardt de koper alle aanwijzingen en verplichtingen, welke daartoe vanwege de gemeente Eindhoven kunnen worden gegeven. In het kader van de CPO aanpak van het bouwplan zal koper hierover gezamenlijk met andere kopers via tussenkomst van de Loods worden geïnformeerd.
 3. Er geldt een verplichten tot het aansluiten op de warmtenetvoorziening van Ennatuurlijk door middel van stadswarmte.

Artikel 6 : verplichtingen koper (in kader van CPO)

1. Koper is verplicht het verkochte te bebouwen met een grondgebonden woning voor eigen bewoning, bijbehorende parkeervoorzieningen, buiteninrichting en erfafscheidingen overeenkomstig een in het kader van de met deze koopovereenkomst onlosmakelijk verbonden CPO ontwikkeling te realiseren bouwplan binnen de kaders van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.
2. Koper zal middels een CPO ontwikkeltraject zo spoedig mogelijk komen tot een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het in artikel 6.1. bedoelde bouwplan.
3. Binnen een jaar na datum onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet de op het verkochte te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar in de zin van het Bouwbesluit zijn.
4. Zolang niet is voldaan aan de in 6.3 vermelde verplichting mag koper het verkochte niet zonder schriftelijke toestemming van Sint Trudo in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
5. Het bepaalde in 6.4 is niet van toepassing in geval van:
 - overlijden van koper, tevens zijnde eindgebruiker, of één van zijn gezinsleden;
 - verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
6. Indien koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in 6.3, is de koper – vanwege de met deze koopovereenkomst verbonden CPO realisatie van de woning op het verkochte en de woningen op omliggende door Sint Trudo te verkopen percelen en derhalve het belang van een

aaneengesloten planrealisatie - verplicht om, indien Sint Trudo dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de koopovereenkomst en de wederoverdracht van de bouwkwavel aan Sint Trudo tegen de oorspronkelijke koopprijs, verminderd met 25% van de koopprijs als schadevergoeding. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van koper, zodat Sint Trudo vrij op naam krijgt terug geleverd.

7. Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Sint Trudo voor het ondertekenen van de notariële akte, rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden.

Sint Trudo is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 7 : erfdienstbaarheden

1. Indien en voor zover de feitelijke ligging zulks niet verhindert, ten behoeve en ten laste van de bouwkwavel en ten behoeve en ten laste van de overige bouwpercelen welke onderdeel uitmaken van het CPO project zullen, onderling over en weer, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin de bouwkwavels zich na voltooiing van de bebouwing ingevolge de door de betreffende koper(s) gesloten overeenkomst ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal wat betreft bebouwing op of nabij de erfgrans, de afvoer van hemel- en gootwater door riolering als anderszins, toevoer van licht en lucht enzovoorts, de aanwezigheid van kabels, leidingen, kokers en andere voorzieningen ten behoeve van onder andere gas, elektriciteit, water, verwarming, centraal antennesysteem, telefoon en andere technische voorzieningen en installaties, enzovoorts, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.
2. Ten aanzien van laatstgenoemde te vestigen erfdienstbaarheden zal worden aangenomen dat verandering van aard en/of bestemming der heersende erven niet zal gelden als een verzwaring van de erfdienstbaarheden. Voor zover de opstallen op de verschillende bouwpercelen aan elkaar worden gebouwd, zijn de scheidingsmuren mandelig in de zin van de wet.
3. De kopers zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud en het in stand houden van de mandelige onderdelen van de locatie.

Artikel 8 : kwalitatieve verplichtingen / kettingbedingen

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens Sint Trudo, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 6 en 7 bij vervreemding van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in deze artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, waardoor het krachtens artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege overgaat op degene(n), die de bouwkwavel of een gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het goed zal/zullen verkrijgen.
2. Indien zal blijken dat het kwalitatief beding ten onrechte als dusdanig is aangemerkt, dan zal zij als kettingbeding gelden. De koper is dan ook verplicht en verbindt zich jegens Sint Trudo, die dit aanvaardt, ter voorkoming van de verbreking van de ketting het hiervoor in de artikelen 6 en 7 bij vervreemding van de bouwkwavel, alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht, als een kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van Sint Trudo op te leggen en ten behoeve van deze laatste aan te nemen en in verband daarmee het hiervoor in de artikelen 6 en 7 bepaalde en dit artikel bij vervreemding van het verkochte, in de akte van overdracht in eigendom of verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.

Artikel 9 : faillissement en beslag

1. De koop is ontbonden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is indien de koper (voltallig) vóór de datum van ondertekening van de notariële akte :
 - komt te overlijden of
 - in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling wordt verleend, of
 - gerechtelijke schuldsanering van koper is aangevraagd, of
 - executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van koper wordt gelegd.
2. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid 1, dan is koper verplicht de bouwkaavel onverwijld in de macht van Sint Trudo terug te brengen.

artikel 10 : hoofdelijkheid, ondeelbaarheid

1. Indien in deze overeenkomst meer dan één natuurlijk persoon als koper staat genoemd, dan zijn deze personen ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.
2. Alle ten laste van koper komende verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien, worden geacht ondeelbaar te zijn.

artikel 11 : boetebepaling

1. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze overeenkomst, verbeurt koper, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling gestelde redelijke termijn, ten behoeve van Sint Trudo een onmiddellijk opeisbare boete van € 150,- per dag dat de niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming voortduurt.
2. Indien koper toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de uit artikel 2 voortvloeiende verplichtingen heeft Sint Trudo de keuze :
 - a. nakoming van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval koper voor elke sindsdien ingegane dag of dagdeel tot aan de dag van nakoming ten behoeve van Sint Trudo een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van 1 ‰ van de koopsom van het verkochte exclusief omzetbelasting; of
 - b. deze overeenkomst middels een aangetekend schrijven voor buitengerechtelijk ontbonden te verklaren, in welk geval koper ten behoeve van Sint Trudo een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van 5% van de koopsom van het verkochte exclusief omzetbelasting,
3. Naast het gestelde in lid 1 en lid 2 behoudt Sint Trudo het recht om rente en/of schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

artikel 12 : geschillen

1. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch.

artikel 13 : ontbindende voorwaarden

Voor deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de volgende bij niet-ervulling het recht op ontbinding:

- a. dat koper binnen 12 weken na ondertekening van deze koopovereenkomst voor de financiering van de aankoop van het verkochte en de daarop te realiseren grondgebonden woning aantoonbaar een hypothecaire geldlening verkrijgt, zulks onder bij de grote geldverstrekkerde instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen;
- b. dat er uiterlijk 6 weken minimaal van de bouwkavels van het CPO-project waarvan het verkochte onderdeel uitmaakt (aangegeven op **bijlage 1**) zijn verkocht door het aangaan van een koopovereenkomst als de onderhavige en waarvan de voorwaarde als bedoeld in sub a. van dit artikel is vervuld.

artikel 14 : bijlagen

1. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn.
2. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

Bijlage 1: Uitgifte tekeningen bouwkavel
Bijlage 2: Getekende reserveringsovereenkomst
Bijlage 3: Goedgekeurde DO
Bijlage 4: Concept leveringsakte

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud te Eindhoven op 2018

Sint Trudo

Koper